

ANNA WOJNAROWSKA

Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
Wydział Nauk Geograficznych
Uniwersytet Łódzki

5

INWESTYCJE MIESZKANIOWE W RAMACH PROGRAMÓW REWITALIZACJI CENTRUM ŁÓDZI

HOUSING INVESTMENTS UNDER ŁÓDŹ CENTER REGENERATION PROGRAMS

Artykuł wpłynął do redakcji 10.04.2016; po recenzjach zaakceptowany 30.06.2016.

Wojnarowska A., 2016, *Inwestycje mieszkaniowe w ramach programów rewitalizacji centrum Łodzi*, [w:] Masierek E. (red.), *Aktualne wyzwania polityki mieszkaniowej dużych miast w Polsce i na Ukrainie. Present challenges of housing policy in Polish and Ukrainian big cities*, „Space – Society – Economy”, 15, Institute of the Built Environment and Spatial Policy, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 69–88.

Dr inż. arch. Anna Wojnarowska, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki, ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź, e-mail: annawojnarowska365@gmail.com

Zarys treści

Rewitalizacja stref centralnych miast jest istotnym instrumentem służącym podnoszeniu ich żywotności oraz zapobieganiu odpływowi mieszkańców. Aby przyciągnąć nowych mieszkańców do centrum miasta, działania w zakresie rewitalizacji muszą zmierzać do poprawy jakości życia, w tym warunków zamieszkania. Łódź była jednym z pierwszych miast w Polsce, które opracowały Lokalny Program Rewitalizacji w 2004 r. i dzięki temu mogła ubiegać się o środki finansowe UE na rewitalizację. W centrum miasta zostały wyznaczone dwa pilotażowe obszary rewitalizacji, z czego w obszarze południowym zaplanowano i zrealizowano projekty Miasta z dofinansowaniem unijnym, inwestycje Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego oraz prywatnych inwestorów, głównie w zakresie remontów, modernizacji i nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Słowa kluczowe

Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich; inwestycje mieszkaniowe; centrum miasta, Łódź.

Celem niniejszego artykułu jest zarysowanie tła procesów rewitalizacji centrum oraz zaprezentowanie programów rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi wraz ze zrealizowanymi projektami rewitalizacji i nowymi inwestycjami o charakterze mieszkalnym i mieszkalno-usługowym w centrum miasta w ostatnich dziesięciu latach. Łódź jest miastem dużym, o dziewiętnastowiecznym rodowodzie industrialnym w zakresie przemysłu włókienniczego. Charakterystyczną cechą Łodzi jest wyjątkowo rozległe dziewiętnastowieczne śródmieście, które powstało w przeciągu zaledwie kilku dziesięcioleci intensywnego rozwoju przestrzennego miasta, o zabudowie mieszkaniowej przemieszanej z licznymi kompleksami pofabrycznymi. W centrum miasta wystąpiły na przełomie XX i XXI w. objawy degradacji przestrzennej i społecznej, a także upadku terenów poprzemysłowych, które wywołały szereg zjawisk kryzysowych. Konieczne stało się podjęcie rewitalizacji, aby przywrócić właściwą rangę i rolę centrum oraz powstrzymać proces jego schyłku.

5.1. REWITALIZACJA CENTRUM MIASTA

Zintegrowana rewitalizacja powinna prowadzić do poprawy jakości życia, co jest także zasadniczym celem zrównoważonego rozwoju. W koncepcji zrównoważonego rozwoju wprowadzono pojęcie odnawialnych i nieodnawialnych zasobów środowiska, uznając przestrzeń za jeden z zasobów nieodnawialnych. Dzięki temu rewitalizacja, rozumiana jako ponowne wykorzystanie obszarów, które były już wcześniej zagospodarowane i uległy wielopłaszczyznowej degradacji wskutek utraty dotychczas pełnionych funkcji lub niekorzystnych dla nich procesów cywilizacyjnych, wpisała się w ideę zrównoważonego rozwoju. Ponadto została uznana za instrument reurbanizacji stref centralnych miast i zapobiegania rozlewaniu się miast w przestrzenie dotychczas niezurbanizowane. „Rozrastające się miasta stanowią barierę realizacji celu zrównoważonego rozwoju we wszystkich trzech wymiarach. Rozlewanie się miast i zwiększanie ich obszaru przyczynia się do wydłużenia czasu dojazdu do pracy i centrów usługowych, wywołując negatywne skutki zdrowotne i społeczne u mieszkańców, a także ekonomiczne – zarówno dla miast ze względu na konieczność rozbudowy i utrzymania infrastruktury technicznej, jak i dla gospodarstw domowych w związku ze zwiększonymi wydatkami na podatki, transport i służbę zdrowia. Negatywne skutki środowiskowe dotyczą ograniczenia powierzchni zielonych i rolnych” (Sobol 2005).

Zrównoważona rewitalizacja ma prowadzić do uzyskania spójności społeczno-gospodarczej i przestrzennej, a jej zasadniczym modelem jest struktura miasta kompaktowego. Do uzyskania tego modelu rozwoju przestrzennego przyczynia się rewitalizacja stref śródmiejskich, dotychczas często zdegradowanych i o niskiej jakości warunków zamieszkania. Właściwa polityka mieszkaniowa

prowadząca do poprawy warunków mieszkaniowych jest uważana w środowiskach profesjonalnych za niezbędny element rewitalizacji, przy czym nie chodzi jedynie o aspekty techniczne, estetyczne i funkcjonalne, ale też pozytywne oddziaływanie na powodzenie realizacji programów społecznych i gospodarczych w ramach procesu rewitalizacji. „Postulaty rozwoju miasta do wnętrza i miasta zwarte go wiążą się bezpośrednio z rewitalizacją i odnową substancji mieszkaniowej w centrach miast” (Skalski 2004, za: Muzioł-Węclawowicz 2009). Powrót mieszkańców do centrum miasta jest możliwy jedynie w sytuacji przywrócenia wysokiej jakości życia w tym obszarze, przyciągającej do niej nowych mieszkańców i zatrzymującej odpływ obecnych. Rewitalizacja stref centralnych miasta przyczynia się ponadto do wzrostu atrakcyjności i konkurencyjności miasta jako całości dzięki poprawie estetyki, walorów przestrzennych, w tym zabudowy historycznej oraz jakości przestrzeni publicznej. Rewitalizacja w zakresie działań przestrzennych przyczynia się do poprawy jakości życia i zdrowia mieszkańców poprzez poprawę standardu technicznego zabudowy i jej otoczenia, poprawę stanu środowiska miejskiego, usprawnienie i optymalne wykorzystanie systemów infrastruktury, dziedzictwa kulturowego oraz wprowadzanie rozwiązań proekologicznych.

