

Załącznik
Do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
Z dnia

**UPROSZCZONY LOKALNY
PROGRAM REWITALIZACJI
WYBRANYCH TERENÓW ŚRÓDMIEJSKICH
ORAZ POFABRYCZNYCH ŁODZI
NA LATA 2004-2013**



Łódź, 2004

Spis treści

<u>1. Zarys polityki rewitalizacji obszaru centralnego Łodzi.</u>	4
<u>Wybór obszaru działań pilotażowych</u>	
1.1. Rewitalizacja miasta – bariery i problemy	4
1.2. Warunki ekologiczne śródmieścia Łodzi	5
1.3. Zanik funkcji przemysłowej w śródmieściu szansą rewitalizacji obszaru centralnego Łodzi	7
1.4. Cele rewitalizacji	7
1.5. Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji. Zarys problemu	8
1.6. Przestrzenne kryteria wyboru obszaru rewitalizacji	8
1.6.1. Metodyka i kryteria wyboru obszaru kryzysowego, terenów objętych programami rewitalizacji oraz obszaru zintegrowanego programu rewitalizacji (pilotażowego)	8
1.6.2. Rewitalizacja według <i>Studium uwarunkowań</i>	10
1.6.3. Rewitalizacja w aspekcie potrzeb przestrzeni publicznej	11
1.6.4. Rewitalizacja w aspekcie wykonanych i planowanych inwestycji	13
1.6.5. Problematyka transportu i ruchu pieszego	14
1.6.6. Rewitalizacja w aspekcie wartości kulturowych	16
1.7. Kryteria społeczne wyboru obszaru rewitalizacji	17
1.7.1. Charakterystyka demograficzna śródmieścia Łodzi jako tło wyboru obszaru wytypowanego do zintegrowanego programu rewitalizacji	17
1.7.2. Charakterystyka społeczna Łodzi jako tło rewitalizacji miasta	19
1.8. Wybór obszaru pilotażowego zintegrowanego obszaru rewitalizacji	22
<u>2. Diagnoza stanu istniejącego. Cele, problematyka i metody działania na wybranym obszarze</u>	24
2.1. Uzasadnienie wyboru obszaru	25
2.1.1. Położenie w strukturze miasta	25
2.1.2. Geneza planistyczna	25
2.1.3. Aktualne funkcje terenu pilotażowego	26
2.1.4. Działalność inwestycyjna	26
2.2. Analiza struktury obszaru – zagospodarowanie przestrzenne	27
2.2.1. Granice obszaru, lokalizacja i wielkość	27
2.2.2. Komunikacja piesza i kołowa	27
2.2.3. Przestrzeń zabudowana i niezabudowana	28
2.2.4. Struktura własności gruntów i budynków	28
2.3. Analiza zabudowy obszaru i stopień jego degradacji	29
2.3.1. Wartości architektoniczne i urbanistyczne	29
2.3.2. Degradacja obszaru	29
2.4. Analiza wiodących funkcji	31
2.5. Analiza społecznych korzyści i kosztów będących następstwem proponowanych form zagospodarowania terenu	33
2.6. Zjawiska patologii społecznej	35

<u>3. Planowane działania na wybranym obszarze</u>	37
3.1. Obszar pilotażowy rewitalizacji śródmiejskiej – wizja docelowej formy i funkcji	37
3.1.1. Ogólne zasady działań przestrzennych, społecznych i gospodarczych	37
3.1.2. Szczegółowe cele rewitalizacji obszaru pilotażowego	37
3.1.3. Proponowane działania na lata 2004-2006 i późniejsze	38
3.2. Strategia działań rewitalizacyjnych	44
3.3. Stosunek do planów nadrzędnych	45
<u>4. Planowane wskaźniki produktów, rezultatów i oczekiwań dla okresu 2004 – 2006</u>	46
<u>5. Plan finansowy działań na lata 2004-2006</u>	49
<u>6. Plan systemu okresowej aktualizacji działań</u>	52
6.1. Sposób modyfikacji działań	52
6.2. Sposób kontaktu ze społecznością lokalną	53
<u>7. Monitoring procesu rewitalizacji – wybrane wzorcowe wskaźniki oceny postępu procesów rewitalizacji</u>	55

1. ZARYS POLITYKI REWITALIZACJI OBSZARU CENTRALNEGO ŁÓDZI.

WYBÓR OBSZARU DZIAŁAŃ PILOTAŻOWYCH

1.1. Rewitalizacja miasta – bariery i problemy

Łódź jest miastem o szczególnym charakterze z uwagi na skalę i typ barier, jakie występują w tym mieście. Największą barierą rozwoju jest bariera strukturalna wynikająca z niedopasowania struktury przestrzennej oraz zużytych technologicznie i moralnie form zagospodarowania kubaturowego, nieprzystających do współczesnych funkcji metropolitalnych. Skala tej bariery jest niewspółmiernie duża w porównaniu z innymi miastami o podobnej wielkości. Zmiana ustroju i załamanie się rynku na wschodzie spowodowały przyśpieszony upadek przedsiębiorstw przemysłu lekkiego i ekspansję różnych nowych typów aktywności w strefie zewnętrznej.

Petryfikacja struktury przestrzennej, wyeksploatowanie substancji materialnej przez cały okres powojenny sprawia, że miastu coraz bardziej zagrażają w najbliższym czasie skumulowane skutki śmierci technicznej wielu obiektów mieszkaniowych i pofabrycznych. Zjawiska takie już obecnie obserwujemy na wielu obszarach „wewnętrznego miasta” (obszar XIX-wiecznej Łodzi mieszczący się w granicach kolei obwodowej).

Duże strukturalne bezrobocie, będzie spowalniało procesy rewitalizacji, jeśli nie uda się uzyskać zewnętrznego zasilania dla wielkoskalowego przeprowadzenia tego procesu oraz umiejętnie zsynchronizować działań miasta, związanych zwłaszcza z polityką przestrzenną i inwestycyjną, które leżą w jego kompetencjach.

Istotną barierą będzie sytuacja demograficzna miasta charakteryzująca się dużym udziałem ludzi starych. Taki stan rzeczy ogranicza aktywizację zawodową znacznego odsetka ludności. Jednocześnie ta grupa mieszkańców stanowi nieproporcjonalnie wysoki udział mieszkańców zdegradowanej strefy, niedysponujących skumulowanymi z przeszłości dochodami zabezpieczającymi spokojną starość.

Występują wyraźne przestrzenne obszary koncentracji patologii i przestępczości w strefie wewnętrznej skorelowane silnie z obszarami biedy. Pogłębia się fragmentacja społeczna, przestrzenna i gospodarcza. Wystąpi presja na wieloogniskowy rozwój przestrzenny, silnie skorelowany z dostępnością ekonomiczną przestrzeni.

Sprzyjać to będzie konkurowaniu ośrodków zewnętrznych z obszarem śródmieścia w zakresie funkcji handlowej, rozrywkowej i mieszkaniowej.

Współczesne wielkie miasta o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej i wzrastających funkcjach metropolitalnych funkcjonują jak wielkie pulsary zmieniające swoją dobową wielkość. Różnica pomiędzy potencjałem ludzkim, produktywnością miasta, zapotrzebowaniem na media miejskie zmienia się w trakcie dnia i nocy. Amplituda tych wahań rośnie wraz ze wzrostem wielkości miasta i zasięgiem oddziaływania zlokalizowanych w nim funkcji metropolitalnych oraz pozostaje także pod wpływem czynników sezonowych. Miasto Łódź, o aspiracjach metropolitalnych, należące do sieci miast europejskich będzie w perspektywie 15 - 20 lat nabierało cech typowych dla miasta pulsarnego. Proces ten będzie stawiał nowe wyzwania wobec obszaru śródmieścia. Zrewitalizowany węzłowy obszar miasta powinien pozwalać na absorbowanie i rozwijanie wielu funkcji metropolitalnych tak, aby koszty funkcjonowania miasta dla jego użytkowników były konkurencyjne wobec innych podobnych wielkościami miast.

