

EDYTA MASIEREK

Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej  
Wydział Nauk Geograficznych  
Uniwersytet Łódzki

6

## PRYWATYZACJA I PODNOSZENIE JAKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU KOMUNALNEGO W STREFIE ŚRÓDMIEJSKIEJ JAKO ELEMENTY POLITYKI MIESZKANIOWEJ ŁODZI

## PRIVATIZATION AND UPGRADING OF MUNICIPAL HOUSING STOCK IN INNER CITY AS ELEMENTS OF HOUSING POLICY IN ŁÓDŹ

Artykuł wpłynął do redakcji 9.05.2016; po recenzjach zaakceptowany 30.06.2016.

Masierek E., 2016, *Prywatyzacja i podnoszenie jakości mieszkaniowego zasobu komunalnego w strefie śródmiejskiej jako elementy polityki mieszkaniowej 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. 89–113.

*Dr Edyta Masierek, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki, ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź, e-mail: edyta.masierek@op.pl*

### Zarys treści

W artykule przedstawiono wybrane zagadnienia dotyczące planowania i realizacji priorytetów polityki mieszkaniowej Łodzi jako elementy mające istotny wpływ na jakość życia mieszkańców. W pierwszej części skoncentrowano się na prześledzeniu procesu prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych i zaprezentowaniu jego głównych zasad. Następnie zostały opisane wdrażane aktualnie przez Miasto programy, które mają na celu poprawę standardu istniejących w strefie śródmiejskiej zasobów mieszkaniowych i przystosowywanie ich do aktualnych potrzeb użytkowników. Publikacja ma także zwrócić uwagę na konieczność kompleksowego rozwiązywania bolączek w strefach śródmiejskich, które dotyczą nie tylko infrastruktury,

lecz przede wszystkim mieszkańców i nawarstwiających się tu od wielu lat problemów społecznych.

### **Słowa kluczowe**

Polityka mieszkaniowa; prywatyzacja zasobu komunalnego; rewitalizacja; Księży Młyn.

## **6.1. WPROWADZENIE**

Łódź jest miastem kojarzonym z poprzemysłowym dziedzictwem oraz z licznymi czynszowymi kamienicami z charakterystycznymi podwórkami-studniami. Znaczna część obiektów pofabrycznych wraz z osiedlami mieszkalnymi tworzonymi niegdyś dla pracowników zlokalizowana jest w strefie śródmiejskiej i wraz z willami, pałacami dawnych przemysłowców oraz towarzyszącymi im terenami zieleni świadczy o wyjątkowości łódzkiego krajobrazu (Tomczak, Makowski 2015). Fabryki były ważnym kompozycyjnie elementem miasta, nierzadko wpływając na rozplanowanie kwartałów, determinując przebieg ulic. Lokalizowano je wzdłuż dwóch głównych rzek łódzkich: Jasiołki i Łódki, a także w centrum miasta w pierzejach ulic, wśród zabudowy mieszkaniowej. Między innymi to przenikanie się obu światów – pracy i prywatnego zamieszkania zarówno pracowników, jak i pracodawców stanowi o oryginalności łódzkich założeń przemysłowych (Szygendowski 2006). Do dziś znakiem tamtych czasów są domy rodzinne, które nadal pełnią funkcję mieszkaniową, lecz lata świetności mają już dawno za sobą. Przykłady takich osiedli robotniczych zlokalizowanych w niedalekim sąsiedztwie fabryk w Łodzi stanowią: budynki przy pl. Zwycięstwa (fot. 1, 2), osiedle Księży Młyn (fot. 3, 4) czy też domy rodzinne usytuowane przy ul. Ogrodowej (fot. 5, 6), stanowiące spory kontrast dla centrum handlowo-usługowo-kulturalnego Manufaktura.



Fot. 1, 2. Domy rodzinne przy pl. Zwycięstwa

Źródło: fot. E. Masierek, 2016



Fot. 3, 4. Domy rodzinne na Księżym Młynie

Źródło: fot. E. Masierek, 2016



Fot. 5, 6. Domy rodzinne przy ul. Ogrodowej

Źródło: fot. E. Kowalska, 2008

W obszarze śródmiejskim znajduje się także wiele kamienic, w tym zabytkowe, które pełnią głównie funkcję mieszkaniową (zwykle z użytkowymi parterami) i należą w dużej mierze do zasobów komunalnych. Ich stopień degradacji jest niestety bardzo duży (fot. 7, 8, 9).

W ciągu pierwszych powojennych lat jedną z najpoważniejszych bolączek Łodzi była jej sytuacja mieszkaniowa. W 1939 r. w Łodzi mieszkało około 700 tys. osób. Na początku 1945 r. liczba ludności wynosiła niespełna 300 tys., a na koniec roku przekroczyła pół miliona, aby w następnych latach znów rosnąć. W 1950 r. w Łodzi mieszkało już 630 tys. osób (w tym 220 tys. nie mieszkało tu przed wojną), zaś w roku 1970 liczba mieszkańców wzrosła do 787 tys. osób (Gryglewski 2009a).



Fot. 7, 8, 9. Przykłady istniejącej zabudowy mieszkalnej w strefie śródmiejskiej

Źródło: fot. E. Masierek, 2016

Druga wojna światowa spowodowała straty blisko 1/4 zasobów mieszkaniowych w Polsce. Rozmiar zniszczeń wojennych substancji mieszkaniowej był zróżnicowany przestrzennie. W Łodzi zniszczenia te były mniejsze w porównaniu z innymi dużymi miastami, takimi jak Warszawa czy Wrocław. Po zakończeniu wojny jednak tylko 10% łódzkich budynków było w dobrym stanie, blisko 30% groziło zawaleniem, z czego po remontach uratowano 1/3 z nich (Matczak 2014). Główną przeszkodą uniemożliwiającą wyraźną zmianę sytuacji mieszkaniowej był brak środków na prace budowlane. W tym czasie Łódź nie otrzymywała żadnych dotacji państwowych na cele remontowe, zaś budżet miasta nie był w stanie podołać potrzebom w tym zakresie (Gryglewski 2009a).

W pierwszej połowie lat 50. pojawiły się odpowiednie warunki gospodarcze do realizacji budownictwa plombowego w strefie centralnej. Powstawały w tym czasie niewielkie, maksymalnie 5-piętrowe domy dostosowane skalą do okolicznej zabudowy, często z lokalami użytkowymi na parterach (Gryglewski 2009b).

Do lat 70. XX w. w mieście koncentrowano się jednak głównie na poprawie północnej i południowej części obrzeży śródmieścia, dzięki czemu poprawiła się m.in. sytuacja mieszkaniowa na Bałutach. Natomiast w latach 70. XX w. nastąpiła ekspansja budowy dużych osiedli blokowych na obszarach peryferyjnych Łodzi (Matczak 2014).

W tym samym czasie niedoinwestowane kamienice w obszarze śródmiejskim ulegały powolnej degradacji, a co za tym idzie – pogarszały się w nich warunki mieszkaniowe. Taka sama sytuacja dotyczyła wspomnianych wcześniej domów rodzinnych.