Centrum miasta jest jego integralną, niezbywalną częścią, charakteryzującą się szczególnymi cechami w stosunku do pozostałych stref przestrzeni miejskiej. To stosunkowo niewielki powierzchniowo obszar, odrębny pod względem kompozycji urbanistycznej i unikatowych wartości architektonicznych, wyposażenia w infrastrukturę, o najlepszej dostępności komunikacyjnej dla użytkowników i kluczowym znaczeniu dla życia społecznego miasta, a także miejsce, gdzie przebiegają najważniejsze procesy życia publicznego (Wallis 1979). Zazwyczaj centrum uważane jest też za najważniejszą część miasta, ośrodek miejskiego życia, charakteryzujący się najwyższą atrakcyjnością (Wallis 1979). Od lat 60. XX w. wiele miast europejskich stanęło w obliczu schyłku, który charakteryzował się depopulacją oraz bezrobociem, skutkującymi odpływem ludności, firm i różnorodnych form aktywności. Termin *schyłek* (*decline*) w kontekście rozwoju miejskiego używany jest do opisu niepożądanych zmian, takich jak utrata miejsc pracy, z postępującym wzrostem bezrobocia, wykluczeniem społecznym, degradacją fizyczną tkanki budowlanej i otoczenia oraz pogarszającymi się warunkami życia (Medhurst, Lewis 1969, za: Lang 2005). Schyłek i wielopłaszczyznowa degradacja dotknęły w wielu miastach szczególnie ich strefy śródmiejskie i centralne, gdzie nastąpiło nałożenie się problemów upadku tkanki budowlanej z problemami społecznymi.

W Polsce po przejściu do gospodarki rynkowej w latach 90. XX w. ujawniły się te same problemy, które już o trzy dekady wcześniej wystąpiły w miastach Europy Zachodniej. W wielu dużych miastach polskich objawy kryzysowe pogłębione zostały przez wieloletnią lukę remontową w budowlanych zasobach

mieszkańczych sprzed II wojny światowej, zlokalizowanych właśnie głównie w strefach śródmiejskich i staromiejskich. Rewitalizacja stref centralnych miast stała się jednym z głównych wyzwań dla władz samorządowych. Dlatego też w Polsce najczęściej programy rewitalizacji obejmowały szeroko rozumiane śródmieścia, a także odnowę centralnej części miasta, szczególnie rynku (Jarczewski 2008, za: Muzioł-Węclawowicz 2009). Centrum miasta stało się także obszarem priorytetowym do prowadzenia działań rewitalizacji ze względu na lokalizację ważnych elementów systemu przestrzeni publicznej, będących wizytówką miasta dla turystów oraz istotnym elementem identyfikacji dla mieszkańców, a także nagromadzenie wartości przestrzennych, funkcjonalnych, społecznych, kulturowych i symbolicznych. „Śródmieścia są predysponowane do prowadzenia rewitalizacji: są one obszarami koncentracji problemów społecznych i techniczno-materialnych. Są też elementem tożsamości miasta, nośnikiem historycznej ciągłości, świadectwem jego znaczenia. Kryzys funkcjonalny dotyka właśnie te obszary, szczególnie w dużych miastach, lub jest dla nich potencjalnym zagrożeniem. Przeciwdziałanie degradacji tych obszarów jest zadaniem warunkującym utrzymanie roli i pozycji miasta w konkurencyjnym otoczeniu” (Muzioł-Węclawowicz 2009).

Po 1989 r. w wielu miastach postsocjalistycznych, także w Polsce, zaczęły pojawiać się zmiany w historycznej tkance zabudowy śródmiejskiej i staromiejskiej. Główne odnotowywane tendencje dotyczyły fizycznej rehabilitacji zabudowy wraz ze zmianami w strukturze własności oraz funkcjach, spadku liczby ludności oraz zmiany struktury społecznej mieszkańców. Rozpoczął się proces *gentryfikacji* oraz postępująca komercjalizacja związana ze spadkiem liczby ludności oraz wypieraniem funkcji mieszkaniowej przez funkcje usługowe (Ptaček, Létlal 2002). Usługi zaczęły być lokowane już nie tylko na parterach budynków, lecz także na wyższych kondygnacjach, wypierając z nich mieszkalnictwo, przede wszystkim w budynkach zlokalizowanych w ciągach przyulicznych. Jedną z głównych przyczyn sukcesji usług w miejsce funkcji mieszkaniowej stały się wygórowane ceny najmu lokali w kamienicach prywatnych, zbyt wysokie dla prywatnych użytkowników (Tkocz, Duś 1997). W strefach centralnych wielu miast europejskich zaczęły się także pojawiać, oprócz tradycyjnych funkcji handlowych i administracyjnych, nowe funkcje: rekreacyjne i rozrywkowe, będące odpowiedzią na rosnące oczekiwania w tym zakresie społeczeństwa postmodernistycznego. Rozwijała się też funkcja mieszkaniowa, którą wprowadzano w obawie przed wymieraniem centrum miasta związanym z ubytkiem stałych mieszkańców i wspomnianym zastępowaniem funkcji mieszkaniowej usługową. Dążenie do rozwoju funkcji mieszkaniowej w centrach miast było zgodne również z polityką powrotu do miasta i centrum miasta (Ennen, Ashworth 1998), wspierającą nie tylko reurbanizację centrum, lecz także zapobieganie rozlewaniu się miasta dzięki rozwojowi „do wewnątrz”.

Strefy centralne miast podlegają zatem współcześnie przeobrażeniom, wśród których istotnym zjawiskiem jest *gentryfikacja*, przejawiająca się w sferze przestrzennej, społecznej i gospodarczej. Dochodzi do odnowy i modernizacji istniejącego zdegradowanego budownictwa mieszkaniowego lub budowy nowych obiektów w miejscach po wyburzeniach oraz wypierania ludności o niskim statusie społeczno-ekonomicznym przez ludność o wysokim statusie. Pojęcie *gentryfikacja* zostało pierwszy raz użyte przez Glass w 1964 r. w odniesieniu do badania zmian struktury społecznej stref centralnych Londynu w wyniku przekształceń przestrzennych jako określenie opisujące proces zasiedlania przez ludzi zamożnych dzielnic dotychczas zajmowanych przez ludność uboższą lub wykorzystywanych przez rzemiosło i przemysł (Korenik, Rogowska 2011). Rewitalizacja historycznych stref centralnych miast jest w związku z tym ściśle związana ze zjawiskiem gentryfikacji, która często jest nieuchronnym, aczkolwiek zazwyczaj niezamierzonym efektem rewitalizacji. Następuje ona w wyniku podwyżki opłat czynszowych w odnowionej lub nowej substancji mieszkaniowej, których to obciążeń finansowych nie jest w stanie udźwignąć dotychczasowa ludność. Zostaje ona w związku z tym przeniesiona do lokali o niższym standardzie i czynszach, a jej miejsce zajmują nowi lokatorzy (Polko 2011).