W programie rewitalizacji niezbędne jest określenie stref wzajemnego pozytywnego i negatywnego oddziaływania obszarów zdegradowanych, obszarów prosperujących, obszarów w transformacji i obszarów buforowych (mogą to być określone typy siedlisk, linie komunikacyjne, tereny otwarte itd.). Jest to warunek konieczny dla określenia minimalnej (progowej) skali przekształceń gwarantującej samoistny (trwały) rozwój każdego zrewitalizowanego fragmentu miasta.

W Łodzi można wyznaczyć kilka, tzw. podstref zurbanizowanych o dających się czytelnie wyodrębnić cechach zagospodarowania przestrzennego. Przyjmując do delimitacji różne kryteria np. intensywności zabudowy, jej jakości, walorów historycznych i urbanistycznych, aktualnych funkcji, takie zdelimitowanie obszaru nie wydaje się być sprawą trudną. Delimitacja funkcjonalno - przestrzenna nie jest już tak oczywista, jeśli chcemy uwzględnić docelowe funkcje miasta. Taka delimitacja nie może być oparta tylko o dane historyczne. Wymaga ona raczej podejścia wizjonerskiego, w dużym zakresie delfickiego.

Z uwagi jednak na długotrwały proces rewitalizacji miasta, który należy liczyć w dziesiątkach lat i konieczności jego etapowania, granicę obszaru należy traktować dość elastycznie. Granicę zasięgu projektów urbanistycznych i stref rewitalizacji powinny wyznaczać ekonomiczne korzyści skali oraz możliwość wytworzenia tzw. masy krytycznej rewalizowanego obszaru. Kompleksowe projekty rewitalizacyjne nie mogą być zatem mniejsze niż wynika z progowych analiz ekonomiczno - przestrzennych.

Dla celów pragmatycznych procesu „rewitalizacji miasta” należy także wyznaczyć strefę maksymalnego zasięgu obszaru rewitalizacji (tła rewitalizacji). Będzie to buforowa strefa dopuszczalnego przestrzennego zasięgu rozpraszania środków na rewitalizację albo innymi słowy względnej długookresowej koncentracji środków na rewitalizację.

Program rewitalizacji miasta będzie realizowany w zmiennych w czasie warunkach ekonomicznych, finansowych i politycznych. Wynikać to będzie z naturalnej cyklicznej dynamiki gospodarki rynkowej oraz zachodzących zmian społecznych. To narzuca określoną strategię postępowania polegającą na koncentracji działań przestrzennych nie tylko na projektach wyznaczonych do etapowania na podstawie logiki przyjętych przesłanek ekonomicznych (np. kolejności wynikającej z największych efektów ekonomicznych), czy społecznych, ale czasem także na podstawie aktualnie największej dostępności i łatwości pozyskania środków zewnętrznych na różne programy, bezpośrednio niezwiązane z danym etapem, ale mieszczące się w strefie tła rewitalizacji.

1.2. Warunki ekologiczne śródmieścia Łodzi

Życie w wielkim mieście, zwłaszcza na obszarze zwartej zabudowy w sposób daleko idący ogranicza kontakt człowieka z przyrodą. Dotyczy to zarówno podłoża glebowego, które zostało zniszczone i przykryte budowlami i budynkami, jak również wód płynących, które ujęte w sieć kanalizacyjną prowadzone są głęboko pod powierzchnią Ziemi.

W tej sytuacji najpoważniejszym czynnikiem środowiska przyrodniczego, który ma bezpośredni wpływ na warunki życia mieszkańców jest klimat oraz hałas.

Warunki klimatyczne obszarów zabudowanych wielkich miast w dość dużym stopniu zależą od zanieczyszczenia powietrza zarówno z emiterów przemysłowych i domowych jak również z emisji komunikacyjnej.

Największe stężenia zanieczyszczeń występują w śródmieściu Łodzi, choć w stosunku np. do okresu 1981-1985, średnie stężenie SO_2 w latach 1996-2000 spadło kilkakrotnie i obecnie wynosi $15 \mu\text{g SO}_2/\text{m}^3$, pyłu $59 \mu\text{g pyłu}/\text{m}^3$ a dwutlenku azotu wynosi $35 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$.

Dopuszczalna norma SO_2 wynosi:

ze względu na ochronę zdrowia ludzi $125 \mu\text{g SO}_2/\text{m}^3$ od 1.01.2005

ze względu na ochronę roślin $20 \mu\text{g SO}_2/\text{m}^3$ od 1.01.2003

Dopuszczalna norma **pyłu** wynosi:

ze względu na ochronę zdrowia ludzi: $50 \mu\text{g pyłu}/\text{m}^3$ na dobę

$40 \mu\text{g pyłu}/\text{m}^3$ średniorocznie

Dopuszczalna norma NO_2 wynosi:

ze względu na ochronę zdrowia ludzi: $40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ średniorocznie

Średnie stężenie SO_2 i NO_2 w śródmieściu miasta jest mniejsze od dopuszczalnych norm. Niestety opady pyłu znacznie przekraczają dopuszczalne wartości.

Ponadto są w śródmieściu miejsca o znacznych przekroczeniach dopuszczalnych poziomów niektórych substancji:

– okolice Nawrot/Kilińskiego: $45 \text{NO}_2/\text{m}^3$ średniorocznie; $78 \mu\text{g pyłu}/\text{m}^3$ średniorocznie;

– okolice Tuwima/Sienkiewicza: $38 \text{NO}_2/\text{m}^3$ średniorocznie; $66 \mu\text{g pyłu}/\text{m}^3$ średniorocznie.

Ta zdecydowana poprawa niektórych wskaźników, w zakresie zanieczyszczenia powietrza w śródmieściu miasta, wynika głównie z wyeliminowania emiterów przemysłowych w tym EC-1 z tej części Łodzi.

Spadkowi poziomu zanieczyszczenia powietrza dwutlenkiem siarki w śródmieściu Łodzi towarzyszy wzrost stężenia zanieczyszczeń powstających na skutek zwiększonego ruchu samochodowego, co w przypadku słabej wentylacji wąskich ulic w centrum miasta staje się coraz poważniejszym problemem ekologicznym.

Łódź jest wyjątkowym w skali Polski miastem, w którym istnieją duże nadwyżki ciepła, szczególnie w śródmieściu, w porównaniu do terenów położonych poza miastem.

Rozkład przestrzenny tzw. wyspy ciepła pokazuje, że różnice temperatury zimą między śródmieściem a peryferiami miasta dochodzą do $3-4^\circ\text{C}$ (na korzyść śródmieścia). Jest to związane m.in. z dużą emisją tzw. ciepła sztucznego (antropogenicznego), którego ilość dostarczana do atmosfery w miesiącach zimowych jest większa niż ilość ciepła słonecznego docierającego do powierzchni czynnej (Atlas miasta Łodzi. Plansza X. Klimat).

Tak więc warunki klimatyczne w śródmieściu Łodzi uległy poprawie na skutek upadku przemysłu, ale jednocześnie głównymi i wzrastającymi emitorami zanieczyszczeń powietrza są wzmagający się ruch samochodowy oraz wciąż istniejący jeszcze w tej części miasta indywidualny system opalania mieszkań.