Po 1989 r. w Łodzi nastąpił upadek przemysłu włókienniczego i trudny dla miasta okres transformacji. Na początku lat 90. zmieniały się zasady funkcjonowania państwa, a system gospodarki centralnie planowanej zastępowały mechanizmy rynkowe. Zmiany te miały także ogromny wpływ na sferę mieszkaniową w miastach. Podstawowym założeniem reformy systemu społeczno-gospodarczego było nowe podejście do zagadnienia własności. Jego wynikiem była rozpoczęta w 1990 r. komunalizacja mienia (Marszał 1999a).

Samorządy stały się wtedy właścicielami ogromnych zasobów mieszkaniowych. Z założenia komunalny zasób lokali miał służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych. Obowiązek zapewnienia mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz mieszkań socjalnych i zamiennych spoczywał zgodnie z wolą ustawodawcy na gminie. W okresie transformacji samorządy zaczęły się jednak wycofywać z własności zasobu i rozpoczęły na dużą skalę jego prywatyzację. Jako przyczyny tego stanu rzeczy możemy wskazać:

- potrzebę ograniczania wpływu władz publicznych na kształtowanie polityki własnościowej zgodnie z zasadami gospodarki rynkowej;
- zwiększenie liczby mieszkańców posiadających lokal mieszkalny na własność;
- poszukiwanie źródeł dochodów dla gminy;
- chęć przeniesienia kosztów eksploatacyjnych na właścicieli mieszkań;
- polepszenie efektywności zarządzania nieruchomościami;
- doświadczenia potwierdzające, iż osoba, stając się właścicielem danego lokalu mieszkalnego, z założenia bardziej o niego dba (Kucharska-Stasiak i in. 2014).

## 6.2. PRYWATYZACJA MIESZKANIOWYCH ZASOBÓW KOMUNALNYCH W ŁODZI

Łódź już od 1991 r. prywatyzuje mieszkaniowe zasoby komunalne. Rozpoczęła od programu „własne mieszkanie”, który zakładał możliwość wykupu lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego najemcę na preferencyjnych warunkach finansowych przy minimalnych formalnościach. Dodatkowo nabywca mógł nim dowolnie dysponować po dokonaniu zakupu. Przez pierwszych sześć lat od uruchomienia programu w Łodzi sprywatyzowano około 20 tys. mieszkań komunalnych (100 tys. pozostało w dyspozycji samorządu) (Marszał 1999b).

W roku 2011 Miasto było już właścicielem mniej niż 60 tys. mieszkań komunalnych<sup>1</sup>. W związku z tym, iż zgodnie z wnioskami z analizy sektorowej

---

<sup>1</sup> Według stanu na dzień 1.01.2011 r. zasób mieszkaniowy Łodzi stanowił 59 823 lokali mieszkalnych (w tym lokale socjalne to 1851, pomieszczenia tymczasowe – 80).

opracowanej na potrzeby polityki mieszkaniowej istnieje konieczność dalszego ograniczania stanu posiadania mieszkaniowego zasobu komunalnego w Łodzi, zakłada się, że do 2020 r. powinien on wynosić około 30 tys. lokali (Uchwała nr XXIV/571/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi...). Konieczne jest także zwiększenie efektywności wykorzystania i zarządzania lokalami należącymi obecnie do Miasta.

Zmniejszanie zasobu komunalnego następuje sukcesywnie poprzez:

- sprzedaż lokali na preferencyjnych warunkach na rzecz ich dotychczasowych najemców;
- sprzedaż na rzecz najemców całych nieruchomości w budynkach, w których znajdują się jeden lub dwa lokale mieszkalne;
- zmianę wykorzystania lokali mieszkalnych na cele gospodarcze;
- rozbiórki budynków wyłączonych z użytkowania lub wyłączeń z użytkowania samych lokali mieszkalnych z uwagi na ich zły stan techniczny;
- łączenie lokali przyległych (Uchwała nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi...).

Obecnie Łódź oferuje najemcom, którzy nie zalegają z czynszem, nawet 95% bonifikatę na wykup swojego lokalu mieszkalnego. Wysokość bonifikaty uzależniona jest przede wszystkim od wieku budynku, w którym usytuowany jest lokal, oraz od tego, czy Miasto jest w stanie w ramach jednej transakcji dokonać zbycia wszystkich lokali w danym obiekcie (tab. 1). Dodatkowo przy jednorazowym uiszczeniu kwoty za mieszkanie udzielana jest kolejna bonifikata nabywcy w wysokości 20% od ceny.

Tabela 1

## Bonifikaty na lokale mieszkalne w Łodzi

WYSOKOŚĆ BONIFIKATY (w %)			
lokale w budynkach wybudowanych, wyremontowanych lub zmodernizowanych przed 1.01.1986 r.		lokale w budynkach wybudowanych, wyremontowanych lub zmodernizowanych od 1.01.1986 r. do 10.07.1996 r.	
sprzedaż pojedyncza	sprzedaż zbiorowa	sprzedaż pojedyncza	sprzedaż zbiorowa
90	95	80	90

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze strony internetowej Urzędu Miasta Łodzi, [http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup\\_mieszkanie\\_z\\_bonifikata/](http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup_mieszkanie_z_bonifikata/).

Najemca, który stał się właścicielem mieszkania komunalnego, nie powinien go sprzedać przed upływem okresu 5 lat, aby nie stracić „prawa do bonifikaty”. Miasto jednak mało skutecznie weryfikuje spełnienie tego wymogu. Dodatkowo w prawo najmu, np. po śmierci najemcy, wchodzi osoby wspólnie z nim

zamieszkujące i nikt nie weryfikuje ich sytuacji materialnej oraz faktycznej potrzeby korzystania z mieszkania komunalnego.

Należy także pamiętać, iż zbyciu na rzecz najemców mogą podlegać jedynie lokale, które uzyskają zaświadczenie o samodzielności i są usytuowane w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji ([http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup\\_mieszkanie\\_z\\_bonifikata/](http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup_mieszkanie_z_bonifikata/)).

Przedstawione powyżej warunki, na których można nabyć lokal mieszkalny od gminy, są zatem bardzo atrakcyjne, zważywszy na ceny transakcyjne, jakie obowiązują na rynku nieruchomości oraz na fakt, iż wielu młodych ludzi, aby zrealizować swoje potrzeby mieszkaniowe, zamiast ubiegać się o mieszkania komunalne, których i tak brakuje, a ich standard pozostawia wiele do życzenia, podejmuje ryzyko i zaciąga wieloletnie kredyty hipoteczne lub póki nie uzyska zdolności kredytowej, wynajmuje lokale od prywatnych właścicieli.

Opisane bonifikaty nie dotyczą jednak najemców, którzy chcą wykupić mieszkanie komunalne w budynkach wybudowanych, wyremontowanych lub zmodernizowanych po 10 lipca 1996 r. ([http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup\\_mieszkanie\\_z\\_bonifikata/](http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup_mieszkanie_z_bonifikata/)). Dla nich obowiązuje cena rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Miasto zapowiada pewne zmiany we wdrażaniu polityki prywatyzacji mieszkań komunalnych. W przyjętej 3 lutego 2016 r. Polityce Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ znajdujemy zapisy przedstawiające zasady, jakimi kierować się będzie gmina przy zbywaniu lokali. Po pierwsze nie będzie sprzedawać lokali w budynkach stanowiących 100% własności Miasta, nowo wybudowanych, rewitalizowanych (ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.) lub po remoncie kapitałnym, przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub zakończenia remontu. Po drugie bonifikata przy wykupie komunalnego lokalu mieszkaniowego uzależniona będzie tak jak do tej pory od wieku budynku, w którym usytuowane jest mieszkanie i sposobu płatności (w ratach czy jednorazowej) oraz dodatkowo będą brane pod uwagę **termin złożenia wniosku oraz okres najmu przez osobę ubiegającą się o jego wykup** (Uchwała nr XXIV/571/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi...).