Rewitalizacja w Polsce nabrała szczególnej wagi i tempa po wejściu naszego kraju do Unii Europejskiej w 2004 r. Samorządy miast zdały sobie wówczas sprawę z nowej szansy pozyskiwania finansowania na różnorodne cele inwestycyjne, w tym związane z rewitalizacją, w ramach funduszy strukturalnych UE. Zaczęto w związku z tym inicjować opracowywanie programów rewitalizacji, które od momentu akcesji Polski do UE stały się niezbędnym elementem wymaganym do ubiegania się o dofinansowanie unijne. Praktyka ta ugruntowała się w kolejnych okresach programowania UE, co odbiło się niekorzystnie na wielopłaszczyznowym, zintegrowanym podejściu do rewitalizacji. Programy rewitalizacji i przewidziane w nich projekty były wykorzystywane w zasadzie jedynie jako instrument pozyskiwania funduszy na realizację projektów i to przede wszystkim tzw. *projektów twardych*, dotyczących remontów, modernizacji lub nowych inwestycji w zabudowę, zagospodarowanie terenu, przestrzeń publiczną i infrastrukturę techniczną, nie obejmując w sposób zintegrowany zagadnień społecznych i gospodarczych.

Miasta polskie realizowały w różnej formie działania i programy rewitalizacji już od lat 90. XX w., chociaż dopiero ostatnie dwa lata przyniosły uchwalenie ustawy o rewitalizacji (2015) oraz innych ważnych dokumentów związanych pośrednio i bezpośrednio z rewitalizacją (*Narodowy Plan Rewitalizacji 2022 2014; Krajowa Polityka Miejska 2023 2015*). Ustawa o rewitalizacji wprowadziła m.in. zdefiniowanie rewitalizacji jako celu publicznego, należącego do zadań własnych gminy, określenie ustawowej formuły programu rewitalizacji oraz powiązanie procesów rewitalizacji z planowaniem przestrzennym gminy. Definicje rewitalizacji

w ustawie o rewitalizacji oraz Krajowej Polityce Miejskiej określają ją jako proces zmierzający do wyprowadzenia ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, podkreślając konieczność podjęcia działań całościowych, integrujących działania na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowanych terytorialnie i prowadzonych we współpracy z lokalną społecznością oraz innymi interesariuszami rewitalizacji w oparciu o programy rewitalizacji.

5.2. PROGRAMY REWITALIZACJI OBSZARÓW CENTRALNYCH ŁODZI

5.2.1. Lokalny Program Rewitalizacji Łodzi

W środowiskach profesjonalnych świadomość konieczności zintegrowanego podejścia do rewitalizacji była obecna od dawna, na bazie doświadczeń zagranicznych i studiów literatury przedmiotu w tym zakresie. Już w roku 2003 Politechnika Łódzka oraz Uniwersytet Łódzki zasygnalizowały władzom Miasta Łodzi chęć współpracy przy opracowaniu programu rewitalizacji adresowanego do obszaru wymagającego podjęcia zintegrowanych działań rewitalizacyjnych – śródmieścia, w tym centrum. W rezultacie podjęcia współpracy pomiędzy władzami samorządowymi a jednostkami naukowymi opracowano w maju 2004 r. *Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 14 lipca 2004 r. (z późniejszymi zmianami). Łódź uchwaliła Lokalny Program Rewitalizacji jako jedno z pierwszych miast w Polsce, uzyskując w ten sposób po akcesji Polski do UE już w pierwszym okresie planowania (2004–2006) możliwość ubiegania się o dofinansowanie projektów związanych z rewitalizacją z funduszy strukturalnych. Lokalnym Programem Rewitalizacji został objęty duży fragment obszaru centralnego Łodzi w granicach „Kolei Obwodowej” (ryc. 1).

W LPR dokonano ogólnej diagnozy obszaru kryzysowego, wymagającego wsparcia w ramach programu rewitalizacji. Granice obszaru kryzysowego, w którym występowała największa koncentracja problemów przestrzennych i społecznych, wyznaczono na podstawie takich kryteriów, jak:

- niekorzystne trendy demograficzne;
- wysoka stopa długotrwałego bezrobocia;
- wysoki potencjał gospodarczy (liczba niewykorzystanych terenów, opuszczonych budynków i kompleksów pofabrycznych);
- wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia;
- wysoki stopień degradacji środowiska;
- wysoki stopień degradacji zabudowy;
- wysoki stopień przestępczości i wykroczeń (<http://www.rewitalizacja.zabytki.lodz.pl/page/index.php?str=339&id=133>, dostęp: 9.06.2014).



Ryc. 1. Obszar wyznaczony do objęcia rewitalizacją w *Uproszczonym Lokalnym Programie Rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2007–2013*

Źródło: Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r.

W programie przyjęto następujące priorytety, które stworzyły ramy planowania rewitalizacji jako zintegrowanego procesu, mającego na celu uzyskanie efektu synergii poprzez całościowe i skoordynowane rozwiązywanie problemów przestrzennych, społecznych i gospodarczych:

- zachowanie dziedzictwa materialnego, kulturowego i tożsamości miasta;
- zapobieganie społecznemu wykluczeniu mieszkańców strefy centralnej;
- tworzenie nowych miejsc pracy;
- zmniejszanie przestępczości;

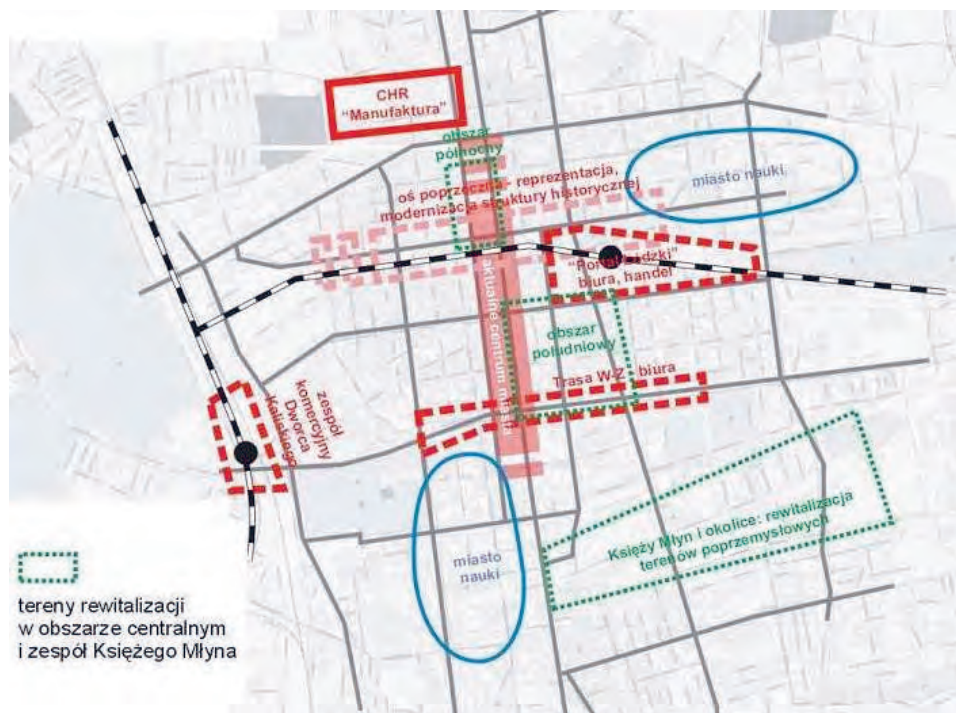
– kształtowanie pozytywnego wizerunku miasta zarówno wśród mieszkańców, jak i użytkowników zewnętrznych (*Uproszczony Lokalny Program...* 2004).