1.3. Zanik funkcji przemysłowej w śródmieściu szansą rewitalizacji „obszaru centralnego Łodzi”

Historia rozwoju „Łodzi przemysłowej” praktycznie do II wojny światowej dokonywała się niemal bez reszty na obszarach położonych wewnątrz obwodowej linii kolejowej, którą w opracowaniu tym generalnie można identyfikować z tzw. „obszarem centralnym”. Obszar ten przeżywa też od blisko 15 lat najbardziej dynamiczne przekształcenia terenów użytkowanych uprzednio przez przemysł.

W 1988 r., czyli przed przemianami ustrojowymi w Polsce i przed upadkiem przemysłu w Łodzi, na omawianym terenie istniały 572 działki przemysłowe, o różnej powierzchni, zajmując łącznie obszar ok. 1280 ha. W 1996 r. liczba działek wzrosła o 385 (razem 957), ale powierzchnia użytkowana przez przemysł zmalała do 965 ha. Konsekwencją dokonujących się przemian było również zmniejszenie o blisko 38 tys. liczby osób zatrudnionych w przemyśle na tym obszarze oraz gwałtowny wzrost ilości podmiotów gospodarczych z 352 w 1988 do 2829 w 1996 r. (tylko na terenach przemysłowych).

Podane tu tylko sygnałnie wartości liczbowe wskazują jednoznacznie na dokonujący się proces przemian terenów przemysłowych w obszarze centralnym Łodzi. Polega on generalnie na rozdrobieniu działek przemysłowych i zmianie ich właścicieli i charakteru użytkowania. Zanika funkcja przemysłowa, zwłaszcza w dzielnicy Śródmieście (w 1938 r. – 120 ha, w 1999 r. – 49 ha) a jej miejsce (na terenach poprzemysłowych) aktywnie zajmuje funkcja szeroko pojętych usług (handel, kultura, bankowość, magazyny itp.) Proces ten w sposób naturalny stwarza dogodną sytuację do aktywnej rewitalizacji tej części miasta. Jest ona wręcz niepowtarzalną od 1840 r. szansą na uporządkowanie tego centralnie położonego fragmentu Łodzi i stworzenie wielkomiejskiej dzielnicy usługowo-mieszkaniowej.

1.4. Cele rewitalizacji

Rewitalizacja Łodzi w ramach szerokiej strefy powinna zapewnić osiągnięcie następujących celów strategicznych:

- Rozwój funkcji metropolitalnych
- Utrzymanie dziedzictwa materialnego, kulturowego i tożsamości miasta;
- Kształtowanie pozytywnego wizerunku miasta w oczach mieszkańców i zewnętrznych potencjalnych użytkowników;
- Zapewnienie wysokich walorów życia;
- Zapobieganie społecznemu wykluczeniu mieszkańców strefy centralnej;
- Zrównoważenie rozwoju funkcji w szerokiej strefie obszaru zrewitalizowanego;
- Stworzenie miejsc pracy dla mieszkańców strefy centralnej;
- Stworzenie warunków do elastycznego reagowania na pulsarne funkcjonowanie miasta i neutralizowanie skutków pulsarnego funkcjonowania miasta dla mieszkańców szerokiej strefy rewitalizacyjnej (np. specjalne rozwiązania transportu miejskiego i indywidualnego, łatwość dojazdu i wyjazdu do strategicznych punktów miasta,

- oddzielnie funkcji mieszkaniowej śródmiejskiej od uciążliwości tranzytowej i funkcjonalno-dobowej);
- Poprawa stanu środowiska naturalnego;
 - Zmniejszenie przestępczości.

Przyjęcie określonych celów funkcjonalnych pozwoli na opracowanie dla tej strefy specjalnych ramowych programów mających na celu dopasowanie zagospodarowania do nowych funkcji miasta.

1.5. Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji. Zarys problemu

Analiza poszczególnych instrumentów finansowych przeprowadzona zostanie w szczegółowym programie rewitalizacji. Dążyć ona będzie do określenia ich potencjału jako mechanizmów wspomagających proces rewitalizacji, czyli do określenia potencjalnej roli, jaką mogą odegrać we wdrażaniu projektów rewitalizacyjnych, ale także możliwości stosowania ich przez władze miasta. Przygotowane opracowanie określi także warunki brzegowe, które gwarantować będą, że korzystanie z poszczególnych instrumentów finansowych będzie ekonomicznie uzasadnione.

Analiza przeprowadzona zostanie dla trzech kategorii środków, które mogą być wykorzystane w procesie realizacji projektów rewitalizacyjnych (w każdej z tych kategorii zidentyfikowane zostaną odrębne instrumenty finansowe):

- Środki publiczne – lokalne (czyli instrumenty finansowe kreowane przez władze lokalne, takie jak podatki lokalne, czynsze, pożyczki, kredyty, obligacje itp.).
- Środki publiczne – zewnętrzne (czyli możliwości stosowania montażu finansowego wykorzystującego źródła współfinansujące projekty rewitalizacyjne pochodzące z budżetu państwa i Unii Europejskiej).
- Środki prywatne – zagadnienie pozyskiwania (akwizycji) kapitału prywatnego zarówno krajowego jak i zagranicznego poprzez tworzenie odpowiedniego klimatu do inwestowania w sposób zgodny z założeniami projektu rewitalizacji. Tu także zostanie podniesiona kwestia współpracy między sektorem prywatnym i publicznym.

Niezbędne jest określenie masy krytycznej każdego etapu.

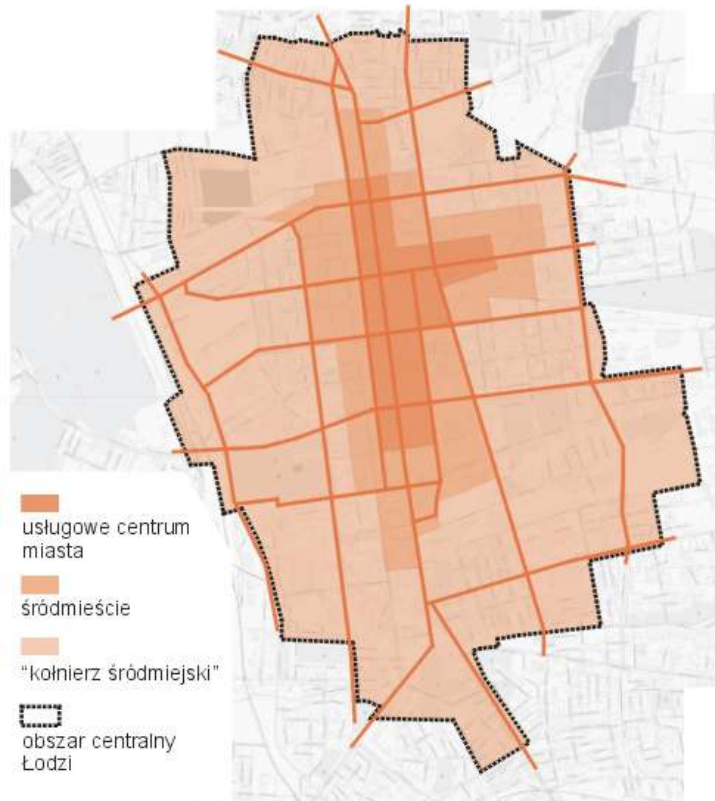
1.6. Przestrzenne kryteria wyboru obszaru rewitalizacji

1.6.1. Metodyka i kryteria wyboru obszaru kryzysowego, terenów objętych programami rewitalizacji oraz obszaru zintegrowanego programu rewitalizacji (pilotażowego)

Można z dużym prawdopodobieństwem założyć, iż w obszarze metropolitalnym liczącym ponad 1 milion mieszkańców, wyodrębniony centralny obszar rewitalizacji, który ma współdecydować o tożsamości miasta i koncentracji metropolitalnych funkcji powinien stanowić minimum 20 % potencjału ludności.