Aktualny program prywatyzacji zasobu komunalnego zakłada obok zdecydowanego ograniczenia stanu posiadania także reformy dotyczące zasad udzielania bonifikat dla najstarszych budynków. Gmina planuje kierować się następującymi zasadami:

1. Koncentracja prywatyzacji zasobu komunalnego (coroczne opracowywanie wykazu budynków w 100% gminnych objętych prywatyzacją).
2. Rozpoczęcie prywatyzacji jedynie w wytypowanych budynkach w 100% należących do Miasta, w których nastąpi deklaracja ze strony najemców dysponujących łącznie co najmniej 50% udziałem w nieruchomości.

3. Przenoszenie lokatorów, którzy nie deklarują chęci korzystania z prawa pierwokupu (pozostających we wspólnotach mieszkaniowych o mniejszościowym udziale Miasta), do lokali zamiennych usytuowanych w budynkach w całości komunalnych lub w trakcie komunalizacji. Pozyskane w ten sposób mieszkania oferowane będą do kupna na wolnym rynku. Zasada ta nie będzie stosowana do lokatorów niepełnosprawnych oraz powyżej 75 roku życia.
4. Kontynuacja prywatyzacji poprzez:
  - wyjście gminy w pierwszej kolejności z nieruchomości zabudowanych budynkami z jednym lokalem oraz do 7 lokali, w tym z małych wspólnot mieszkaniowych, a także pozostałych wspólnot mieszkaniowych;
  - wyjście gminy w drugiej kolejności ze wspólnot, w których ma ona mniejszościowy udział;
  - wyjście gminy w trzeciej kolejności z pozostałych wspólnot.
5. Stosowanie wsparcia finansowego wykupu mieszkań komunalnych według zunifikowanych zasad.
6. Zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych, pozostających we własności Miasta, części nieruchomości (np. boksów motocyklowych, pomieszczeń gospodarczych, lokali innych niż mieszkalne) (Uchwała nr XXIV/571/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi...).  
Realizacji priorytetu polityki mieszkaniowej Łodzi, dotyczącej zwiększania udziału mieszkań prywatnych, przyporządkowane zostały następujące działania:
  - uporządkowanie informacyjno-organizacyjne i techniczne zarządzania miejskim zasobem lokali mieszkalnych;
  - wspieranie organizacyjnie i finansowo najuboższych najemców;
  - stworzenie banku informacji o budynkach komunalnych, w tym lokalach socjalnych, pomieszczeniach tymczasowych;
  - stworzenie nowych zasad czynszowych dla lokali komunalnych;
  - uruchomienie systemu zachęt dla inwestorów prywatnych prowadzących remonty lub budujących w centrum Miasta (w obszarach priorytetowych) mieszkania na wynajem, a poza centrum – lokale socjalne;
  - modyfikacja warunków prywatyzacji części mieszkaniowego zasobu gminy (Uchwała nr XXIV/571/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi...).

### **6.3. POPRAWA JAKOŚCI GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W STREFIE ŚRÓDMIEJSKIEJ**

Kolejny ważny postulat, który znajduje swoje odzwierciedlenie m.in. w łódzkiej polityce mieszkaniowej, to konieczność poprawy jakości gminnego zasobu mieszkaniowego, niestety charakteryzującego się bardzo złym stanem technicznym.



Została dla niego oszacowana luka reprodukcyjna na poziomie 47%. To oznacza, że w najbliższym okresie ponad połowa komunalnego zasobu mieszkaniowego w Łodzi powinna zostać usunięta z użytkowania ze względu na zły stan techniczny (Uchwała nr XXIV/571/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi...). Potwierdzają to także inwentaryzacje urbanistyczne kwartałów śródmiejskich przeprowadzane przez studentów kierunku gospodarka przestrzenna<sup>2</sup>. W większości przypadków stan techniczny budynków miejskich (lub wspólnotowych) jest dużo gorszy niż obiektów prywatnych.

Dziś Miasto w dużej mierze ogranicza się do prowadzenia modernizacji i remontów w budynkach w całości gminnych (z nielicznymi wyjątkami np. na Księżym Młynie). Tak jest oczywiście łatwiej prowadzić działania inwestycyjne, jednak warto podejmować trud współpracy ze wspólnotami, które lepiej zarządzają swoim zasobem, dobrze znają jego potrzeby, co powoduje, że prowadzenie inwestycji jest efektywniejsze oraz bardziej kontrolowane i akceptowane przez samych mieszkańców. Dodatkowo lokatorzy partycypują finansowo w remontach, co pozwala ograniczyć wydatki z budżetu miejskiego oraz sprawia, że zdecydowanie bardziej dbają oni o odnowiony budynek i sami pilnują, aby nie uległ dewastacji. Stanowi to także zachętę i motywację dla mieszkańców do pozostania w obszarach śródmiejskich. Warto zatem budować instrumenty wsparcia finansowego, organizacyjnego, prawnego dla wspólnot, które chcą się podjąć trudu modernizacji lub ulepszania przestrzeni i partycypować w kosztach realizacji inwestycji. Obecnie najemcy, którzy wykupili mieszkania komunalne w budynkach nadal w większości należących do gminy, mają niewielkie szanse na jakąkolwiek poprawę warunków życia i standardów mieszkaniowych. A przecież wykupując mieszkanie na własność, często liczyli na to, iż będą mieli realny wpływ nie tylko na wygląd swojego lokalu, lecz także na kształtowanie otoczenia, w którym żyją.

Osobnym wątkiem jest temat rewitalizacji i wreszcie prawidłowego jej postrzegania, nie jedynie poprzez remonty czy „liftingi” kamienic, ale jako kompleksowego, wieloletniego procesu tworzonego i wdrażanego wspólnie z mieszkańcami, który ma przynieść trwałe przemiany w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej obszarów kryzysowych<sup>3</sup>, a za taki uważany jest teren śródmiejski w Łodzi. Tam właśnie koncentrują się m.in. problemy związane z niedopasowaniem

---

<sup>2</sup> Inwentaryzacje urbanistyczne dla wybranych kwartałów śródmiejskich opracowywane przez studentów kierunku gospodarka przestrzenna w semestrze letnim 2015/2016.

<sup>3</sup> Obszar, na którym zidentyfikowano „stan kryzysowy, czyli zespół niepożądanych, destrukcyjnych procesów w sferze przestrzennej, społecznej i ekonomicznej, który spowodował trwałą degradację obszaru” (<http://www.poznan.pl/mim/s8a/podstawowe-pojecia,p,1025,1031,1038.html>).

tkanki miejskiej do aktualnych potrzeb mieszkańców, zużyciem technicznym wielu budynków mieszkaniowych, bezrobociem, biedą i jej dziedziczeniem, patologiami oraz niskim poczuciem bezpieczeństwa.

