

Lidia Lamcha
Jacek May

PROBLEMY REWITALIZACJI W DUŻYCH MIASTACH WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO (POWYŻEJ 25 000 MIESZKAŃCÓW)

Abstrakt. W artykule prezentuje się syntetyczne wyniki wstępnych badań przeprowadzonych w 2009 r. w 12 miastach woj. łódzkiego liczących powyżej 25 000 mieszkańców. Celem artykułu jest przedstawienie potrzeb miast oraz działań samorządów lokalnych w zakresie rewitalizacji. Zakres przedmiotowy artykułu obejmuje określenie powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji, ich struktury typologicznej i funkcjonalnej oraz planowanych i realizowanych działań rewitalizacyjnych. Cel badań realizowano metodą ankietową, uzupełnioną wywiadem kwestionariuszowym oraz obserwacją terenową.

Badania wykazały, że istnieją trzy typy koncepcji działań rewitalizacyjnych: wyspowy, wielkopowierzchniowy i mieszany. Dominacja zdegradowanych obszarów mieszkaniowych w strukturze typologicznej badanych obszarów wynika ze wskazywania do rewitalizacji obszarów śródmiejskich, w tym historycznych układów rozplanowania. Niewielki udział w powierzchni przeznaczonej do rewitalizacji mają natomiast tereny przemysłowe.

Większość miast ma dobrze rozpoznane potrzeby w zakresie rewitalizacji i dysponuje lokalnymi programami rewitalizacji, ale w nielicznych zaobserwowano znaczniejsze zaawansowanie działań rewitalizacyjnych. W planowanych działaniach nacisk położono na aspekt techniczny, a marginesowo traktowano aspekt kulturowy, społeczny i gospodarczy. Proponowane kierunki rewitalizacji zmierzają do ożywienia przestrzeni publicznych oraz do zwiększenia powierzchni terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowych kosztem terenów mieszkaniowych, przemysłowych i nieużytków.

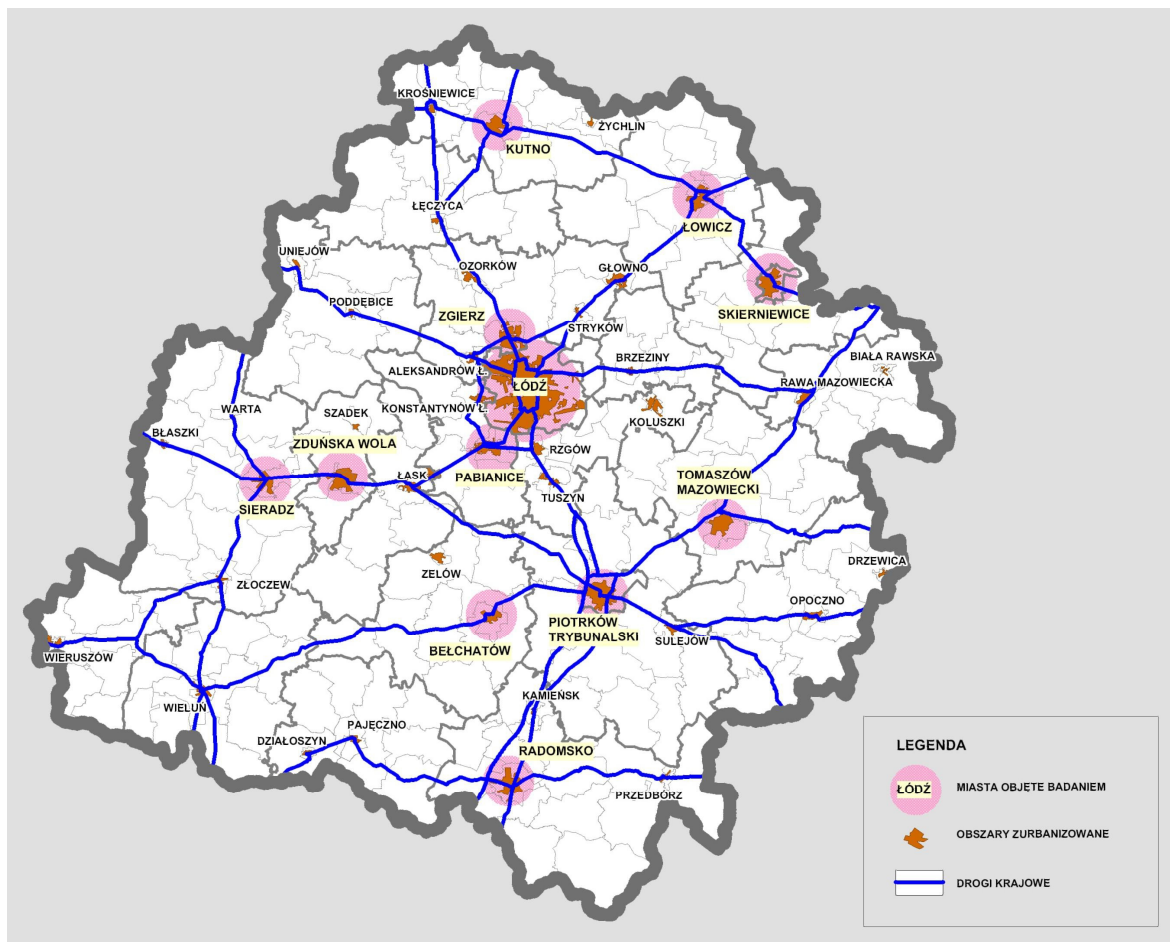
Słowa kluczowe: rewitalizacja, struktura funkcjonalna miast, województwo łódzkie