Do dalszych rozważań przyjęto więc (Rys. 0), że „obszar centralny”, który powinien być poddany szeroko pojętym procesom rewitalizacji, będzie obszarem leżącym w obrębie pierścienia „Kolei Obwodowej”, ograniczonym do terenów o dominującej formie rozplanowania

sprzed 1914 r. (choć niekiedy zabudowanym w czasach późniejszych). Na jego terenie wyodrębniono „usługowe centrum miasta” – tj. teren zagospodarowany intensywnie i będący skupiskiem funkcji usługowych i dyspozycyjnych oraz „śródmieście” – tj. tereny bezpośrednio związane z usługowym centrum miasta, charakteryzujące się stosunkowo wysoką intensywnością zainwestowania i przewagą historycznej substancji (zwarta zabudowa czynszowa). Pozostałą część obszaru określono jako „kołnierz śródmiejski”.



0. Obszar centralny Łodzi.

Problemem pierwszoplanowym dla podjęcia programu rewitalizacji jest wskazanie **obszaru kryzysowego** – objętego destrukcyjnymi procesami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi, które doprowadziły do jego trwałej degradacji. Granice tego obszaru określone zostały na podstawie zasięgu stwierdzonych zjawisk kryzysowych – niniejsze opracowanie przyjęło za punkt wyjścia dla delimitacji obszaru kryzysowego zarówno analizy i ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, jak i studia własne.

W ramach wyznaczonego obszaru kryzysowego opracowanie wskazuje tereny, na których konieczne jest podjęcie programów rewitalizacji, wśród nich zaś jeden – jako **obszar pilotażowego programu rewitalizacji** – do realizacji w I etapie działań.

Stopień degradacji obszaru kryzysowego został zbadany w trzech podstawowych aspektach – przestrzennym, społecznym i gospodarczym. Dla wskazania obszarów programu rewitalizacji posłużył zestaw kryteriów w każdym z wyżej wymienionych aspektów. Obszary wyznaczone do objęcia programem rewitalizacji są **iloczynem obszarów wyznaczonych w ramach poszczególnych kryteriów**. Jako obszar zintegrowanego programu rewitalizacji został wskazany teren o szczególnym skumulowaniu przyjętych kryteriów.

Analizie poddano wartości kulturowe na całym obszarze kryzysowym - poszczególnych obiektów i zespołów urbanistycznych, obiektów symbolicznych, przestrzeni publicznych, zieleni miejskiej - jako mogące stanowić dodatkowy punkt oparcia dla budowania ożywienia gospodarczego poprzez wzrost ruchu turystycznego w rewitalizowanym rejonie oraz dla podniesienia prestiżu i promocji wyłoniętych obszarów programu rewitalizacji.

Rozpatrzono istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną obszaru kryzysowego, z uwypukleniem funkcji o randze i zasięgu stwarzających możliwości pozyskania zainteresowania inwestorów krajowych i zagranicznych. Zanalizowano powiązania funkcjonalno – przestrzenne i komunikacyjne w ramach obszaru kryzysowego oraz pomiędzy obszarem kryzysowym a jego otoczeniem, obecnie istniejące i planowane.

Istotnym kryterium wyboru obszarów było istnienie przestrzeni lub obiektów potencjalnie korzystnych dla programu rewitalizacji – stwarzających możliwości rearanżacji istniejących przestrzeni publicznych i stworzenia nowych, rehabilitacji i adaptacji obiektów o dużej „nośności” przestrzennej, społecznej, gospodarczej.

Ważnym czynnikiem wpływającym na wybór obszarów programu rewitalizacji były również planowane na obszarze kryzysowym w najbliższych latach inwestycje gminy, inwestorów komercyjnych i prywatnych. Zostały one włączone we wstępny etap zintegrowanego programu rewitalizacji.

Wskazany w grupie kilku terenów do objęcia programami rewitalizacji – obszar zintegrowanego programu rewitalizacji (pilotażowy), podzielono na konkretne, wzajemnie skorelowane projekty rewitalizacji, o profilu przestrzennym, społecznym i gospodarczym.

1. 6. 2. Rewitalizacja według *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*¹ [Rysunek](#)

Większość terenów obszaru centralnego została zakwalifikowana jako przeznaczone do rehabilitacji i rewitalizacji oraz do głębokich przekształceń. Skomplikowany przebieg granic poszczególnych stref ujawnia, że obszary lepiej i gorzej zagospodarowane tworzą w mieście przenikającą się mozaikę. Stanowi to powód do stwierdzenia, że istnieje wiele obszarów, w których program „rewitalizacji” może objąć w niniejszym opracowaniu szerszą skalę działań przestrzennych, a mianowicie postępowanie charakterystyczne dla stref „rehabilitacji” i „głębokich przekształceń”.

Zakłada się wstępnie, że pilotażowy obszar poddany rewitalizacji powinien bezpośrednio kontaktować się z obszarem centralnym miasta dla spotęgowania efektu działań i rozwiązywania

¹ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, gł. projektant Mirosław Wiśniewski, uchwalone w 2002 r.

kluczowych problemów. Nie wyklucza to delimitacji części obszaru projektu pilotażowego dokonanej na bazie innych priorytetów.

Po zastosowaniu metody uogólnienia dokonano syntetycznej delimitacji stref „rewitalizacji i rehabilitacji” oraz stref „rehabilitacji”. Zakłada się, że obszar pilotażowy powinien w większości znajdować się na obszarze pierwszej strefy, i że nie powinien wykraczać poza drugą.

Zakłada się także, że obszar pilotażowy, wobec diagnozy stanu miasta postawionej w *Studium uwarunkowań* (niedorozwój historycznie wykształconej przestrzeni publicznej, konieczność przywrócenia spójności miasta) oraz wobec potrzeb związanych z przekwaterowaniami, może (i powinien) zawierać elementy stref „rehabilitacji” i „głębokich przekształceń”. Te ostatnie są bowiem najlepiej dostępną rezerwą terenu, której wykorzystanie jest wskazane ze względów ekonomicznych, przestrzennych, społecznych i psychologicznych. Co więcej, wobec utrzymującego się złego *image'u* śródmieścia celem programu będzie nie tylko odnowa i sanacja istniejącej zabudowy i struktury społecznej, ale również określenie bodźców stymulujących inwestycje śródmiejskie niezależnie od typu dominującej polityki na poszczególnych obszarach.

1.6.3. Rewitalizacja w aspekcie potrzeb przestrzeni publicznej [Rysunek](#), [Rysunek 1](#)

Przestrzeń publiczna centrum Łodzi generalnie charakteryzuje się niejednokrotnie katastrofalnym stanem spójności i jakości urządzenia. Analiza (Rys. 2a) pokazuje, że:

- najbardziej spójna (z najpełniejszą zabudową) jest przestrzeń północnej części śródmieścia;
- wiele ulic o ważnej funkcji w układzie komunikacyjnym i przez to o eksponowanej pozycji, charakteryzuje się znacznym stopniem destrukcji przestrzeni – zwłaszcza we wschodniej części śródmieścia (szczególnie ul. Kilińskiego);
- nawet niektóre ulice stanowiące element przestrzeni określającej tożsamość miasta (np. południowa część ul. Piotrkowskiej) mają zniszczoną strukturę przestrzenną;
- istnieją znaczne obszary węzłowe śródmieścia, które utraciły spójność przestrzenną; niektóre położone są w strefie reprezentacyjnej miasta lub/i strefie pierwszego kontaktu z miastem;
- rozkład węzłowych i charakterystycznych elementów funkcjonalnych pozostawia znaczne fragmenty miasta bez wyraźnych punktów odniesienia i dominant; albo też te, które istnieją, nie mają odpowiedniej formy („obszary szare”);
- występują poważne i trudne do przełamania bariery strukturalne, powodujące istnienie obszarów pustek granicznych (pasy pofabryczne, koleje, arterie kołowe);
- wiele elementów przestrzeni o indywidualnym wyrazie jest położonych peryferyjnie wskutek niewykształcenia się odpowiedniego programu funkcji publicznych sprzyjających generowaniu ruchu (Księży Młyn).