### 6.3.1. Problemy społeczne

Analizy badawcze dotyczące w szczególności obszarów śródmiejskich dużych miast zwracają uwagę na szerzenie się zjawisk m.in. ubóstwa, wykluczenia społecznego i długotrwałego bezrobocia (*Raport z badań pod kierownictwem W. Warzywody-Kruszyńskiej... 1996–1999*). W 2008 r. przeprowadzono w Łodzi w ramach projektu Społeczna Strategia Rewitalizacji badania diagnozujące sytuację społeczno-gospodarczą mieszkańców obszaru śródmiejskiego wyznaczonego w ramach tzw. Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR) na lata 2004–2013 jako obszar do rewitalizacji (Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji ...”) (ryc. 1).



Ryc. 1. Lokalizacja obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji (LPR) na lata 2004–2013

Źródło: Miejski Ośrodek Dokumentacji, Geodezji i Kartografii w Łodzi

Na podstawie wyżej wymienionych badań stwierdzono, iż podstawowe problemy mieszkańców rewitalizowanego obszaru to:

- zła sytuacja ekonomiczna,
- stosunkowo niski poziom wykształcenia i niska pozycja zawodowa,

- ograniczenie sytuacji finansową szans edukacyjnych i form spędzania wolnego czasu w grupie dzieci i młodzieży,
- niski poziom uczestnictwa w życiu społecznym i kulturalnym,
- występowanie problemów, takich jak przemoc domowa, alkoholizm (dotykający również młodzież),
- złe warunki mieszkaniowe respondentów (mieszkania wymagające remontów, niedostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, często pozbawione mediów),
- niskie poczucie bezpieczeństwa (*Raport z badań na potrzeby projektu Społeczna Strategia Rewitalizacji 2008*, s. 9–13).

W rezultacie przeprowadzonych analiz teren śródmiejski zidentyfikowano jako obszar dotknięty bądź zagrożony problemem społecznego wykluczenia z rynku pracy, tzw. cyfrowego, z powodów mieszkaniowych, z przyczyn dysfunkcji rodzin i poszczególnych jednostek (alkoholizm i przemoc), a także izolacji oraz braku integracji społecznej badanych mieszkańców (*Raport z badań na potrzeby projektu Społeczna Strategia Rewitalizacji 2008*, s. 163–165).

Przedstawiona trudna sytuacja społeczno-gospodarcza osób zamieszkujących obszar śródmiejski wskazuje, jak wielką „pracę z ludźmi” trzeba wykonać, aby faktycznie ten obszar rozpoczął „nowe życie” i zapracował na lepszą jakość i renomę. Nie wystarczy dokonać modernizacji budynków, aby polepszyć jakość zasobów gminnych. Na tle problemów społecznych można stwierdzić, iż działania infrastrukturalne prowadzone przez gminę powinny dawać jedynie impuls do zmian w najbliższym otoczeniu, przestrzeni, ale najważniejsze jest odpowiednie kreowanie zmian w sposobie myślenia i zachowań mieszkańców strefy śródmiejskiej oraz budowania ich poczucia własnej wartości, a także odpowiedzialności za miejsce, w którym żyją.

### 6.3.2. Programy poprawy infrastruktury mieszkaniowej

Obecnie Łódź w ramach poprawy jakości gminnego zasobu mieszkaniowego oprócz remontów bieżących i wyburzeń budynków do rozbiórki realizuje także:

- Program „Miał100 Kamienic”,
- Program Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi,
- Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna,

Pierwszy z nich „Miał100 Kamienic” został szerzej opisany w artykule Agnieszki Podymy, Anny Sikorskiej, Moniki Warczyńskiej i dr. Bartosza Bartosiewicza. Warto zaznaczyć, że w ramach programu prowadzone są istotne dla strefy śródmiejskiej remonty, modernizacje wybranych przez Miasto pojedynczych budynków, jednak nie mają one charakteru kompleksowych, zintegrowanych działań rewitalizacyjnych.





## LEGENDA

OZNACZENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REWITALIZOWANYCH

**3** GRANICE OBSZARÓW I NUMERY POSZCZEGÓLNYCH PROJEKTÓW

### PROJEKT NR 1

Obszar ograniczony ulicami: Wschodnia, Rewolucji 1905 r., Kilińskiego, Jaracza  
 Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 r. - 4 kwartał 2019 r. (60 m-cy)  
 Liczba mieszkańców: 1.957  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 67  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 405

### PROJEKT NR 2

Obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Narutowicza, Kilińskiego, Tuwima  
 Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 r. - 4 kwartał 2019 r. (60 m-cy)  
 Liczba mieszkańców: 3.038  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 69  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 47

### PROJEKT NR 3

Obszar ograniczony ulicami: Kilińskiego, Narutowicza, Składowa/Targowa, Tuwima plus obie pierzeje ul. Kilińskiego na odcinku od ul. Jaracza do ul. Narutowicza  
 Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2016 r. - 4 kwartał 2019 r. (48 m-cy)  
 Liczba mieszkańców: 1.500  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 23  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 20

### PROJEKT NR 4

Obszar ograniczony ulicami: Zachodnia, Podrzeczna/Stary Rynek/Wolborska, Franciszkańska, Północna, Wschodnia, Rewolucji 1905 r.  
 Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 r. - 4 kwartał 2019 r. (60 m-cy)  
 Liczba mieszkańców: 3.750  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 128  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 150

### PROJEKT NR 5

Obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Nawrot  
 Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2018 r. - 4 kwartał 2020 r. (36 m-cy)  
 Liczba mieszkańców: 1759  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 3  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 20

### PROJEKT NR 6

Obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Nawrot, Sienkiewicza, Piłsudskiego  
 Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2018 r. - 4 kwartał 2020 r. (36 m-ce)  
 Liczba mieszkańców: 993  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 6  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 55

### PROJEKT NR 7

Obszar ograniczony ulicami: Cmentarna, Ogrodowa, Gdańska, Legionów  
 Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 r. - 4 kwartał 2020 r. (72 m-ce)  
 Liczba mieszkańców: 3.096  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 144  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 489

### PROJEKT NR 8

Obszar ograniczony ulicami: Gdańska, Ogrodowa, Zachodnia, Legionów  
 Planowany termin realizacji: 3 kwartał 2014 r. - 4 kwartał 2018 r. (40 m-cy)  
 Liczba mieszkańców: 1.144  
 Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego: 58  
 Liczba wymaganych lokali zamiennych: 217

Kolejne przedsięwzięcie dotyczące poprawy infrastruktury mieszkaniowej w strefie śródmiejskiej to realizacja tzw. **Programu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi**, który został zainicjowany właściwie już w 2005 r. poprzez prace Zespołu Prorevita, co szerzej w swej publikacji opisuje dr inż. arch. Anna Wojnarowska. W 2014 r. Miasto opracowało mapę priorytetowych projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, którą prezentuje ryc. 2 i jest w trakcie opracowań przedrealizacyjnych dla poszczególnych terenów, które mają obejmować zarówno przekształcenia przestrzenne, jak i projekty społeczne.