W LPR wymieniono także beneficjentów, którzy mogą ubiegać się o dofinansowanie z funduszy europejskich na projekty związane z rewitalizacją, w przypadku ich zlokalizowania na obszarze wyznaczonym w LPR – przede wszystkim samorząd lokalny, instytucje, organizacje, stowarzyszenia, przedsiębiorców oraz wspólnoty mieszkaniowe.

5.2.2. Zintegrowany Program Rewitalizacji Łodzi Prorevita

Uszczegółowienie rozwiązań przestrzennych, społecznych i gospodarczych na bazie identyfikacji walorów i słabości lokalnych nastąpiło w kolejnym opracowaniu związanym z obszarami centralnymi Łodzi, pt. *Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi Prorevita* (2005). Program był przygotowany na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi przez interdyscyplinarny zespół badawczy, w skład którego weszli pracownicy naukowcy dwóch największych łódzkich uczelni: specjaliści z zakresu architektury, urbanistyki, budownictwa i ochrony środowiska Politechniki Łódzkiej, z zakresu zarządzania i socjologii Uniwersytetu Łódzkiego oraz w zakresie rozwiązań transportowych – Politechniki Krakowskiej.

Historycznym i współczesnym centrum Łodzi jest oś ulicy Piotrkowskiej oraz przylegające do niej od strony wschodniej i zachodniej kwartały urbanistyczne. W ramach programu Prorevita wyznaczono dwa obszary pilotażowe rewitalizacji, przylegające od wschodu i zachodu do ulicy Piotrkowskiej: obszar południowy rewitalizacji zawierający cztery kwartały urbanistyczne ograniczone ulicami: Piotrkowską, Tuwima, Kilińskiego i Piłsudskiego oraz obszar północny, obejmujący cztery nieco mniejsze kwartały w granicach ulic: Piotrkowska, Zielona, Wólczańska, Próchnika. Obszary te nie tylko sąsiadowały z osią ul. Piotrkowskiej, lecz także znajdowały się w środku ciężkości funkcjonalnego śródmieścia Łodzi, w otoczeniu takich ważnych elementów struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta, jak tereny dworca Łódź Fabryczna (obecny teren przyszłego Nowego Centrum Łodzi – NCL, z inwestycją rewitalizacji zespołu EC1 oraz budową podziemnego węzła multimodalnego z dworcem PKP), tereny miast nauki Uniwersytetu Łódzkiego i Politechniki Łódzkiej, oś głównej arterii wschód–zachód Piłsudskiego/Mickiewicza, obszary rewitalizacji dawnych terenów przemysłowych w rejonie Księżego Młyna oraz duże nowe centra handlowe, takie jak Manufaktura i Galeria Łódzka (ryc. 2).



Ryc. 2. Położenie północnego i południowego obszaru pilotażowego rewitalizacji na tle innych ważnych elementów struktury przestrzenno-funkcjonalnej śródmieścia i centrum Łodzi

Źródło: *Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi Prorevita* (2005)

Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi Prorevita był opracowywany w dwóch etapach: pierwszy z nich o charakterze analitycznym i koncepcyjnym, w którym zostały wypracowane propozycje rozwiązań przestrzennych, transportowych i społecznych, poddane następnie konsultacjom społecznym i w środowiskach zawodowych. Na etapie drugim opracowano szczegółowe koncepcje przestrzenne, finansowe oraz zaproponowano system wdrażania. Program uwzględniał zarówno złożony charakter procesu rewitalizacji, zakładając integrację działań architektonicznych, urbanistycznych, z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, technicznych – w tym transportowych, środowiskowych oraz społecznych i gospodarczych, jak i odpowiednie fazy programowania.

Przyjęcie Programu przez Pełnomocnika i Zespół ds. Rewitalizacji Urzędu Miasta Łodzi nastąpiło w grudniu 2005 r. Należy podkreślić, że program Prorevita jako podstawowe założenie proponowanych działań przyjmował konieczność

zintegrowanego podejścia do rewitalizacji, który to charakter procesu rewitalizacji jest obecnie szczególnie podkreślany, także w nowych krajowych dokumentach ustawowych i strategicznych związanych z rewitalizacją.

5.3. POŁUDNIOWY PILOTAŻOWY OBSZAR REWITALIZACJI

W niniejszym artykule przedstawiono działania rewitalizacyjne, głównie w zakresie budownictwa mieszkaniowego z uzupełniającą funkcją usługową, zaprogramowane i częściowo zrealizowane w południowym pilotażowym obszarze rewitalizacji, wyznaczonym w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita. Na terenie tym przeważają wielokondygnacyjne dziewiętnastowieczne kamienice czynszowe, obecne są także pochodzące z tego okresu rozwoju Łodzi jako centrum przemysłu włókienniczego kompleksy pofabryczne. Główne problemy tego obszaru zdiagnozowane w 2004 r. to przede wszystkim: degradacja techniczna obiektów i zagospodarowania terenu, erozja struktury urbanistycznej – luki w zabudowie w wyniku rozbiórek lub braku zainwestowania, istnienie niewykorzystanych, zdewastowanych i niezagospodarowanych obiektów, w tym poprzemysłowych – Fabryki Ramischa przy ul. Piotrkowskiej 138/140 oraz Fabryki Wohlmana, położonej w głębi posesji przy ul. Sienkiewicza 63. Istotnym problemem był także brak dostępności wewnątrz bloków urbanistycznych, które w tym rejonie śródmieścia Łodzi mają wyjątkowo dużą rozpiętość – do 250 na 300 metrów, deficyt zieleni i miejsc wypoczynku dla mieszkańców oraz przestrzeni zabaw dla dzieci. Wnętrza podwórzy kamienic w dużej części zaanektowane były przez niezorganizowaną funkcję parkingową, w sytuacji braku w tym rejonie wystarczającej dla mieszkańców liczby miejsc postojowych w zorganizowanych parkingach przyulicznych, braku parkingów kubaturowych i podziemnych. Duże uciążliwości środowiskowe wynikały z obciążenia ruchem kołowym o charakterze tranzytowym i niezwiązanym z miejscami zamieszkania w analizowanym obszarze, braku rozwiązań ograniczających uciążliwości komunikacyjne – w tym stref ruchu uspokojonego, zanieczyszczenia powietrza pochodzącego od ruchu kołowego oraz lokalnych źródeł ogrzewania, czyli tzw. niskiej emisji.