Niniejszy artykuł prezentuje wyniki prac prowadzonych w 2009 r. (Maj 2009). Zakres przestrzenny artykułu obejmuje 12 największych miast województwa łódzkiego, liczących powyżej 25 000 mieszkańców (ryc. 1). Celem artykułu jest poznanie potrzeb rewitalizacyjnych tych miast oraz działań w tym zakresie podejmowanych przez samorządy lokalne.

Przed przystąpieniem do prac zdefiniowano rewitalizację jako proces sekwencyjnych i wielopłaszczyznowych działań naprawczych, podejmowanych kompleksowo w zdegradowanych częściach miast w celu poprawienia jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, odbudowania więzi społecznych oraz ożywienia gospodarczego. Rewitalizacja łączy zatem aspekty techniczny, gospodarczy, społeczny i kulturowy.

Realizacja tak określonego celu sprowadzała się do szczegółowej inwentaryzacji obszarów wskazanych przez poszczególne urzędy miast jako wymagające rewitalizacji. Całość prac inwentaryzacyjnych składała się z trzech etapów: ankietowego, terenowego i kameralnego.

W pierwszym etapie rozesłano do urzędów miast ankiety, w których należało wskazać obszary wymagające rewitalizacji i odpowiedzieć na 32 pytania. Pytania te pozwoliły na szczegółową charakterystykę każdego wskazanego obszaru oraz rozpoznanie planowanych



Ryc. 1. Lokalizacja miast, w których przeprowadzono badania

Źródło: Opracowanie własne

i podjętych działań rewitalizacyjnych. Na etapie terenowym przeprowadzono rozmowy z urzędnikami odpowiedzialnymi za problematykę rewitalizacji. Rozmowy te pozwoliły na poznanie lokalnej specyfiki potrzeb i ogólnej koncepcji działań rewitalizacyjnych. Ten etap prac polegał również na wizji w terenie i wykonaniu dokumentacji fotograficznej oraz opisowych charakterystyk stanu zagospodarowania poszczególnych obszarów i ich otoczenia. Etap prac kameralnych polegał na opracowaniu materiału uzyskanego w dwóch pierwszych etapach oraz na wykonaniu opracowania tekstowego (May 2009).