Obecnie w Łodzi został wyznaczony obszar zdegradowany i do rewitalizacji w mieście oraz przystąpiono do opracowywania Gminnego Programu Rewitalizacji zgodnie z ustawą o rewitalizacji. Teren jest zaprezentowany na ryc. 3 (Uchwała nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego...).



Ryc. 3. Wyznaczony obszar zdegradowany i do rewitalizacji na tle miasta

Źródło: <http://uml.lodz.pl/rewitalizacja>

Już od 2004 r. działania rewitalizacyjne Miasta koncentrują się na strefie śródmiejskiej Łodzi (ryc. 1, 2 i 3). Na tym terenie realizowany jest także przyjęty w 2012 r. **Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna**. Obejmuje on wartościowy dla Łodzi obszar domów rodzinnych (fot. 10) o wyraziście zdefiniowanej strukturze urbanistycznej i przestrzennej oraz czytelnych relacjach

kompozycyjnych i funkcjonalnych między elementami wewnętrznymi osiedla (zabudowa mieszkalna i gospodarcza) a zewnętrznymi (kompleks fabryczny, rezydencja) (Salm, Walczak 2008). Osiedle robotnicze na Księżym Młynie było w przeszłości świetnie wyposażone. Posiadało m.in. własne sklepy, szkołę, przedszkole, ambulatorium lekarskie oraz klub fabryczny z ogrodem spacerowym (Pawlak 1981). Jako zespół urbanistyczny zgodnie z obwieszczeniem z dnia 20 stycznia 1971 r. konserwatora zabytków Antoniego Szrama, ogłaszającym rejestr zabytków, uznany został za jeden z czterech najcenniejszych łódzkich obiektów.

Niestety, lata świetności osiedle ma już dawno za sobą, a jego zabytkowy charakter utrudniał podjęcie decyzji o ewentualnych zmianach i przystosowaniach do aktualnych standardów mieszkaniowych, których koszty są bardzo wysokie. Dodatkowo osiedle jest zdegradowane także w sensie społecznym (Majer 2006).



Fot. 10. Aleja Księży Młyn od strony bramy głównej fabryki – stan z przełomu XIX i XX w.

Źródło: Salm, Walczak (2008)

W połowie lat 90. XX w. ówczesny Miejski Konserwator Zabytków próbował przeprowadzić proces modernizacji. Ze środków publicznych wyremontowany został jeden z domów rodzinnych, w którym miały być sprzedane mieszkania. Za kwoty uzyskane ze sprzedaży mieszkań planowano remontować kolejne budynki osiedla. Niestety, do tego nie doszło. Mimo bowiem kilku zorganizowanych przetargów nie znaleźli się chętni do zakupu mieszkań w nowo wyremontowanym budynku. Ostatecznie został on ponownie zasiedlony najemcami mieszkań komunalnych. Ówczesna koniunktura na rynku nieruchomości oraz mało atrakcyjne wtedy otoczenie domów rodzinnych nie pozwoliły na powodzenie tej operacji.

Dodatkowo w tym czasie pozwolono na pojedyncze wykupy (z korzystną bonifikatą) przez najemców mieszkań na Księżym Młynie, co rozproszyło w sposób nieprzemyślany własność na zabytkowym terenie. Proces prywatyzacji bowiem co do zasady ma słuszne założenia, jednak przy tak istotnych obiektach zabytkowych dla miasta należy przed podjęciem decyzji dokonać dogłębnej analizy jej skutków. Tym bardziej, iż następnie prywatyzację tę wstrzymano.

Wielokrotnie podczas różnych spotkań i debat dyskutowano o losie Księżego Młyna, niestety nigdy za nimi nie stały deklaracje finansowe. Wśród rozważanych przyszłych funkcji pojawiały się:

- funkcja mieszkaniowa,
- funkcja usługowa,
- funkcja artystyczna, kulturalna,
- Księży Młyn jako „dolina nauki i sztuki”,
- funkcja turystyczna (Drzazga 2006).

W 2007 r. Miasto, chcąc wykorzystać dobrą koniunkturę na rynku nieruchomości i możliwości włączenia kapitału prywatnego w modernizację domów rodzinnych, m.in. tych na Księżym Młynie (fot. 8, 9, 10), opracowało program gospodarczy, który zakładał wykorzystanie mechanizmu zamiany nieruchomości. Inwestor wybrany w drodze konkursu w zamian za obszar domów rodzinnych miał wybudować nowe budynki mieszkalne dla ich mieszkańców we wskazanej lokalizacji. Opracowanie programu poprzedziły ankiety skierowane do mieszkańców, które miały na celu określenie ich nastawienia do proponowanego procesu. W związku z tym, iż ewentualne zmiany bezpośrednio ich dotyczyły, udało się zasięgnąć opinii 81% respondentów. Okazało się, iż większość osób (ponad 91% ankietowanych) było przychylnych proponowanemu procesowi, mimo iż w wielu przypadkach wiązałby się on z koniecznością zmiany miejsca zamieszkania. Dla wielu osób podstawową sprawą była bowiem poprawa warunków mieszkaniowych.

Dodatkowo, aby nie tworzyć bariery czynszowej i umożliwić wykup nowych mieszkań na własność, Miasto stworzyło preferencyjne warunki dla mieszkańców objętych procesem. Dla decydujących się na przeprowadzkę do nowo wybudowanych przez inwestora budynków zaproponowano:

- preferencyjną stawkę czynszu (stosownie do obowiązującego w 2007 r. § 3 ust. 1 pkt 1 Uchwały nr VI/84/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem...)<sup>4</sup> – na poziomie stawki czynszu, jaką mieszkańcy płacili w domach rodzinnych,

---

<sup>4</sup> W części dotyczącej zasad polityki czynszowej w mieszkaniach usytuowanych w budynkach przekazanych do mieszkaniowego zasobu gminy przez inwestorów



- możliwość wykupu mieszkań z obowiązującą wtedy w mieście bonifikatą (stosownie do obowiązującego w 2007 r. § 3 ust. 1 lit. b Uchwały nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży...).

W Programie rewitalizacji domów rodzinnych znaleźć można było także wytyczne konserwatorskie do modernizacji zabytkowych budynków oraz zapowiedź realizacji projektu społecznego dla mieszkańców. Założono osiągnięcie takich celów, jak:

1. Poprawa warunków życia mieszkańców domów rodzinnych poprzez:
  - poprawę warunków lokalowych,
  - aktywizację zawodową bezrobotnych.
2. Rewitalizacja domów rodzinnych poprzez:
  - zachowanie istotnych elementów tkanki urbanistycznej podkreślających tożsamość miejsca,
  - zachowanie istotnych zabytkowych elementów budynków,
  - modernizację domów rodzinnych,
  - podniesienie standardu mieszkań,
  - zachowanie dostępności terenów dla łodzian i turystów.