Dla wytypowania obszarów pożądaných do rewitalizacji przyjęto następujące kryteria w odniesieniu do działań przestrzennych:

- a) przywrócenie albo wprowadzenie powiązań między przestrzeniami mającymi już obecnie pewien indywidualny wyraz i charakter;

- b) sprzyjanie ekspozowaniu i sanacji otoczenia obiektów i zespołów stanowiących istotne elementy tożsamości miasta;
- c) promowanie powstania i regulacji przestrzeni zróżnicowanych co do charakteru (np. przestrzeni kameralnej i przestrzeni reprezentacyjnej, przestrzeni zabudowanej i przestrzeni zielonej);
- d) istotny wpływ na jakość kluczowych przestrzeni tożsamości miasta, w głównej mierze jego obszaru centralnego, poprzez sanację jego bezpośredniego sąsiedztwa, nie zaś w oderwaniu od niego;
- e) doprowadzenie do podniesienia jakości przestrzeni pierwszego kontaktu z miastem, choćby tylko poprzez sanację jej bardziej peryferyjnych fragmentów.

Wytypowano następujące obszary węzłowe, których rozwiązanie będzie rzutowało bezpośrednio na jakość przestrzeni publicznej centrum i obszaru decydującego o tożsamości Łodzi (Rys. 2b):

- 1) Styk zespołu fabryki Poznańskiego („Manufaktury”) z Nowym Miastem (kryterium a, b, c, d). Problem ma podstawowe znaczenie dla zapewnienia synergii planowanego kompleksu usługowego i historycznej, pogrążonej w kryzysie, struktury miasta.
- 2) Korytarz ulicy Zachodniej i zamknięcie Alei Kościuszki (kryteria b, d). Na obecnym etapie negatywnie rzutuje na możliwość działania trudność określenia roli tych ulic w pożądanym układzie komunikacyjnym centrum miasta.
- 3) Korytarz ulicy Narutowicza i przedpole Dworca Fabrycznego (kryteria a, b, c, d, e). Wobec stopnia spustoszenia struktury, negatywnie na wybór tego terenu rzutuje potrzeba znacznych nowych inwestycji, które nie nadają się w większości do sfinansowania ze środków pomocowych UE. Nie jest też zdecydowana rola tego obszaru w układzie komunikacyjnym miasta i regionu.
- 4) Park Sienkiewicza i jego otoczenie (kryterium b, c, d, e). Wybór nie budzi zastrzeżeń co do zewnętrznych uwarunkowań (jego sytuacja jest stabilna niezależnie od uwarunkowań planistycznych); sanacja może stanowić model funkcji i formy śródmiejskiego parku.
- 5) Korytarz ulicy Kilińskiego (kryteria b, d, e). Działania natychmiastowego wymaga splot problemów wiążących się z tą ulicą, przede wszystkim komunikacyjnych, a zaraz potem związanych z sanacją przestrzeni śródmiejskiej.
- 6) Styk obszaru Księżego Młyna ze Śródmieściem (kryterium a, b, c, d). Problem wymaga rozwiązania poprzez humanizację otoczenia arterii Trasy W-Z.
- 7) Księży Młyn (kryteria b, c, d). Działanie polegać musi na porządkowaniu otoczenia, wzbogaceniu struktury funkcjonalnej, aktywizacji turystyki kulturalnej itp. Jest szczególnie uzasadnione znaczeniem zespołu dla dziedzictwa przemysłu i miasta.
- 8) Powiązanie strukturalne obu części ulicy Piotrkowskiej (kryterium a, b). Działanie wymaga humanizacji otoczenia arterii Trasy W-Z. Jest możliwe do przeprowadzenia wobec względnej stabilności sytuacji planistycznej.
- 9) Powiązanie Parku Poniatowskiego ze Śródmieściem (kryteria a, b, d). Działanie obejmowałoby, oprócz humanizacji arterii Trasy W-Z, także rozwiązania funkcjonalne przestrzeni otaczającej park, rozwiązanie styku Politechniki ze Śródmieściem. Nie ma przeciwwskazań planistycznych.

1.6.4. Rewitalizacja w aspekcie wykonanych i planowanych inwestycji [Rysunek](#), [Rysunek 1](#)

Przyjmuje się *a priori*, że lokalizacja pilotażowego programu rewaloryzacji powinna brać pod uwagę już występujące procesy sanacji i ożywienia po to, by je wykorzystać i wzmocnić dla poprawy stanu historycznej struktury. Nie wydaje się korzystne, by na początku zająć się terenem wyizolowanym wskutek oddziaływania przestrzennych barier albo też terenem wyjątkowo zdegradowanym społecznie. Pierwszy etap programu rewaloryzacji powinien przecież w szybkim czasie przynieść zasadniczą zmianę jakości przestrzeni i polepszenie jego postrzegania w mieście. Zakłada się też, że obszar powinien charakteryzować się stosunkowo stabilną sytuacją planistyczną, by działania nie musiały być uzależnione od czynników wyższego rzędu, nie w pełni przesądzonych albo niemożliwych obecnie do kontroli.

Przy analizie stopnia aktywności gospodarczej (rys. 3a) w obszarze centralnym wzięto pod uwagę liczbę inwestycji budowlanych, ilość niewykorzystanego terenu lub opuszczonych budynków (ruin) oraz liczbę inwestycji publicznych w posadzkę urbanistyczną ulic i placów. Z rozważań zostały wyłączone inwestycje mające charakter wyraźnie substandardowy lub tymczasowy (takie jak niewielkie pawilony handlowe, stacje benzynowe itp.).

Zrealizowane inwestycje położone są w różnych fragmentach miasta. Wskutek tego, że są one jednostkowe, w zasadzie nie wpływają na wygląd otaczającej przestrzeni publicznej. Liczniejsze działania polegające przede wszystkim na renowacji fasad (a tylko wyjątkowo na większych remontach lub inwestycjach) obserwuje się wzdłuż ul. Piotrkowskiej. Fragment położony wzdłuż arterii Piłsudskiego i Mickiewicza w rejonie skrzyżowania z Piotrkowską skupił większe nowe inwestycje budowlane.

Na tej podstawie można wyróżnić jeden zasadniczy obszar, w którym następują pozytywne przemiany wzmagające zainwestowanie typu śródmiejskiego: jest to ciąg ulicy Piotrkowskiej, mniej więcej od Jaracza po Mickiewicza, z niewielką enklawą w rejonie ulic Brzeźnej i Placu Katedralnego (ma ona jednak cały czas w znacznym stopniu niespójną strukturę zabudowy) – oznaczony na rysunku 3b literą A. Centrum tego „bieguna wzrostu” łódzkiego śródmieścia lokuje się obecnie w rejonie skrzyżowania z Alejami Mickiewicza i Piłsudskiego.

Można też wyróżnić kilka potencjalnych ośrodków wzrostu. Spośród nich jedynie działania na obszarze związanym z rozbudowującym się Uniwersytetem Łódzkim i Uniwersytetem Medycznym (G), wobec bezpośredniego powiązania ze strukturą śródmiejską, można uznać za istotnie wpływające na jakość przestrzeni (przy wielu zastrzeżeniach związanych ze szczegółowymi rozwiązaniami). Jednakże lepsza jakość i stan sąsiadującej struktury miasta w większości nie wykazuje pilnej potrzeby interwencji w postaci programu rewitalizacji.