W rezultacie przeprowadzonych prac inwentaryzacyjnych okazało się, że większość miast ma rozpoznane problemy degradacji tkanki miejskiej i sprecyzowane koncepcje działań rewitalizacyjnych. Zagadnienia te opracowane są w postaci lokalnych programów rewitalizacji (LPR). Takiego programu nie ma jedynie Radomsko, a w Tomaszowie Mazowieckim jest on aktualizowany. Władze miasta mają natomiast dużą wiedzę na temat problemów rewitalizacji i sprecyzowaną koncepcję koniecznych działań. W przypadku Radomska obszary wymagające rewitalizacji wskazano na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Potrzeby rewitalizacyjne miasta są słabo zbadane, brak jest również spójnej koncepcji ich rozwiązywania. Zrealizowano jednak pewne działania rewitalizacyjne w centrum miasta. Część miast jest w trakcie dostosowywania swoich LPR w celu ubiegania się o dofinansowanie działań rewitalizacyjnych z programu JESSICA.

W rozmowach prowadzonych w drugim etapie prac osoby odpowiedzialne za działania w zakresie rewitalizacji wyrażały opinie, że działaniom rewitalizacyjnym powinna podlegać zdecydowana większość terenów zainwestowania miejskiego. Przeszkodą są względy finansowo-organizacyjne oraz konieczność etapowania prac. W LPR wyznaczano więc obszary przeznaczane do rewitalizacji w pierwszym etapie, ich rewitalizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania miasta.

W Bełchatowie, Kutnie, Łowiczu, Piotrkowie Trybunalskim i Skierniewicach zrealizowano już pewne działania rewitalizacyjne. Wskazania w ankietach są więc niejako kolejnym etapem prac. W pozostałych miastach nie przeprowadzono jeszcze działań rewitalizacyjnych, albo ich zakres był niewielki i nie wpłynął na funkcjonowanie miasta. Najmniejszy stopień zaawansowania działań rewitalizacyjnych zaobserwowano w Pabianicach, Radomsku, Tomaszowie Mazowieckim i Zduńskiej Woli, a niewielki w Sieradzu i Zgierzu. W Zgierzu zrealizowano co prawda kilka przedsięwzięć, m.in. w parku nad Bzurą i w Parku Kulturowym *Miasto Tkaczy*, ale działania te nie wpłynęły znacząco na fizjonomię (Koter 1974) i funkcjonowanie miasta. Sytuację pośrednią obserwuje się w Łodzi. Powierzchnia obszarów zrewitalizowanych jest mała w stosunku do potrzeb, ale działania te zmieniły fizjonomię i funkcjonowanie miasta, dzienne i tygodniowe ścieżki mieszkańców (Kaczmarek 1996) oraz wizerunek miasta w świadomości wewnątrzmięskiej i krajowej.

Wyniki ankiet, rozmowy w urzędach miast oraz analiza LPR pozwalają na wydzielenie trzech typów koncepcji rewitalizacyjnych: wyspowego, wielkopowierzchniowego i mieszanego (tab. 1). Typy te różnią się wielkością, funkcjami obszarów wskazanych do rewitalizacji oraz położeniem tych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miast.

Tabela 1. Typy koncepcji rewitalizacji w miastach objętych badaniami

Koncepcja	Miasto
wyspowa	Kutno
	Skierniewice
	Łódź
wielkopowierzchniowa	Bełchatów
	Łowicz
	Piotrków Trybunalski
	Tomaszów Mazowiecki
	Pabianice
Zgierz	
mieszana	Radomsko
	Sieradz
	Zduńska Wola

Źródło: Opracowanie własne

Wyspowa koncepcja rewitalizacji oparta jest na założeniu, że pierwszy etap działań rewitalizacyjnych powinien obejmować obszary będące w większości własnością gminy i mające strategiczne położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Rewitalizacja tych obszarów jest niezbędnym warunkiem dalszych działań rewitalizacyjnych. Wobec tego wskazane do rewitalizacji w pierwszym etapie są ulice, przestrzenie publiczne (place,

tereny zielone) albo pojedyncze budynki, położone w różnych punktach miasta. Zrealizowane działania powinny na tyle zmienić wizerunek miasta w świadomości mieszkańców oraz ich codzienne i tygodniowe ścieżki, żeby przyspieszyć procesy rewitalizacyjne na obszarach między wyspami i włączyć w ten proces prywatnych właścicieli nieruchomości.