Program przygotowywany był w 2007 r. w warunkach sprzyjającej koniunktury na rynku nieruchomości oraz w okresie sporego zainteresowania kapitału prywatnego terenami przemysłowymi i kreowaniem nowych inwestycji. Projekt uchwały złożony został w Radzie Miejskiej w czerwcu 2007 r., a przyjęty po wielu burzliwych dyskusjach pół roku później. W styczniu 2008 r. powołana została komisja, której zadaniem miało być przygotowanie i przeprowadzenie postępowania na wybór inwestora. W czerwcu 2008 r. Program rewitalizacji domów rodzinnych otrzymał nagrodę w formie dotacji celowej w konkursie „Dobre Praktyki PPP“ współorganizowanym przez ówczesne Ministerstwo Gospodarki, w ramach której przeprowadzono szereg analiz przedrealizacyjnych dla przedsięwzięcia, w tym:

- analizę ekonomiczno-finansową, analizę prawną oraz oceny ryzyk<sup>5</sup>,
- ocenę wartości historycznych zabytkowych zespołów domów rodzinnych,
- analizę rynku nieruchomości oraz istotne postanowienia umowy o współpracy z inwestorem,
- opracowano wstępne koncepcje programowo-przestrzenne zagospodarowania terenu.

Przeprowadzenie tych ekspertyz okazało się przydatne w okresie zmieniającej się dynamicznie w 2008 r. sytuacji ekonomicznej, w szczególności na rynku

---

z przeznaczeniem na lokale zamienne w ramach realizacji programów rewitalizacyjnych zastosowanie ma 15% obniżka stawki bazowej czynszu.

<sup>5</sup> Analizy zgodne z zapisami obowiązującej w tamtym okresie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.

bankowym i nieruchomości, co pozwoliło Miastu podjąć świadomą decyzję o nieogłaszaniu postępowania na wybór partnera do wdrożenia programu, nie narażając się tym samym na niepotrzebne koszty. Spadło bowiem zdecydowanie zainteresowanie prywatnego kapitału nowymi inwestycjami i istniało duże ryzyko, że do przetargu nikt się nie zgłosi lub też pojawi się jakiś mało wiarygodny partner. Miasto pozostało zatem dalej z nierozwiązanym problemem zdegradowanego mieszkaniowego zasobu komunalnego w zabytkowej tkance miejskiej.

W 2010 r. Rada Miejska podjęła ponownie temat Księżego Młyna, przyjmując kierunki działania dla Prezydenta Miasta Łodzi dotyczące tego obszaru (Uchwała Rady Miejskiej nr XCI/1585/10 z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi...), w których mówiło się m.in. o wykorzystaniu w tym miejscu potencjału rozwijających się przemysłów kreatywnych i przeznaczeniu niektórych lokali na pracownie dla artystów. W lipcu 2011 r. powołany został Zespół ds. rewitalizacji Księżego Młyna (Zarządzenie nr 983/VI/11 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 lipca 2011 r. w sprawie powołania Zespołu ds. rewitalizacji Księżego Młyna) i rozpoczęto prace nad rozwiązaniami programowymi. Pod koniec 2011 r. zorganizowano warsztaty mające na celu opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej dla osiedla domów rodzinnych na Księżym Młynie, w których udział wzięli studenci kierunku gospodarka przestrzenna na Wydziale Nauk Geograficznych Uniwersytetu Łódzkiego, Instytutu Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej oraz Akademii Sztuk Pięknych w Łodzi. Najciekawsze rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne zostały wyróżnione przez zespół oceniający koncepcje, a następnie szerzej zaprezentowane. Inicjatywa ta miała ponownie sprowokować dyskusję o przyszłości zabytkowego terenu.

Ostatecznie w lipcu 2012 r. przyjęto Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna, który obejmuje powierzchnię około 6,5 ha. Zlokalizowanych jest tu 25 budynków mieszkalnych (w tym 10 to wspólnoty mieszkaniowe), obiekty gospodarcze, a także budynek byłej szkoły i tzw. konsumów. Za priorytet uznano poprawę jakości życia mieszkańców poprzez dokonanie modernizacji istniejących budynków, zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, oraz wprowadzenie nowych funkcji użytkowych. Do celów szczegółowych Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna zaliczyć możemy:

- zachowanie walorów kulturowych, zabytkowych i urbanistycznych osiedla,
- poprawa warunków mieszkaniowych,
- wprowadzenie nowych funkcji, w tym kulturalno-artystycznej i usługowej,
- zwiększenie atrakcyjności turystycznej obszaru,
- poprawa dostępności obszaru,
- podniesienie jakości przestrzeni publicznej i półpublicznej,

- poprawa wizerunku obszaru przy użyciu odpowiednich narzędzi promocji,
- zwiększenie bezpieczeństwa publicznego (Uchwała nr XLV/843/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna”).

Określono także działania skierowane do różnych grup odbiorców:

- mieszkańców, zapewniające komfort zamieszkania, dostępność usług i pracę;
- turystów, odwiedzających (w tym rowerzystów), zapewniające dostępność, ofertę edukacyjną oraz możliwość wydawania pieniędzy;
- przedsiębiorców (m.in. przemysły kreatywne), zapewniające lokale oraz odpowiednie zarządzanie miejscem;
- dzieci, młodzież, zapewniające ofertę edukacyjną i spędzania wolnego czasu.

W sferze przestrzennej zaplanowano dla osiedla remonty i modernizacje budynków, zagospodarowanie przestrzeni, w części gospodarczej przekształcenie niektórych lokali mieszkalnych w użytkowe. Aspekt społeczny natomiast jest realizowany m.in. poprzez funkcjonowanie na tym terenie Klubu Integracji Społecznej oraz programowanie różnych przedsięwzięć społeczno-kulturalno-artystycznych angażujących mieszkańców. Cyklicznie odbywają się tu np. artystyczne Pchle Targi.

W budżecie Miasta na działania inwestycyjne zarezerwowano początkowo w latach 2012–2014 kwotę 10 mln zł. Pozwoliła ona rozpocząć tam pewien proces i uruchomić porządkowanie przestrzeni publicznej oraz modernizację kilku budynków.

Wymieniono infrastrukturę podziemną: sieć wodociągową i ciepłą, kanalizację deszczową i odwodnienie. Sworzono teren rekreacyjny z estradą, własnym zasilaniem i oświetleniem, nowy „Koci Szlak”, ogrodzenia. Ustawiono latarnie gazowe oraz odtworzono brukowaną nawierzchnię ul. Księży Młyn. Odrestaurowano semafor i szlaban przy dawnych torach kolejowych, a także zamontowano tablicę z nazwą osiedla. Nasadzono także wiele nowych roślin. Ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dokonano także konserwacji niektórych drzew ([http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz\\_Ponad\\_64\\_mln\\_zl\\_potrzeba\\_na\\_dokonczenie\\_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G](http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz_Ponad_64_mln_zl_potrzeba_na_dokonczenie_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G)). Powstały ponadto ścieżka rowerowa i alejki, pojawiły się nowe elementy małej architektury: ławki, kosze, stojaki na rowery. Wyremontowano też pięć pracowni dla twórców. W jednym ze zmodernizowanych budynków powstał także Dom Turysty ([http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz\\_Ponad\\_64\\_mln\\_zl\\_potrzeba\\_na\\_dokonczenie\\_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G](http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz_Ponad_64_mln_zl_potrzeba_na_dokonczenie_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G)). Otworzyła się także pierwsza artystyczna kawiarnia – „Cafe kreatora”, przy ul. Przędzalnianej. Zachodzące powolne zmiany na osiedlu prezentują fot. 11, 12, 13.