Zidentyfikowano ponadto istotne potencjały, takie jak: bezpośrednie sąsiedztwo ulicy Piotrkowskiej, stanowiącej funkcjonalne i historyczne przestrzenne centrum miasta, zasoby dziedzictwa kulturowego, w tym strefa ochrony konserwatorskiej związana z ulicą Piotrkowską, obiekty objęte wpisem do rejestru i ewidencji zabytków, a także Park Sienkiewicza – największy zwarty i cenny przyrodniczo obszar zieleni w centrum miasta. Potencjał kulturowy reprezentowały zlokalizowane tu instytucje związane z kulturą, jak Muzeum Przyrodnicze oraz Oddział Muzeum Sztuki Współczesnej w parku Sienkiewicza, a także zespół sakralno-katechetyczny oo. jezuitów przy ul. Sienkiewicza 60 oraz kościół Podwyższenia

Św. Krzyża przy ul. Sienkiewicza 38. Sektor edukacji i sportu obecny jest dzięki zlokalizowanym w tym rejonie instytucjom, takim jak: III Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 173 oraz basen kryty przy ul. Sienkiewicza 46. W obszarze tym występuje wiele podmiotów gospodarczych, w tym małych i średnich przedsiębiorstw, a w sąsiedztwie ulic Piotrkowskiej i Piłsudskiego – instytucje związane w organami władzy państwowej i samorządowej, urzędy, liczne lokale handlowe i gastronomiczne, firmy usługowe, w tym reprezentujące sektor bankowości, o zasięgu ponadlokalnym. Potencjał społeczny to przede wszystkim lokalna społeczność, która była zainteresowana, jak wykazały badania socjologiczne, włączeniem się w planowane działania rewitalizacji, w tym w postaci możliwości znalezienia zatrudnienia przy rozbiórkach, pracach remontowych, modernizacjach i adaptacjach.

Dla rozwiązania wymienionych wcześniej problemów zostały stworzone wariantowe koncepcje, a po uwzględnieniu uwag wynikających z dyskusji społecznych i środowiskowych, zaproponowano funkcjonalno-przestrzenną koncepcję rewitalizacji dla całego obszaru pilotażowego. Uwzględniono w niej opracowany przez zespół specjalistów Politechniki Krakowskiej dla potrzeb programu Prorevita model funkcjonalny transportu w śródmieściu Łodzi oraz model obsługi komunikacyjnej w wyznaczonej po obu stronach północnej części ul. Piotrkowskiej strefie uspokojenia ruchu. Przewidziano stworzenie tzw. układu wtórnej komunikacji wewnątrzkwartałowej o charakterze pieszo-jezdnym, której zadaniem byłoby udostępnienie wnętrza bloków urbanistycznych dla nowych inwestycji, rozbudowa systemu przestrzeni publicznej o nowe elementy, stworzenie możliwości lokalizacji nowych terenów zieleni i rekreacji, parkingów podziemnych i kubaturowych oraz zwiększenie długości frontów parterów w nowo wzniesionych budynkach, jako najbardziej atrakcyjnego miejsca lokalizacji handlu i usług, a także umożliwienie dostępu do obiektów poprzemysłowych zlokalizowanych wewnątrz kwartałów. Przewidziano takie powiązanie systemu przestrzeni publicznych i półpublicznych oraz terenów zieleni, aby stworzyły one ciągły układ przestrzenny w sąsiadujących czterech kwartałach tworzących południowy pilotażowy obszar rewitalizacji. W zamyśle projektantów proponowany układ miał stanowić punkt wyjścia do kontynuacji tego systemu w pozostałych częściach śródmieścia Łodzi, co doprowadziłoby do wykreowania wtórnego układu komunikacji pieszej i terenów zieleni w strefie centralnej miasta. System miał też stworzyć atrakcyjną alternatywę dla przemieszczania się pieszo i rowerem w stosunku do istniejącego układu ulicznego, a w związku z tym – przyczynić się do promocji zrównoważonych form transportu miejskiego. Dzięki powiązaniu terenów zieleni i elementów przestrzeni publicznej oraz półpublicznej zlokalizowanych we wnętrzach kwartałów w oddaleniu od ulic system ten oferowałby też atrakcyjną alternatywę dla przemieszczeń pieszych, spacerów i rekreacji zarówno dla mieszkańców, jak i pozostałych użytkowników centrum miasta.

Zaproponowano również realizację programu społecznego, przewidując w obiektach poddawanych remontom, przebudowom lub modernizacji oraz w nowych inwestycjach funkcje o charakterze społecznym. Planowane działania przestrzenne, społeczne i gospodarcze rozpisano na zadania, a także przeliczono na koszty tych działań, co stanowiło podstawę harmonogramu działań oraz planu finansowania. Uwzględniono ponadto uwarunkowania wynikające ze skomplikowanej struktury własności nieruchomości w tym rejonie, opracowując dla poszczególnych nieruchomości rozwiązania w zakresie koniecznych dla realizacji zadań rewitalizacji przekształceń własnościowych.

Jak wspomniano wcześniej, w południowym pilotażowym obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest wiele obiektów o charakterze usługowym, mieszczących funkcje o zasięgu częstokroć ponadlokalnym, przede wszystkim wzdłuż osi ul. Piotrkowskiej oraz Piłsudskiego. Funkcja usługowa zajmuje przy ul. Piotrkowskiej wszystkie kondygnacje budynków wraz z oficynami lub co najmniej ich przyziemia, na wyższych kondygnacjach występuje wówczas funkcja mieszkaniowa. Wzdłuż osi ul. Piłsudskiego w analizowanym obszarze zlokalizowane są wyłącznie budynki o funkcji usługowej. Zabudowa usługowa występuje także wzdłuż ul. Roosevelta oraz przy ulicach Sienkiewicza, Tuwima i Kilińskiego. W chwili przystąpienia do opracowywania programu rewitalizacji zabudowa mieszkaniowa w południowym obszarze pilotażowym charakteryzowała się dużym stopniem dekapitalizacji. Niektóre z kamienic mieszkalnych przy ulicach Nawrot i Kilińskiego były w tak złym stanie technicznym, że przeznaczono je do rozbiórki. W rejonie tym występowały też wolne parcele, które nie były nigdy wcześniej zainwestowane, stanowiąc luki w zabudowie. Sytuacja taka istniała przede wszystkim w rejonie ulic Nawrot i Kilińskiego, gdzie w głębi kwartału znajdowały się duże nieużytkowane przestrzenie, bez dostępu od strony ulic. Zaproponowano w związku z tym wprowadzenie w tym rejonie nowej zabudowy mieszkaniowej, z usługami na parterach, w nawiązaniu do systemu wtórnej komunikacji wewnątrzkwartałowej.