Typ wielkopowierzchniowy charakteryzuje się wskazaniem dużego obszaru, położonego na ogół w śródmieściu, razem z terenami zielonymi, rynkami i średniowiecznymi albo klasycystycznymi układami rozplanowania. Takie obszary mają zróżnicowaną strukturę funkcjonalną z dominującą funkcją mieszkaniową. Do tego typu zaliczono również miasta (Łowicz, Zgierz, Tomaszów Mazowiecki), w których wyznaczono kilka obszarów o różnych funkcjach, tworzących jednak zwarte przestrzenie i funkcjonalnie zespoły. Do typu wielkopowierzchniowego zaliczono również Pabianice i Piotrków Trybunalski, w których wyznaczone obszary nie sąsiadują ze śródmieściem, ale mają dużą powierzchnię.

Typ mieszany łączy obydwie wyżej opisane typy koncepcji. Stosowanie go nie wynika jednak z założenia, które leżało u podstaw koncepcji wyspowej, a z przyczyn strukturalno-funkcjonalnych. Zasadniczym obszarem wskazanym do rewitalizacji jest śródmieście. Pozostałe obszary zostały wskazane ze względu na wysoki stopień degradacji tkanki miejskiej i zajmują stosunkowo niewielkie powierzchnie. Są to na ogół zdegradowane tereny mieszkaniowe o zabudowie wielorodzinnej albo tereny przemysłowe.

W podejmowanych działaniach rewitalizacyjnych różnie podchodzono do poszczególnych aspektów rewitalizacji. W opracowaniach diagnozujących stopień degradacji obszarów miejskich zwracano uwagę na wszystkie aspekty rewitalizacji, a w planowanych działaniach największy nacisk położono na aspekt techniczny. W rewitalizacji historycznych śródmieść jest on związany z aspektem kulturowym. Dużo mniejszą wagę przywiązywano natomiast do działań gospodarczych i społecznych.

W ankietach nie wskazywano na ogół zakładanego wzrostu liczby miejsc pracy ani działań mających ożywić gospodarczo obszary wskazywane do rewitalizacji, ani też zakładanego w wyniku rewitalizacji wzrostu liczby miejsc pracy. Zdaniem autorów LPR, remonty i renowacje ulic, placów i budynków powinny być czynnikiem lokalizacji nowych inwestycji. Zakładano, że na obszarach mieszkaniowych nowe inwestycje reprezentować będą handel i gastronomię. Na obszarach przemysłowych planowano natomiast rehabilitację funkcji albo jej konwersję w kierunku działalności handlowo-rozrywkowej. W LPR nie analizowano jednak potencjalnych zmian przyzwyczajzeń ani codziennych i tygodniowych ścieżek mieszkańców.

W LPR i ankietach słabo wyeksponowano działania, które mają odwrócić niekorzystne procesy społeczne w zdegradowanych dzielnicach. Największy zakres tych działań zaobserwowano w Piotrkowie Trybunalskim i Bełchatowie, gdzie próbuje się aktywizować społeczność lokalną i przeciwdziałać zjawiskom wykluczenia społecznego. Działania z tego zakresu podejmowane są również w Łowiczu, Sieradzu i Skierniewicach. W tych miastach działania te zostały jednak ograniczone do przesiedleń patologicznych grup społecznych.