Fot. 11, 12, 13. Zmiany zachodzące na osiedlu domów rodzinnych przy Księżym Młynie

Źródło: fot. E. Masierek, 2016

Rewitalizacja Księżego Młyna jest wpisana w bazę projektów do zrealizowania w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego oraz tzw. Kontraktu Terytorialnego na lata 2014–2020. Koszt dokończenia inwestycji szacowany jest na ponad 64 mln zł, w tym około 40 mln zł pochodzić ma ze środków unijnych w ramach projektu „Szlak architektury włókienniczej” łączącego rewitalizację Księżego Młyna, Miasta Tkaczy w Zgierzu i Centrum Ozorkowa. Docelowo odnowione mają być wszystkie budynki mieszkalne, zarówno miejskie, jak i wspólnotowe oraz 25 komórek lokatorskich, z których cztery zmienią funkcje – w dwóch będą pracownie dla twórców, a w kolejnych – restauracja i Klub Księżego Młyna. Odnowiona też będzie pozostała przestrzeń publiczna i podwórka domów. Planuje się, iż wyremontowanych zostanie łącznie 16 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domów, z czego 2 tys. m<sup>2</sup> przeznaczonych będzie na pracownie dla twórców. Dodatkowo powstanie 30 mieszkań zastępczych, do których czasowo będą wykwatrowywani lokatorzy remontowych domów. Atrakcją osiedla ma być także uruchomienie trzech pomp ręcznych. Zakończenie całego procesu zaplanowano na 2019 r. ([http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz\\_\\_Ponad\\_64\\_mln\\_zl\\_potrzeba\\_na\\_dokonczenie\\_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G](http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz__Ponad_64_mln_zl_potrzeba_na_dokonczenie_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G)).

Atrakcją na tym terenie ma stać się także powstające w budynku dawnej szkoły Akademickie Centrum Designu Akademii Sztuk Pięknych w Łodzi (fot. 14, 15). Jednostka ta będzie się zajmowała działalnością dydaktyczną, ale także promocją, badaniami, współpracą biznesu z projektantami oraz innymi ośrodkami badawczymi i doradztwem zawodowym z zakresu projektowania. Wewnątrz nowoczesnie wyposażonego budynku znajdować się będą sale konferencyjne, trzy galerie, część gastronomiczna i hotelowa, a nawet studio filmowe, gdyż z ASP współpracować będzie Łódzka Szkoła Filmowa. Realizacja tej z kolei inwestycji ma kosztować 30 mln zł (<http://lodz.wyborcza.pl/lodz/1,35153,19509060,centrum-designu-z-piekna-elewacja-jeszcze-25-mln-zl-i.html#ixzz48FcOL6Uj>) i zakończyć się w 2018 r.



Fot. 14, 15. Budynek dawnej szkoły, w której powstaje Akademickie Centrum Designu ASP  
Źródło: E. Masierek, 2016

Wyobrażenie o zrewitalizowanym Księżym Młynie to:

- miejsce mieszkania dla 750 osób (odnowienie około 250 mieszkań),
- miejsce działalności twórczej,
- miejsce wydarzeń artystycznych,
- produkt turystyczny (prezentacja przedstawiana przez Arkadiusza Bogusławskiego podczas konferencji „Dylematy rewitalizacji XIX-wiecznej zabudowy w strefach wielkomiejskich Warszawy i Łodzi”, 23–25 czerwca 2014).

## 6.4. PODSUMOWANIE

Nawet najlepiej zaplanowany i wdrażany proces rewitalizacji nie rozwiąże problemów mieszkaniowych i infrastrukturalnych bez konsekwentnej polityki Miasta w tym zakresie oraz tworzenia niezbędnych instrumentów do jej wdrażania, w tym także tych uruchamiających efektywną prywatyzację. W Łodzi niezbędne jest prowadzenie na szeroką skalę programów modernizacji starych budynków, zwłaszcza w strefie śródmiejskiej. Nie jest to jednak jedynie łódzki problem, lecz ogólnokrajowy, gdyż luka remontowa w Polsce od wielu lat pozostaje na niezmiennym poziomie ok. 36 mld zł (Korniłowicz, Żelawski 2006). Badania prowadzone

przez Instytut Rozwoju Miast w latach 2006–2009 (*Raport z projektu badawczego nr PBZ-MNiSW-4/3/2006...*) wykazały, że około 20% terenów zurbanizowanych w Polsce to obszary zdegradowane, a 11% to dzielnice śródmiejskie w stanie kryzysu. Obszary te zamieszkuje ponad 2 mln osób (Jarczewski 2009). Charakteryzują się one dużą koncentracją nie tylko deficytów w przestrzeni, lecz przede wszystkim problemów społecznych. Wielu mieszkańców tych terenów korzysta z pomocy społecznej, ma zaległości czynszowe, jest dotkniętych długotrwałym bezrobociem. Doświadczają ponadto patologii społecznych oraz mają utrudniony dostęp do usług publicznych. Dodatkowo żyją w złych warunkach mieszkaniowych, co jeszcze potęguje ich ogólne zniechęcenie i bierność. Warto więc zwrócić także uwagę przy budowaniu różnych programów gospodarczych na ich wymiar społeczny.

Ponadto samorządy nie powinny pozostawać same z trudnymi kwestiami mieszkaniowymi, zwłaszcza w zdegradowanych obszarach śródmiejskich. Ich budżety są bowiem niewystarczające, aby móc te problemy skutecznie rozwiązać. Wskazane byłoby systemowe wsparcie rządu (w tym finansowe), kreowanie kompleksowej polityki mieszkaniowej w szczególności wobec terenów zdegradowanych w strefach śródmiejskich, a także tworzenie zachęt dla inwestorów prywatnych, aby uruchomić ich środki do realizacji wspólnych celów.

## LITERATURA

- Drzazga D., 2006, *Problemy rewitalizacji Księżego Młyna w świetle dotychczasowych doświadczeń rewitalizacyjnych zabytkowych terenów przemysłowych w Łodzi (wnioski pokonferencyjne)*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księży Młyn*, Biuletyn KPZK PAN, z. 229, Warszawa, s. 12–37.
- Gryglewski P., 2009a, *Sytuacja mieszkaniowa*, [w:] P. Gryglewski, R. Wróbel, A. Ucińska, *Łódzkie budynki 1945–1970*, Księży Młyn Dom Wydawniczy, Łódź, s. 40–41.
- Gryglewski P., 2009b, *Modernizacja centrum Łodzi*, [w:] P. Gryglewski, R. Wróbel, A. Ucińska, *Łódzkie budynki 1945–1970*, Księży Młyn Dom Wydawniczy, Łódź, s. 31.
- Jarczewski W. (red.), 2009, *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe, powojkowe*, IRM, Kraków, s. 292.
- Korniłowicz J., Żelawski T., 2006, *Analiza i ocena gospodarki remontowej oraz szacunek potrzeb remontowych w ujęciu wartościowym w wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych*, IRM, Warszawa.
- Kos M., 2009, *Społeczna Strategia Rewitalizacji*, Urząd Miasta Łodzi, Łódź.
- Kucharska-Stasiak E., Załączna M., Żelazowski K., 2011, *Stan gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź, pożądanе kierunki zmian*, Łódź, s. 123–124.
- Kucharska-Stasiak E., Załączna M., Żelazowski K., 2014, *Prywatyzacja komunalnego zasobu jako element lokalnej polityki mieszkaniowej na przykładzie gminy Łódź*, [w:] T. Markowski, D. Stawasz (red.), *Partnerstwo i odpowiedzialność w funkcjonowaniu miasta*, Polska Akademia Nauk Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, t. CLVII, Warszawa, s. 123–139.