Przewidziano dodatkowo konieczność rewitalizacji istniejących historycznych zasobów mieszkaniowych, w przypadku ich znaczącej wartości architektonicznej oraz stanu technicznego pozwalającego na przeprowadzenie remontów i modernizacji. Koncentracja zabudowy mieszkaniowej występuje głównie w centralnym punkcie obszaru, w rejonie skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nawrot, a także wzdłuż osi ul. Nawrot w kierunku wschodnim oraz wzdłuż ul. Kilińskiego.

5.4. INWESTYCJE MIESZKANIOWE W POŁUDNIOWYM OBSZARZE PILOTAŻOWYM REWITALIZACJI

W okresie po roku 1990 sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce zmieniła się w znaczący sposób. „W warunkach polskich, w okresie po zakończeniu II wojny światowej zauważalne były zmiany pod względem typów, struktur i lokalizacji

budownictwa mieszkaniowego, które miały wpływ na warunki mieszkaniowe ludności. Mieliśmy w tym okresie do czynienia z systemem gospodarki centralnie planowanej (1945–1989), który na początku lat 90. uległ transformacji w kierunku gospodarki rynkowej” (Milewska-Osiecka, Ogrodowczyk 2015). W wyniku wprowadzenia gospodarki rynkowej przywrócono znaczenie własności prywatnej, a na rynku mieszkaniowym zaczęli pojawiać się prywatni deweloperzy realizujący nowe inwestycje w tym zakresie. Było to też skutkiem reformy mieszkaniowej w latach 90. XX w., która dotyczyła wycofania państwowego dofinansowywania budownictwa mieszkaniowego, komunalizacji mieszkań należących do Państwa, zniesienia monopolu spółdzielni w budownictwie mieszkaniowym oraz utworzenia Towarzystw Budownictwa Społecznego i systemów dofinansowywania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach (Milewska-Osiecka, Ogrodowczyk 2013).

W południowym obszarze pilotażowym rewitalizacji w latach 2007–2013 w oparciu o formalne założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi oraz na bazie założeń funkcjonalno-przestrzennych programu Prorevita realizowany był przez Urząd Miasta Łodzi Projekt pt. „Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska–Tuwima–Kilińskiego–Piłsudskiego”. Został on zgłoszony w odpowiedzi na ogłoszony w grudniu 2006 r. przez Zarząd Województwa Łódzkiego nabór wniosków do Indykatywnego Planu Inwestycyjnego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007–2013. Projekt, któremu nadano numer IPI/168/2007, był realizowany w ramach RPO WŁ na lata 2007–2013; Oś Priorytetowa: VI Odnowa obszarów miejskich; Działania: VI.1 Rewitalizacja obszarów problemowych, VI.2 Rewitalizacja substancji mieszkaniowej. Wartość Projektu wynosiła około 105 milionów złotych, z czego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego około 65 milionów. Pozostałe wydatki poniesione zostały z budżetu Miasta Łodzi oraz przez spółkę Miasta – Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., która była partnerem w realizacji tego Projektu, a także przez Wspólnoty Mieszkaniowe będące współuczestnikami Projektu. Realizacja objęła okres: marzec 2007 r. do grudzień 2013 r. Jednostką realizującą Projekt ze strony Urzędu Miasta był Wydział Budynków i Lokali (<http://www.rewitalizacja.zabytki.lodz.pl/page/index.php?str=339&id=133>, dostęp: 9.06.2014).

W ramach Projektu przewidziano dziesięć projektów składowych, w tym dotyczących rewitalizacji i adaptacji na nowe funkcje obiektu „Łódzkiej Przędzalni Wigencji” M. Wohlmana, położonej w głębi nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 63, zapewnienia dostępności do obiektów rewitalizowanych i nowych inwestycji poprzez budowę przedłużenia ul. Komuny Paryskiej na odcinku od al. Schillera do ul. Nawrot oraz przedłużenia ul. Komuny Paryskiej na odcinku od placu Komuny Paryskiej do al. Schillera, a także renowacji zabytkowego parku im. Henryka Sienkiewicza.

Działania dotyczące rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej ujęte zostały w projektach renowacji i modernizacji zabudowy czynszowej, podniesienia estetyki kamienic wspólnot mieszkaniowych oraz remontu ze zmianą funkcji jednej z kamienic historycznych przy ul. Sienkiewicza. Partnerem Miasta Łodzi w realizacji tych projektów było Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., a także cztery Wspólnoty Mieszkaniowe zlokalizowane w południowym pilotażowym obszarze rewitalizacji, wyłonione w wyniku konkursu przeprowadzonego przez Miasto Łódź w 2011 r. W 2010 r. zakończono prace związane z realizacją pierwszego z 10 projektów składowych pn. „Renowacja i modernizacja wielkomiejskiej zabudowy mieszkaniowej na nieruchomości Sienkiewicza 48 wraz z adaptacją jej części na funkcje gospodarcze i zagospodarowaniem przyległego otoczenia” (<http://www.rewitalizacja.zabytki.lodz.pl/page/index.php?str=339&id=133>, dostęp: 9.06.2014). Na położonej obok posesji, scalonej z nieruchomości wolnych po rozbiórkach oraz wcześniej niezabudowanych przy ul. Nawrot 18/20, 22 i 24, powstała inwestycja Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (ryc. 3, 4). W obu budynkach, zarówno w odrestaurowanej i zmodernizowanej historycznej kamienicy, jak i nowym obiekcie WTBS, na parterze znalazły się lokale usługowe dla prywatnych podmiotów gospodarczych o charakterze usługowym i handlowym, natomiast na wyższych kondygnacjach – mieszkania. W obu lokalizacjach pojawiło się także nowe zagospodarowanie terenu, z zielenią, obiektami małej architektury oraz miejscami parkingowymi dla mieszkańców.



Ryc. 3. Północno-wschodni narożnik skrzyżowania ulic Nawrot i Sienkiewicza – stan po wyburzeniach w 2004 r. (a). Historyczny budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Sienkiewicza 48 po modernizacji i nadbudowie oraz budynek WTBS przy ul. Nawrot 18/20, 22 i 24 – stan w roku 2014 (b).