W granicach administracyjnych miast będących przedmiotem niniejszej analizy wskazano do rewitalizacji 3520,46 ha, co stanowi 4,83% powierzchni tych miast. Ponadto w Skierniewicach wyznaczono obszar po poligonie wojskowym o powierzchni 105,4 ha,

znajdujący się poza granicami miasta. Największy jest udział obszarów przeznaczonych do rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta w Zduńskiej Woli (10,23%), a najmniejszy w Kutnie (0,71%). W tym mieście obszary wskazane do rewitalizacji zajmują również najmniejszą powierzchnię (24,03 ha). Największą bezwzględną powierzchnię, 2121 ha, mają natomiast obszary wskazane w Łodzi.

W przypadku Łodzi nie wypełniono ankiet ze względu na specyficzne podejście do problemów rewitalizacji. Obszar wyznaczony jako wymagający rewitalizacji obejmuje praktycznie cały przedwojenny obszar miasta. Na obszarze tym prywatni inwestorzy zrewitalizowali już kilka wyspowo położonych terenów. Jednym z nich są dawne zakłady bawełniane I. K. Poznańskiego, które przekształcono w handlowo-gastronomiczny kompleks Manufaktura, z centrum hotelowo-konferencyjnym i filią Muzeum Sztuki Nowoczesnej.

Drugim obszarem planowanym do rewitalizacji siłami publiczno-prywatnymi jest położony w centrum miasta, w pobliżu dworca kolejowego Łódź Fabryczna teren dawnej elektrociepłowni EC-I. Planowany jest tam kompleks kulturalno-rozrywkowy i centrum biznesu. Problemy formalne, ekonomiczne i polityczne stawiają jednak pod znakiem zapytania realizację całości zamierzeń.

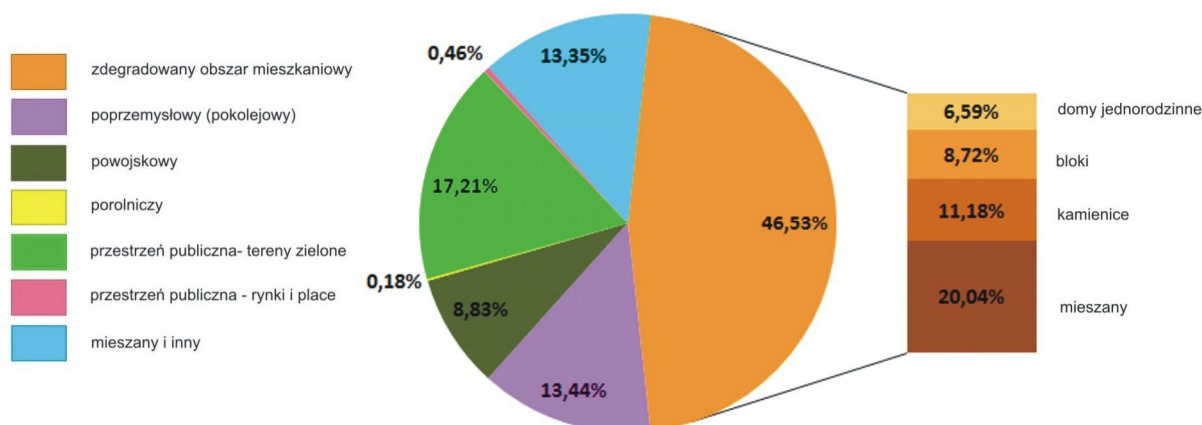
W obrębie obszaru wymagającego rewitalizacji wyznaczono również obszar pilotażowy, sąsiadujący od zachodu z obszarem EC-I. Na obszarze tym zbadano szczegółowo problemy techniczne, gospodarcze i społeczne. Planowane działania rewitalizacyjne obejmują wszystkie powyższe aspekty. Rewitalizacja przebiega etapowo i jest finansowana ze środków publicznych i prywatnych wspomaganymi dotacjami z programów UE.

W granicach administracyjnych pozostałych 11 miast wskazano 99 obszarów o łącznej powierzchni 1399,46 ha, co stanowi 3,21% ogólnej powierzchni tych miast. Przedział zmienności powierzchni wskazanych obszarów waha się od 0,048 ha w Kutnie do 109,3 ha w Piotrkowie Trybunalskim.