Spośród pozostałych obszarów nie wywierających jak dotąd pozytywnego wpływu na przestrzeń śródmieścia jedynie otoczenie będącej w budowie „Manufaktury” (obszar C) pociąga za sobą pilne zadanie powiązania z otaczającą strukturą miasta. Pozostałe obszary charakteryzują się dużym potencjałem rozwojowym, ale – wskutek braku odpowiednich planów i polityk – nie wykazują (i bez odpowiednich bodźców nie wykażą) znamion pozytywnego oddziaływania na otaczającą przestrzeń. Spośród nich otoczenie dworców (B, D) wymaga polityki znacznie przekraczającej ramy rewitalizacji, wskutek pierwszoplanowej potrzeby działań kreatywnych, także w zakresie krajowego systemu kolejowego. Obszar F związany z rozbudową Politechniki charakteryzuje się jak dotąd znaczną autonomią działań tej uczelni i zupełnym brakiem tendencji do powiązania jej strukturalnie z przestrzenią miasta. Na przeszkodzie potrzebom integracyjnym

stoją ponadto już podjęte zobowiązania i zamierzenia, w postaci niewyjaśnionej przyszłości znajdującej się w prywatnej gestii Fabryki Eiserta („Norbelana”), jak też koncepcje rozbudowy sieci ulicznej (Aleja Kościuszki-Wólczańska).

Na przeciwnym biegunie znajdują się obszary trwające w stagnacji inwestycyjnej (wyjąwszy punktowe realizacje drobnego handlu, o substandardowym charakterze). Są to obszary obejmujące Stare Polesie, Nowe i Stare Miasto z centrum Bałut, południową część Nowej Dzielnicy, Ślązaki oraz okolice ulicy Wróblewskiego. Na tych terenach znajduje się jednak szereg inwestycji budowlanych, które wymagają wsparcia. Zaliczono do nich inwestycje mieszkaniowe. Są to przede wszystkim następujące większe zespoły: rewaloryzowane stopniowo przez miasto kamienice przy ulicach Cmentarnej, Legionów i Mielczarskiego, zespół kamienic w budowie, wypełniających puste parcele przy ulicy Nawrot (WTBS) oraz projektowany zespół mieszkalny przy ulicy Tymienieckiego (inwestor prywatny).

Reasumując (rys. 3b): obszar rewaloryzacji w pierwszym etapie powinien być położony na obrzeżach centralnego „bieguna wzrostu”, aby wzmacniać jego prężność przez poprawę standardu i zwiększenie zróżnicowania, eliminować „szarą strefę” w jego bezpośrednim otoczeniu oraz by móc czerpać korzyści z już istniejącej aktywności ekonomicznej centrum miasta (proces synergii). Dodatkowo, lokalizacja taka powinna wzmacniać „wyspowe” dotąd inwestycje, o których była mowa wyżej. Wszystkie warunki spełnia strefa położona na wschód od Piotrkowskiej, zwłaszcza po wyłączeniu bezpośredniego otoczenia Dworca Fabrycznego.

Drugi obszar to teren pomiędzy aktywnym pasem Piotrkowskiej (obszar A) a Fabryką Poznańskiego (obszar C). Zmieni on charakter po realizacji „Manufaktury”. Jego przekształcenie będzie miało zasadnicze znaczenie dla wytworzenia warunków synergii pomiędzy mającym powstać zespołem usługowym a starą strukturą śródmieścia. Potencjalne obszary rewitalizacji mogłyby więc obejmować Nowe Miasto, pas wzdłuż ulicy Legionów i Ogrodowej oraz – ewentualnie – Stare Miasto.

1.6.5. Problematyka transportu i ruchu pieszego [Rysunek](#), [Rysunek 1](#)

Analiza problematyki transportowej została wykonana w aspekcie odciążenia od nadmiaru ruchu obszaru centralnego w warunkach ograniczonych możliwości inwestowania (Rys. 4a). Wyłoniła następujące główne obszary problematyczne (Rys. 4b):

- 1) Korytarz ulicy Kilińskiego, określony jako obszar kryzysowy, wymagający natychmiastowych działań na rzecz jego udrożnienia i odbudowy ulicy jako przestrzeni urbanistycznej. Kluczem do rozwiązania tego problemu jest decyzja o sposobie przeprowadzenia ruchu kołowego inną trasą i koncepcja rozwiązania jej w sąsiedztwie Dworca Fabrycznego. **Problem wymaga rozpatrzenia w pierwszym rzędzie.**
- 2) Typowe kwartały śródmiejskie o gęstej zabudowie, w których należy dążyć do neutralizacji negatywnego wpływu ruchu ulicznego na środowisko oraz regulacji problematyki parkowania. Problematyka ta będzie podstawową treścią każdego programu rewitalizacji struktur centralnych. **Problem wymaga rozpatrzenia w pierwszym rzędzie.**
- 3) Korytarz ulic Narutowicza i Zielonej jest istotny, ze względu na stopień destrukcji układu przestrzennego oraz eksponowane położenie w mieście. Warto jednakże zauważyć, że – wobec ograniczenia ruchu samochodowego na newralgicznym fragmencie ulicy – z punktu

widzenia inżynierii transportu rozwiązanie minimum sprowadza się raczej do egzekucji istniejących zasad organizacji ruchu niż do zasadniczych zmian systemu. Te ostatnie mogłyby nastąpić, jeśli doszłoby do realizacji linii średnicowej lekkiej kolei regionalnej – co nie jest jak dotąd, bezpośrednio brane pod uwagę. W związku z tym obszar, mimo swego znaczenia, nie jest pierwszoplanowym do opracowania w aspekcie problematyki transportowej.

- 4) Korytarz Trasy W-Z, jako bariera strukturalna (trudna do pokonania w ruchu pieszym) oraz jako bariera psychologiczna, określony jako obszar kryzysowy. Nie jest możliwe usunięcie tej arterii z przestrzeni publicznej miasta, ale można przedsięwziąć środki organizacyjne i architektoniczne mające złagodzić jej negatywny wpływ, prowadzące do integracji leżących po obu jej stronach części śródmieścia. Wobec stabilizacji roli tego korytarza drogowego w mieście, **problem nadaje się do rozpatrzenia w pierwszym rzędzie.**
- 5) Korytarz Alei Kościuszki – Zachodniej, jako trasa tranzytu międzydzielnicowego, stanowi istotną przyczynę uciążliwości ruchu kołowego w centrum miasta. Stanowi on też główną trasę N-S w systemie tramwajowym. Z punktu widzenia inżynierii transportu sytuację w tym obszarze można wiązać z możliwością przełożenia ruchu kołowego na wewnętrzną obwodnicę, jak też z uściśleniem planów dotyczących modernizacji korytarza tramwajowego (problem tunelu). Z tych powodów nie wydaje się możliwe, by w ramach niniejszego opracowania można było przesądzać o ukształtowaniu systemu transportowego.
- 6) Korytarz N-S południe wiąże się również z inwestycją modernizacji średnicy tramwajowej (nierozstrzygnięta kwestia tunelu) – oraz z ewentualną budową przedłużenia Alei Kościuszki. Na obecnym etapie można by jedynie pokusić się o projekt zmian organizacyjnych na ulicy Piotrkowskiej, zmierzających do przyśpieszenia tramwaju. Opracowanie tego problemu implikuje podjęcie rewitalizacji na terenach wymagających działań o charakterze przede wszystkim kreatywnym (w tym nowego rozwiązania dla Placu Niepodległości, obciążonego znacznym stopniem niepewności i wieloma zewnętrznymi uwarunkowaniami).
- 7) Korytarz ulicy Żeligowskiego wymagać będzie organizacji struktury miejskiej, zwłaszcza na odcinku północnym. Jego realizacja ma istotny wpływ na odciążenie centrum, w szczególności Alei Kościuszki – Zachodniej. Lokalizacja korytarza wypada jednak w większości poza terenem przeznaczonym do rewitalizacji i ma charakter peryferyjny.