Źródło: fot. A. Wojnarowska a) 2004; b) 2014



Ryc. 4. Nowy budynek mieszkalny, częściowo z usługami na parterze, inwestycja WTBS przy ul. Nawrot 18/20, 22 i 24: a) stan w roku 2004; b) – nowy budynek TBS w 2014 r.

Źródło: fot. A. Wojnarowska a) 2004; b) 2014

Miasto zrealizowało na wolnej posesji po wyburzeniach kamienic czynszowych zakwalifikowanych do rozbiórki, przy ul. Nawrot 67, nowy obiekt mieszkalno-usługowy. Prezentuje on interesującą nową architekturę, z cofniętą wyższą usługową kondygnacją przyziemia oraz przeszklonym narożnikiem (ryc. 5).



Ryc. 5. Nowy budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Sienkiewicza 67:

a) Stan po rozbiórkach w 2004 r. b) Nowy obiekt w 2014 r.

Źródło: fot. A. Wojnarowska a) 2004; b) 2014

Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego wybudowało także nowy obiekt plombowy na pustej parceli przy ul. Sienkiewicza 71. Budynek na parterze przyulicznym posiada lokale usługowe, na wyższych kondygnacjach – mieszkania. Zabudowa wchodzi oficyną daleko w głąb kwartału w kierunku zachodnim, co umożliwiło zapewnienie dużej liczbie mieszkań odpowiedniego nasłonecznienia od strony południowej oraz wglądu w zaciszne wnętrza podwórza z zielenią i nowymi elementami małej architektury (ryc. 6).



Ryc. 6. Nowy budynek mieszkalny z usługami we froncie na parterze przy ul. Sienkiewicza 67 i 71, zrealizowany przez WTBS: a) Stan w 2004 r.; b) Stan w 2014 r.

Źródło: fot. A. Wojnarowska a) 2004; b) 2014

Kamienica historyczna zlokalizowana przy ul. Sienkiewicza 65 została wyremontowana i poddana adaptacji na funkcje hostelu, punktu informacji turystycznej oraz usług gastronomii (ryc. 7).



Ryc. 7. Odnowiona i adaptowana na nowe funkcje historyczna kamienica przy ul. Sienkiewicza 65: a) Stan przed rewitalizacją; b) Stan po rewitalizacji w roku 2014

Źródło: fot. A. Wojnarowska a) 2004; b) 2014

Zgodnie z oczekiwaniami realizacja Projektu rewitalizacji prowadzonego przez władze miejskie w prezentowanym obszarze przyniosła zainteresowanie działaniami inwestycyjnymi ze strony prywatnych deweloperów. Na działce przy ul. Nawrot 17, 19 i 21 powstała nowa duża inwestycja – apartamentowiec z mieszkaniami tarasowymi z wystawą południową oraz garażem podziemnym, z powierzchniami usługowymi na parterze od strony ulicy (ryc. 8).



Ryc. 8. a) Nowy budynek mieszkalny z usługami na parterze wzniesiony przez prywatnego dewelopera przy ul. Nawrot 17, 19 i 21; b) Stan budynku sprzed budowy w 2004 r.

Źródło: fot. A. Wojnarowska a) 2004; b) 2014

5.5. KONKLUZJE

Sukcesem zostały uwieńczone działania zmierzające do podniesienia estetyki przestrzeni w rejonie skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nawrot, poprzez przebudowy istniejącej zabudowy oraz nowe inwestycje o interesujących rozwiązaniach architektonicznych, realizowane przez Władze Miasta, Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego oraz inwestorów prywatnych. Nie udało się zrealizować planowanych projektów rewitalizacji i adaptacji zabudowy przemysłowej przy ul. Sienkiewicza 63 do nowych funkcji usługowych, kulturalnych i administracji publicznej, nie usprawniono także dostępu do wnętrz kwartałów poprzez budowę systemu komunikacji wewnątrzkwartałowej, rewitalizację istniejących i tworzenie nowych przestrzeni publicznych, parkingów, zieleni miejskiej.

Natomiast dzięki działaniom prywatnej spółki nową funkcję uzyskał kompleks przemysłowy Ramischa przy ul. Piotrkowskiej, który w ciągu ostatnich kilku lat zdobył ogólnopolską renomę jako przykład rewitalizacji poprzez wprowadzenie sektora kultury, rozrywki i przemysłów kreatywnych. Na terenie tym w obiektach, które zostały wykupione przez Orange Property Group, działa obecnie wiele firm projektowych, usługowych, handlowych oraz z sektora gastronomii, a cały zespół znany jest pod nazwą OFF Piotrkowska. Jest to także miejsce, w którym organizowane są koncerty, festiwale, dyskoteki oraz różnego rodzaju wydarzenia kulturalne, stanowiące miejsce codziennych spotkań nie tylko młodzieży, lecz także szerokiego grona przedstawicieli wolnych zawodów oraz środowisk kreatywnych.

Zrealizowane w południowym rejonie pilotażowym rewitalizacji przedsięwzięcia remontowe i nowe inwestycje niewątpliwie znacząco podniosły jakość zamieszkania w centrum miasta oraz jego atrakcyjność zarówno dla nowych mieszkańców, jak i inwestorów. W ostatnich latach została zrealizowana także duża inwestycja prywatnego dewelopera – apartamentowiec z usługami w przyziemiu Solaris Park przy ul. Tuwima 15 (<http://www.studio3.pl/index.php/solaris-park-ul-tuwima-15-od>, dostęp: 25.11.2015). Z kolei obecnie przy ul. Kilińskie-go 121/123 powstaje nowa inwestycja mieszkaniowa, także prywatnego inwestora, pod nazwą Apartamenty Ilumino (<http://www.urbanity.pl/lodzkie/lodz/apartamenty-ilumino,b9252>, dostęp: 25.11.2015). Wypełniają się w związku z tym stopniowo luki w istniejącej zabudowie i niezagospodarowane wnętrza kwartałów. Obie wymienione ostatnie inwestycje należą do najbardziej prestiżowych lokalizacji mieszkaniowych w Łodzi.

Dyskusyjna jest kwestia wpływu poprawy jakości zabudowy mieszkaniowej dla dawnych mieszkańców tego rejonu. Nastąpiła mianowicie znacząca wymiana ludności. Można jedynie zakładać, że w inwestycjach WTBS znalazły miejsce zamieszkania osoby o przeciętnych dochodach, zaś nowe inwestycje deweloperów prywatnych ze względu na koszt apartamentów niewątpliwie znalazły zaможniejszych nabywców. Wystąpiła więc samorzutna gentryfikacja tego obszaru, jednakże brakuje badań w tym zakresie, dotyczących liczby nowych mieszkańców w nowych i wyremontowanych budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych oraz ich składu społecznego.