W strukturze typologicznej obszarów wskazanych do rewitalizacji przeważają zdegradowane obszary mieszkaniowe, które stanowią również większą część terenów sklasyfikowanych jako mieszane (ryc. 2). Wynika to ze wskazywania do rewitalizacji obszarów śródmiejskich, które zajmują największe powierzchnie. Prawie połowę zdegradowanych obszarów mieszkaniowych stanowią obszary o mieszanej zabudowie kamienicowo-blokowej z udziałem domów jednorodzinnych. Tereny te charakteryzują się najniższym standardem mieszkań i największą koncentracją problemów technicznych, społecznych i gospodarczych. Charakteryzuje je ponadto wysoki stopień tzw. zniaczenia przestrzeni, silnie skorelowany z niskim poziomem poczucia tożsamości lokalnej (Rykiel 1999). Podobne natężenie negatywnych zjawisk obserwuje się na terenach o zabudowie kamienicowej.

Na terenach wielorodzinnej zabudowy blokowej negatywne zjawiska dotyczą głównie starzejącej się struktury demograficznej, wysokiego poziomu bezrobocia, wykluczenia i patologii społecznych. Na ogół niski jest też poziom wyposażenia w obiekty handlowo-usługowe. Problematyczne wydają się wskazania do rewitalizacji obszarów o jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej, gdyż nie obserwuje się tam zjawiska degradacji.

Wyjątkami pod względem dominującego typu obszarów wskazanych do rewitalizacji są Kutno, Pabianice, Sieradz, Skierniewice i Zgierz, gdzie dominują publiczne tereny zielone.



Ryc. 2. Struktura typologiczna obszarów wymagających rewitalizacji w badanych miastach (z wyjątkiem Łodzi) według powierzchni

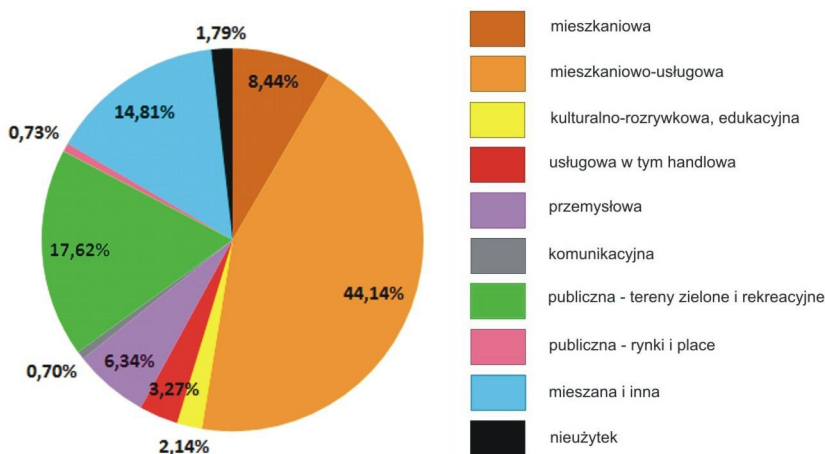
Źródło: Opracowanie własne

Sytuacja ta zdecydowała o pozycji tego typu terenów w strukturze typologicznej. Tereny zielone są miejscem wypoczynku i rozrywki mieszkańców, czynnikiem kształtującym poczucie tożsamości lokalnej a także elementem promocji miasta. W Bełchatowie, Łowiczu, Pabianicach, Skierniewicach i Tomaszowie Mazowieckim publiczne tereny zielone stanowią łączniki funkcjonalne między śródmieściem a pozostałymi obszarami wskazanymi do rewitalizacji.