1.6.6. Rewitalizacja w aspekcie wartości kulturowych [Rysunek](#), [Rysunek 1](#)

Podstawowych wartości kulturowych Łodzi można upatrywać w zachowanej strukturze śródmiejskiej (zabudowa czynszowa kwartałów na planie lokacyjnym osad rękodzielniczych z początków XIX w. z elementami architektury rezydencjonalnej) oraz w strukturach przemysłowych.

Strefa zachowanej zwartej zabudowy wielokondygnacyjnej zajmuje ok. ¼ powierzchni obszaru centralnego Łodzi. Jej osią jest ciąg ulicy Piotrkowskiej, którą na odcinku północnym uznano za zabytkowy układ urbanistyczno-architektoniczny (wpisany do rejestru zabytków) i formalnie objęto ścisłą ochroną. Układ ten grupuje charakterystyczne dla pejzażu Łodzi kamienice czynszowe, rozwiązane na wydłużonych działkach z zabudową obrzeżną, część pałaców fabrykantów i kupców oraz – w mniejszym stopniu – budowle publiczne. Te ostatnie ulokowano z reguły poza tą strefą – przy ulicach równoległych albo na południowym krańcu osi ulicy Piotrkowskiej. Mimo tej wady układu, zespół północnej części ulicy Piotrkowskiej wyznacza charakter architektoniczny centrum Łodzi i jest uznawany za podstawowy element tożsamości miasta.

Poza Piotrkowską największy obszar dobrze zachowanego krajobrazu architektonicznego występuje w części śródmieścia położonej na północ od ulic Zielonej-Narutowicza, w tym szczególnie w pasie ulicy Gdańskiej, gdzie wzbogacają go okazałe pałace przemysłowców.

Odnaczające się najwyższymi walorami struktury przemysłowe występują w osobnych kompleksach poza zwartym centrum. Szczególną rolę pełni kompleks dawnej fabryki Scheiblera-Grohmana, a w jej ramach zespół przędzalni, osiedla robotniczego i rezydencji na Księżym Młynie, wśród podobnych założeń odznaczający się wyjątkowymi w skali kraju walorami przestrzennymi. Mniejszym powierzchniowo, ale równie ciekawym założeniem jest położony na północ od centrum zespół fabryki Poznańskiego. Oba zespoły są wpisane do rejestru zabytków.

Wszystkie najbardziej wartościowe obszary dziedzictwa architektonicznego odznaczają się daleko posuniętym procesem destrukcji materialnej i społecznej; dotychczasowe procesy odnowy ograniczają się – poza ciągiem zabudowy wzdłuż ulicy Piotrkowskiej – do pojedynczych posesji.

Reasumując: można wyróżnić cztery zasadnicze, w większości powiązane ze sobą (lub nakładające się na siebie) obszary rewitalyzacji, tworzące dość rozległą strefę podatną na rewitalizację. Są to następujące obszary:

- A. Nowe Miasto i sąsiedztwo „Manufaktury” – obejmuje strukturę Nowego Miasta i tereny śródmieścia sąsiadujące z Fabryką Poznańskiego od południa (w tym ulicę Gdańską);
- B. Narutowicza-północ – obejmuje dobrze zachowaną, ale zdegradowaną strukturę zabudowy czynszowej wzdłuż ulic Jaracza, Narutowicza;
- C. Nawrot-Kilińskiego i Park Sienkiewicza – obejmuje heterogeniczną strukturę wschodniej części śródmieścia, zdominowaną przez kilka charakterystycznych łódzkich obiektów publicznych (w tym park miejski);
- D. Księży Młyn – obejmuje ośrodek poprzemysłowej struktury Scheiblera łączący niegdyś funkcje przemysłową, rezydencjonalną i funkcję osiedla robotniczego.

1.7. Społeczne kryteria wyboru obszaru rewitalizacji

1.7.1. Charakterystyka demograficzna śródmieścia Łodzi jako tło wyboru obszaru wytypowanego do zintegrowanego programu rewitalizacji

W skład „obszaru centralnego Łodzi”, przyjętego w tym opracowaniu jako tło przestrzenne przyszłych działań rewitalizacyjnych, niemal w całości wchodzi dzielnica, dawniej administracyjna, a obecnie jednostka samorządowa w ramach granicy Łodzi, nazywana Śródmieściem. Centralną część tej jednostki tworzy „usługowe centrum miasta”.

Charakterystyka demograficzno-społeczna tak rozumianego śródmieścia ma na celu prezentację procesów, jakie zachodzą w tym centralnym obszarze miasta z uwzględnieniem cech indywidualnych wyróżniających ten teren w stosunku do całej przestrzeni administracyjnej Łodzi.

Obszar śródmieścia Łodzi (identyfikowany też z dzielnicą Śródmieście) obejmuje powierzchnię 680 ha², co stanowi zaledwie około 2,3% powierzchni administracyjnej miasta, ale ze względu na swoją genezę i pełnioną przez okres ostatnich 180 lat funkcję jest obszarem odznaczającym się najbardziej dynamicznie przebiegającymi współcześnie procesami demograficznymi i społecznymi. Przejawia się to zarówno w zmianach liczby mieszkańców, gęstości zaludnienia, strukturach płci i wieku ludności, jak również w procesach migracyjnych i ruchu naturalnym, a także w procesach społecznych, zwłaszcza w zjawiskach patologicznych.

Największe zmiany zarówno w liczbach bezwzględnych, jak i w udziale procentowym zaszły na terenie dzielnicy Śródmieście w zakresie liczby mieszkańców. Pokazuje to bardzo wyraźnie analiza przeprowadzona dla lat 1960–2001.

Tabela 1. Analiza zaludnienia dzielnicy Śródmieście w Łodzi w latach 1960-2001.

Rok	Liczba mieszkańców Śródmieścia	Liczba mieszkańców miasta	Odsetek mieszkańców Śródmieścia w liczbie mieszkańców Łodzi
1960	163 499	717 100	22,8
1970	124 803	762 700	16,4
1995	93 964	823 215	11,4
2001	86 240	786 526	10,9
<i>Różnica</i>	<i>77 259</i>		

Jak wynika z załączonej tabeli, 40 lat temu (1960 r.) w granicach omawianej dzielnicy mieszkało około 163,5 tys. mieszkańców, co stanowiło blisko 23% ówczesnej liczby ludności miasta, czyli niemal co czwarty mieszkaniec Łodzi zamieszkiwał Śródmieście. W 1960 r. tylko w dzielnicy Bałuty mieszkało nieco więcej ludności, tj. 172 tys.

Sytuacja radykalnie zmieniła się w pierwszych latach XXI w. Do końca 2001 r. ze Śródmieścia ubyło ponad 77 tys. mieszkańców, czyli aż 47,25% stanu z 1960 r. W dzielnicy tej w 2001 r. mieszkało niewiele ponad 86 tys. mieszkańców, czyli niecałe 11% ludności Łodzi, a Śródmieście było najmniejszą ludnościowo dzielnicą miasta.

Ta krótka analiza wyraźnie wykazuje, że Śródmieście jest jedyną dzielnicą Łodzi trwale wyludniającą się, ale tempo tego wyludnienia zmniejsza się. O ile w dziesięcioleciu 1960–1970 ubyło z tej dzielnicy około 39 tys. mieszkańców, to na ubytek następnych około 39 tys. trzeba było czekać kolejne 30 lat (1970–2001).