- Majer A., 2006, *Księży Młyn w Łodzi: sentymentalizm vs. pragmatyzm*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księży Młyn*, Biuletyn KPZK PAN, z. 229, Warszawa, s. 49–57.
- Marszał T., 1999a, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn PAN KPZK, z. 190, Warszawa, s. 15–20.
- Marszał T., 1999b, *Struktura przestrzenna wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 90-tych*, [w:] Marszał T. (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, s. 75.
- Masierek E., 2014, *Łódzki projekt Społeczna Strategia Rewitalizacji jako inspiracja dla innych samorządów*, [w:] A. Dziewulska, J. T. Królikowski, A. Starzyk (red.), *Rewitalizacja a kultura przestrzeni. Sytuacje i wzorce*, Wydawnictwo Szkoły Wyższej im. Bogdana Jańskiego, Warszawa, s. 319–334.
- Matczak A., 2014, *Problematyka mieszkalnictwa w badaniach prof. Jerzego Dzieciuchowicza*, [w:] E. Klima (red.), *Ludność, mieszkalnictwo, usługi – w 70. rocznicę urodzin Profesora Jerzego Dzieciuchowicza*, „Przestrzeń – Społeczeństwo – Gospodarka”, nr 13, Wydział Nauk Geograficznych Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 107–126.
- Pawlak W., 1981, *Patrząc na starą fotografię. Szkice starołódzkie*, Wydawnictwo Łódzkie, Łódź.
- Prezentacja przedstawiana przez Arkadiusza Bogusławskiego podczas konferencji „Dylematy rewitalizacji XIX-wiecznej zabudowy w strefach wielkomiejskich Warszawy i Łodzi”, 23–25 czerwca 2014, Łódź.
- Raport z badań na potrzeby projektu Społeczna Strategia Rewitalizacji*, 2008, Urząd Miasta Łodzi, Łódź, s. 9–13, 163–165.
- Raport z badań pod kierownictwem W. Warzywody-Kruszyńskiej pn. „Formy ubóstwa i zagrożeń społecznych oraz ich przestrzenne rozmieszczenie w Łodzi”*, Instytut Socjologii Uniwersytetu Łódzkiego, PBZ nr 018 08, 1996–1999.
- Raport z projektu badawczego nr PBZ-MNiSW-4/3/2006 „Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju”*.
- Raport z wyników Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, 2012, GUS, Warszawa.
- Salm J., Walczak B., 2008, *Ocena wartości historycznych zespołów zabytkowych domów rodzinnych na Księżym Młynie, Placu Zwycięstwa oraz ulicy Ogrodowej w Łodzi*, Łódź, s. 4.
- Szygendowski W., 2006, *„Kłopotliwe dziedzictwo”*, [w:] Markowski T. (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księży Młyn*, Biuletyn KPZK PAN, z. 229, Warszawa, s. 35–41.
- Tomczak A. A., Makowski A., 2015, *Plan miejscowy kompleksu centrum Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej rewitalizacja*, „Przegląd Urbanistyczny”, Rocznik VII-2015, t. X, Seria Wydawnicza Towarzystwa Urbanistów Polskich.
- Wojnarowska A., 2013, *Revitalization of Historic Workers' Estates as an Instrument of Achieving Spatial and Social Cohesion of City – the Case Study of Księży Młyn in*

*Łódź*, [w:] T. Marszał, I. Pielesiak (red.), *Spatial inequality and cohesion, Polish Academy of Sciences Committee for Spatial Economy and Regional Planning*, s. 105–119.

### **Akty prawne**

Uchwała nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź wraz z późniejszymi zmianami.

Uchwała nr VI/84/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łódź na lata 2007–2011 wraz z późniejszymi zmianami.

Uchwała nr XLIV/825/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ wraz z późniejszymi zmianami.

Uchwała nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012–2016 wraz z późniejszymi zmianami.

Uchwała nr XLV/843/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna”.

Uchwała nr XXIV/571/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+.

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.

Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013” wraz z późniejszymi zmianami.

Uchwała Rady Miejskiej nr XCI/1585/10 z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie przygotowania zintegrowanego programu rozwoju terenów Księżego Młyna „Księży Młyn 2016”.

Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz.U. 2015, poz. 1777).

Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. 2005, nr 169, poz. 1420).

Zarządzenie nr 3295/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6 kwietnia 2016 r. zmieniające Zarządzenie w sprawie przygotowania projektów inwestycyjnych ubiegających się o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej w okresie programowania 2014–2020.

Zarządzenie nr 983/VI/11 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 lipca 2011 r. w sprawie powołania Zespołu ds. rewitalizacji Księżego Młyna.

### **Strony internetowe**

<http://lodz.wyborcza.pl/lodz/1,35153,19509060,centrum-designu-z-piekna-elewacja-jeszcze-25-mln-zl-i.html#ixzz48FcOL6Uj> (dostęp: 10.05.2016).

<http://www.poznan.pl/mim/s8a/podstawowe-pojecia,p,1025,1031,1038.html> (dostęp: 10.05.2016).



[http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup\\_mieszkanie\\_z\\_bonifikata/](http://www.uml.lodz.pl/miasto/kup_mieszkanie_z_bonifikata/) (dostęp: 5.04.2016).

[http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz\\_\\_Ponad\\_64 mln\\_zl\\_potrzeba\\_na\\_dokonczenie\\_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G](http://wyborcza.pl/1,91446,17219911,Lodz__Ponad_64 mln_zl_potrzeba_na_dokonczenie_rewitalizacji.html#ixzz489NbWm1G) (dostęp: 10.05.2016).

<http://uml.lodz.pl/rewitalizacja> (dostęp: 10.05.2016).

[https://uml.lodz.pl/files/p\\_8245\\_f5a26cff.pdf](https://uml.lodz.pl/files/p_8245_f5a26cff.pdf) (dostęp: 10.05.2016).

[www.mises.pl/blog/2014/02/27/sieron-polskie-detroit/](http://www.mises.pl/blog/2014/02/27/sieron-polskie-detroit/) (dostęp: 10.05.2016).

### **Abstract**

The article presents chosen questions related to planning and realization of priorities of Lodz housing policy as main elements significantly impacting the quality of life of Lodz inhabitants. In its first part it focuses on analyzing the process of municipal housing privatization and presenting the main principles of this process. It next describes programs that are currently being implemented by the local authorities with the aim of improving standards of existing housing resources in midtown zone and adjusting them to current needs of their users. This text is also intended to call attention to the necessity of coming up with complex solutions for maladies in midtown Łódź, concerning not only the infrastructure, but, first of all, the inhabitants and the social problems that have existed for many years.

### **Keywords**

Housing policy; privatization of municipal housing stock; revitalization; Księży Młyn.