Rewitalizacja obszaru południowego doprowadziła niewątpliwie do zwiększenia intensywności zainwestowania tego terenu, co wpisuje się w koncepcję miasta kompaktowego, przywracając rejonowi centralnemu miasta większą liczbę mieszkańców dzięki zlokalizowanym tu nowym inwestycjom o dużej intensywności zabudowy. Trend ten wpisuje się w najnowszą politykę przestrzenną miasta, określoną w Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ (uchwalona w czerwcu 2012 r.). Rewitalizacja przestrzeni miejskiej jest jednym z sześciu długookresowych wyzwań rozwojowych miasta. Strategię oparto na trzech filarach. W filarze II, *Łódź zadbana, atrakcyjna i aktywna: poprawa jakości przestrzeni publicznej oraz wzrostu poziomu kapitału społecznego i kulturowego Miasta*, znalazł się na pierwszym miejscu program strategiczny *Rewitalizacja śródmieścia*, którego celem głównym jest zwiększenie atrakcyjności centralnych obszarów miasta oraz ich społeczne i gospodarcze ożywienie (*Strategia zintegrowanego...* 2012).

Drugim nowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną miasta jest *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*. Promuje ona rozwój miasta do wnętrza, który uważa się za szczególnie uzasadniony w sytuacji demograficznego kurczenia się miasta. Tendencja ta występuje już od około 20 lat i w kolejnych 10–15 latach nadal ma się utrzymywać, prowadząc do spadku liczby ludności o kolejne 150 tys. Reurbanizacja strefy centralnej miasta ma więc znaczenie nie

tylko przestrzenne, lecz także gospodarcze i społeczne, zmierzając do zahamowania niekontrolowanej i planowanej suburbanizacji, stanowiąc szansę na przeżycie miasta.

LITERATURA

- Ennen E., Ashworth G., 1998, *City centre management: Dutch and British experience of a new form of planning*, "European Spatial Research and Policy", vol. 5, no. 1, s. 5–16. <http://www.rewitalizacja.zabytki.lodz.pl/page/index.php?str=339&id=133> (dostęp: 9.06.2014).
- <http://www.studio3.pl/index.php/solaris-park-ul-tuwima-15-od> (dostęp: 25.11.2015).
- <http://www.urbanity.pl/lodzkie/lodz/apartamenty-ilumino,b9252> (dostęp: 25.11.2015).
- Jaroszewska-Brudnicka R., 2011, *Od renowacji urbanistycznej do aktywizacji społecznej. Turystyka szansą rozwoju społeczno-gospodarczego małych miast*, [w:] K. Heffner, T. Marszał (red.), *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, Studia KPZK PAN, t. CXXXVI, Warszawa, s. 85–94.
- Korenik S., Rogowska M., 2011, *Gentryfikacja jako zjawisko kształtujące przeobrażenia przestrzeni miejskiej*, [w:] K. Heffner, T. Marszał (red.), *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, Studia KPZK PAN, t. CXXXVI, Warszawa, s. 9–16.
- Krajowa Polityka Miejska 2023*, 2015, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.
- Lang T., 2005. *Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration*, Working Paper, Erkner, Leibnitz Institute for Regional Development and Structural Planning (https://www.researchgate.net/publication/307402940_Insights_in_the_British_debate_about_urban_decline_and_urban_regeneration, 24.01.2017).
- Milewska-Osiecka K., Ogródowczyk A., 2013, *Housing in Urban Space of Lodz*, [w:] M. Gabrel, A. Wojnarowska (red.), *Lviv and Łódź at the turn of 20th century. Spatial Development and Functional Structure of Urban Space*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 33–66.
- Milewska-Osiecka K., Ogródowczyk A., 2015, *Warunki mieszkaniowe w małych miastach Polski ze szczególnym uwzględnieniem Uniejowa*, [w:] B. Bartosiewicz, T. Marszał (red.), *Małe miasta wybrane problemy zagospodarowania*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Economica” 19, s. 129–148.
- Muzioł-Węclawowicz A., 2009, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, Rewitalizacja Miast Polskich, t. 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 25–88.
- Narodowy Plan Rewitalizacji 2022*, 2014, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.
- Półko A., 2011, *Gentryfikacja na obszarach małych miast oraz gmin wiejskich sąsiadujących z dużą aglomeracją*, [w:] K. Heffner, T. Marszał, *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, Studia KPZK PAN, t. CXXXVI, Warszawa, s. 17–27.
- Ptaček P., Létlal A., 2002, *Changes in the physical structure of the historical core of Olomouc, Czech Republic, after 1989*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne formy osadnictwa miejskiego i ich przemiany*, XV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.

- Sobol, 2005, *Małe miasta w teorii i praktyce zrównoważonego rozwoju*, [w:] K. Heffner (red.), *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Katowice, s. 43–52.
- Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*, 2012.
- Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+*, 2012.
- Tkocz M., Duś E., 1997, *Tendencje zmian w użytkowaniu centrum Katowic w latach 1984–1995*, [w:] J. Kaczmarek (red.), *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*, IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz po-fabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*, 2004, uchwała Rady Miejskiej Łodzi z dnia 14 lipca 2004.
- Ustawa o rewitalizacji*, 2015, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.
- Wallis A., 1977, *Miasto i przestrzeń*, Warszawa.
- Wallis A., 1979, *Informacja i gwar. O miejskim centrum*, Warszawa.
- Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi Prorevita*, 2005, część urbanistyczna dla obszaru południowego, autorzy: K. Pawłowski, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, B. Walczak, M. Agajew, współpraca: M. Zajączkowski.

Abstract

Urban regeneration of the inner city is an important instrument serving its vitality, counteracting depopulation of central areas and attracting new inhabitants. It also increases the attractiveness of a city as a whole. Revitalization of the city center also contributes to sustainable development by redevelopment of areas already used (*brownfields*) and preventing annexation of non-urbanized areas (*greenfields*). To attract new inhabitants to city center it is necessary to improve the quality of life, including the quality of housing conditions. To fulfill this aim, an integrated regeneration process should be implemented, combining spatial, social and economic goals. Łódź was one of the first cities in Poland which worked out the Local Revitalization Program (2004) and was thus able to gain EU funds for urban regeneration just from the start, after Polish accession to the EU. Two pilot areas were delimited in the city center. The projects planned and implemented in the southern pilot area were revitalization projects of the City Council (co-financed with EU funds) and investments of Widzew Housing Association and private developers. These projects included renovations, modernizations with adaptation for new functions, and construction of new apartment blocks with services. These developments positively transformed the spatial image of this area and the aesthetics and technical condition of buildings and their surroundings, as well as enriched the service and trade offer. They also contributed to gentrification of the area.

Keywords

Urban regeneration; housing investments; city center; Łódź.