Wśród obszarów wskazanych do rewitalizacji niewielki udział mają tereny przemysłowe, pomimo że przemysł do końca lat 80. XX w. był podstawą rozwoju miast województwa. Duże powierzchnie tego typu terenów wskazano jedynie w Pabianicach, Sieradzu, Tomaszowie Mazowieckim i Zduńskiej Woli. Zjawisko to ma trzy przyczyny:

- 1) tereny przemysłowe pełnią obecnie funkcje usługowe lub usługowo-przemysłowe, a ich struktura własności utrudnia działania rewitalizacyjne;
- 2) omawiane tereny mogą nie wpływać znacząco na funkcjonowanie obszarów śródmiejskich ze względu na brak bezpośredniego sąsiedztwa i są one przewidziane do rewitalizacji w kolejnych etapach;
- 3) przemieszanie tkanki mieszkaniowej i przemysłowej w śródmieściu kwalifikowało takie obszary do typu mieszany i inny.

Istniejąca struktura typologiczna obszarów wskazanych do rewitalizacji jest związana z ich strukturą funkcjonalną (ryc. 3). Ze zdegradowanymi obszarami mieszkaniowymi w śródmieściach związane są funkcje mieszkaniowo-usługowe, mieszane, usługowe (handlowe, kulturalno-rozrywkowe, edukacyjne) oraz komunikacyjne. Te ostatnie związane są często z przestrzeniami publicznymi pełniącymi funkcje parkingów. Funkcje mieszkaniowo-usługowe i mieszkaniowe związane są również z osiedlami wielorodzinnej zabudowy blokowej i zabudowy jednorodzinnej.

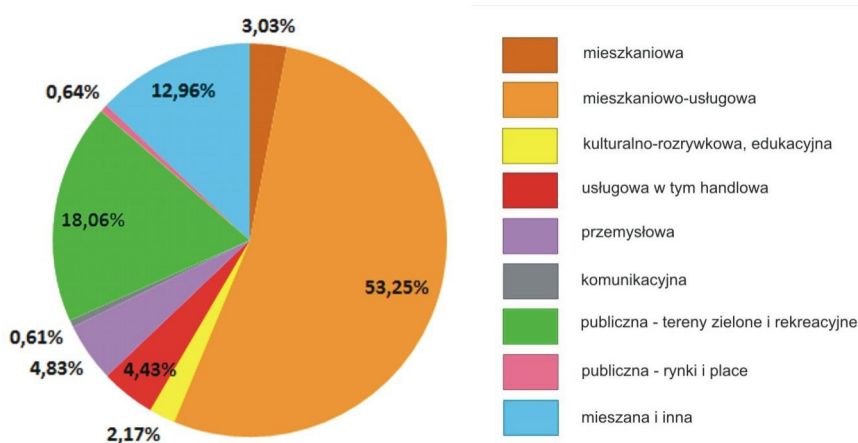


Ryc. 3. Istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wymagających rewitalizacji w badanych miastach (z wyjątkiem Łodzi) według powierzchni

Źródło: Opracowanie własne

Tereny o funkcjach przemysłowych mają mniejszą powierzchnię niż obszary poprzemysłowe. Niektóre obszary poprzemysłowe są obecnie nieużytkami miejskimi, w niektórych wypadkach, np. w Pabianicach i Łodzi, w fazie ugoru poprzemysłowego (Kaczmarek 2001). Na części obszarów poprzemysłowych obserwuje się konwersję funkcjonalną kierunku funkcji usługowej lub przemysłowo-usługowej. Pomimo istniejącego zagospodarowania obszary takie wskazywane są do rewitalizacji ze względu na chaos przestrzenny i zły stan techniczny budynków. Sąsiadując ze śródmieściem, wpływają one na niekorzystny wizerunek śródmieścia, pogorszenie standardu życia mieszkańców.

Większa powierzchnia terenów pełniących funkcje publiczne niż powierzchnia analogicznego typu obszarów wskazanych do rewitalizacji wynika z włączenia części rynków do typu zdegradowanych obszarów mieszkaniowych. Część obszarów zielonych pełni funkcje kulturalno-rozrywkowe i edukacyjne.



Ryc. 4. Planowana struktura funkcjonalna obszarów wymagających rewitalizacji w badanych miastach (z wyjątkiem Łodzi) według powierzchni

Źródło: Opracowanie własne

Proponowane kierunki rewitalizacji (ryc. 4) zmierzają do znacznego zwiększenia powierzchni terenów mieszkaniowo-usługowych kosztem terenów mieszkaniowych i częściowo terenów o funkcjach mieszanych poprzez wprowadzanie funkcji handlowej, edukacyjnej, rozrywkowej lub kulturalnej. Drugim kierunkiem działań jest likwidacja funkcji przemysłowej i komunikacyjnej na terenach o funkcjach mieszanych.

Ograniczanie funkcji komunikacyjnej odbywać się będzie głównie poprzez likwidację funkcji parkingowej w obrębie przestrzeni publicznych. Planuje się tam również rozwój funkcji rozrywkowej, handlowej i gastronomicznej. Uporządkowane i uzupełnione funkcjami usługowymi mają również zostać publiczne tereny zielone w obrębie śródmieścia albo z nim sąsiadujące. Działania te mają spowodować wzrost atrakcyjności gospodarczej śródmieść i włączanie ich w dzienną ścieżkę mieszkańców, a także pomagać w rozwiązywaniu problemów społecznych tych obszarów.

Nieużytki na obszarach porolniczych i po eksploatacji kruszywa w Radomsku zostaną zastąpione odpowiednio terenami mieszkaniowymi i zielonymi, a w przypadku ugorów przemysłowych Pabianic, Sieradza i Tomaszowa Mazowieckiego planuje się rozwój funkcji handlowych i kulturalno-rozrywkowych oraz mieszkaniowo-usługowych.

Literatura

- Kaczmarek J., 1996, *Przestrzenne zróżnicowanie warunków życia w mieście na podstawie analizy „dziennej ścieżki życia łodzian”*. Biuletyn KPZK PAN, z. 174, Warszawa.
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Koter M., 1974, *Fizjonomia, morfologia i morfogeneza miasta. Przegląd rozwoju oraz próba uściślenia pojęć*. Zeszyty Naukowe UŁ, ser. II, z. 55, Łódź.
- May J. (red), 2009, *Identyfikacja obszarów wymagających rewitalizacji w miastach województwa łódzkiego powyżej 25 000 mieszkańców*. Oprac. niepublikowane, Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, Łódź.
- Rykiel Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*. Prace IGiPZ PAN nr 170, wyd. Continuo, Wrocław.

PROBLEMS OF REVITALIZATION IN LARGE CITIES (ABOVE 25 000 INHABITANTS) IN LODZ REGION

Abstract. The article presents results of preliminary research conducted in year 2009 in 12 cities of Lodz region with population over 25 000 inhabitants. The goal of this article is the recognition of cities needs and necessary local government actions in a field of revitalization. The topic of the article covers the recognition of areas in need of revitalization, their typological and functional structure, in addition with listing of the planned and current actions of revitalization. The goal of the research was achieved by poll, supplemented by interview using a method of a questionnaire, in addition to area observation.

The completed research indicated that there exist 3 types of conception of revitalization: insular, large surface size and mixed. In the researched areas the domination of degraded housing areas in typological structure is an outcome of indicating the areas of revitalization that are downtown, including the historical layouts. Small share in indicated for revitalization areas have post-industrial areas.

Majority of the cities have well recognized needs in area of revitalization and have had administered the Local Programs of Revitalization, in few a greater advanced revitalization actions were observed. In planned actions the pressure was put on technical aspect and the

cultural, societal and economical aspects were marginal. The proposed direction of revitalization is heading towards revival of public spaces and towards expanding of housing-service and service areas, at the expense of housing, post-industrial and wasteland areas.

Key words: revitalization, functional structure of cities, Łódź region

Mgr Lidia Lamcha
Biuro Planowania Przestrzennego
Województwa Łódzkiego
Łódź

Mgr Jacek May
Biuro Planowania Przestrzennego
Województwa Łódzkiego
Łódź