Mimo wyraźnego wyludniania się Śródmieścia jest to nadal najbardziej gęsto zaludniony obszar Łodzi. Około 1970 r. statystycznie na każdym 1 km² tej dzielnicy mieszkało ponad 18 tys. osób – 180 osób na 1 ha (średnia dla Łodzi około 3,6 tys.). Trzydzieści lat później (w 2001 r.) na tej samej powierzchni gęstość zaludnienia zmalała do 12 682 osób (127 osób na 1 ha), co przy średniej dla całego miasta (2,6 tys. osób na 1 km²) jest i tak gęstością ogromną, świadczącą o charakterze zabudowy i pośrednio o trudnych warunkach życia.

Śródmieście jest najbardziej sfeminizowaną dzielnicą miasta. W 2001 r. na 100 mężczyzn przypadało tu 122 kobiety, co nawet w tak silnie sfeminizowanym mieście, jakim jest Łódź (średnio 119 kobiet na 100 mężczyzn) jest wielkością wyjątkową, wyraźnie wyróżniającą tę dzielnicę z całej przestrzeni miasta.

Ta wyjątkowa struktura płci mieszkańców dzielnicy Śródmieście szczególnie wyraźnie uzewnętrznia się podczas analizy wieku zamieszkującej tu ludności (piramida wieku).

Okazuje się, że w przedziale lat 0–18 udział liczby kobiet i mężczyzn jest zbliżony z lekką nawet przewagą mężczyzn w niektórych rocznikach. Szczególnie duże nadwyżki liczby kobiet występują tu w rocznikach 20–25 oraz w wieku poprodukcyjnym (powyżej 60 lat). O ile pierwszy z wymienionych przedziałów wiekowych jest czymś wyjątkowym (dominacja młodych kobiet), to drugi uznać można za typowy dla struktury wieku dużych miast w Polsce.

Duży udział w strukturze wieku młodych kobiet jest wynikiem tego, iż przy ul. Pomorskiej mieści się osiedle akademickie UŁ, w którym mieszka ok. 2,5 tys. studentek.

Kształt piramidy wieku i płci wykreślony dla mieszkańców Śródmieścia wg stanu w 2001 r. jest w pewnym sensie wyjątkowym w stosunku do pozostałych dzielnic Łodzi. Wyjątkowość ta polega na nieproporcjonalnie (w stosunku do całego miasta i innych dzielnic) dużym udziale wśród mieszkańców grupy wiekowej 20–25 lat (zwłaszcza kobiet), czyli ludzi młodych. Druga kulminacja, ale już znacznie mniejsza, przypada na roczniki 40–55 lat, czyli te w pełni wieku produkcyjnego. Najmniejszy udział w tej strukturze obserwuje się w najmłodszych rocznikach (0–5 lat) oraz w wieku 32–37 lat.

Przedstawiona tu ogólnie struktura wieku i płci mieszkańców Śródmieścia wskazuje na duży potencjał produkcyjny mieszkającej tu ludności i mimo generalnego wyludniania się tego obszaru, w sensie wieku nie można go zaliczyć do starego demograficznie.

Przyszłość demograficzna Śródmieścia jest wyraźnie zdeterminowana przez skalę i wielkość ruchu naturalnego i ruchu migracyjnego.

Przyrost naturalny na tym obszarze już od wielu lat ma wymiar ujemny. W 1970 r. w dzielnicy tej zanotowano najniższy w skali całej Łodzi przyrost (– 0,7‰), mimo że w całym mieście miał on jeszcze wyraźnie dodatni wymiar (+3,1‰). W 2001 r. przyrost naturalny w Śródmieściu obniżył się do –8‰ i był zdecydowanie najniższy wśród wszystkich jednostek administracyjnych w Łodzi (średnia dla Łodzi wynosiła w tym roku –6,7‰).

Ten trwający od wielu już lat ujemny przyrost naturalny jest jedną z ważnych przyczyn bezwzględnego ubytku ludności w Śródmieściu. Świadczy on o tym, że rodzi się tu mało dzieci, a znacznie więcej umiera ludzi starych, nie wpływa to jednak w sposób zdecydowany (o czym pisaliśmy już wcześniej) na aktualną strukturę płci i wieku ludności mieszkającej w tej dzielnicy.

Brak szczegółowych materiałów statystycznych prezentujących główne kierunki migracji, zwłaszcza wewnętrznych ludności Łodzi utrudnia precyzyjną analizę przemieszczania ludności do i ze Śródmieścia.

Posiadane informacje (*Rocznik Statystyczny m. Łodzi*, 2002, W. Michalski, Plansza nr XVI, w: *Atlas miasta Łodzi*, Łódź, 2002) pozwalają tylko w sposób ogólny wnioskować o tych przemieszczeniach. Generalnie saldo migracji do Łodzi w ostatnich latach wykazuje tendencję spadkową (w 2001 r. – 571 osób) co związane jest ze zmniejszającą się atrakcyjnością ekonomiczną tego miasta. Saldo migracji wewnętrznych (między jednostkami pomocniczymi Łodzi) wskazuje, że Śródmieście jest pod tym względem dość mocno zróżnicowane. Generalnie można powiedzieć, że interesujący nas obszar jest dość aktywny w wymianie migracyjnej, przy czym aktywność ta związana jest zarówno z odpływem ludności (generalnie dominującym), ale również pewne jego części posiadają dodatni bilans salda migracyjnego.

Podsumowując sytuację demograficzną Śródmieścia na tle sytuacji całej Łodzi, należy wyraźnie zaznaczyć, że charakteryzuje się ona znaczną indywidualnością. Następuje tu trwały i znaczny ubytek stałych mieszkańców, co nie zmienia sytuacji, że jest to nadal najgęściej zaludniony obszar Łodzi. Struktura płci i wieku wskazuje, że jest to obszar o wyjątkowym skupieniu młodych ludzi (20-25 lat) i ludności aktywnej zawodowo (40-55 lat), ale jednocześnie niewielkiej liczbie dzieci w wieku szkolnym i dużej grupie ludności w wieku emerytalnym. Wyraźnie dominują tu kobiety (23% więcej niż mężczyzn), ale przyrost naturalny jest najniższy w całym mieście. Ruch migracyjny jest wymienny (choć generalnie ujemny), co wskazuje na zróżnicowaną atrakcyjność mieszkaniową tego obszaru.

Ta indywidualność demograficzna Śródmieścia jest ważnym argumentem dla podjęcia właśnie na tym obszarze prac o charakterze rewitalizacyjnym.

1.7.2. Charakterystyka społeczna Łodzi jako tło rewitalizacji miasta

W 2002 roku w Łodzi działało 89,4 tys. firm (dane systemu REGON). Blisko 13 tys., czyli 14,3% zarejestrowanych było w dzielnicy Śródmieście. Liczba firm w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w tej dzielnicy wynosi 150, podczas gdy w całej Łodzi 113, co wskazuje na koncentrację działalności gospodarczej w centrum miasta. Działalność handlowa koncentruje się głównie przy ul. Piotrkowskiej, oraz w jej najbliższym otoczeniu. Na całej długości ul. Piotrkowskiej (od Pl. Wolności do pl. Niepodległości) działa blisko 1500 firm różnych branż z przewagą handlu i gastronomii. Na krótkim odcinku znajdującym się w rewitalizowanej strefie (od ul. Tuwima do Al. Piłsudskiego) jest ich ponad 300.

Z szerokiej gamy problemów społecznych nurtujących mieszkańców Łodzi trzy wydają się szczególnie dotkliwe: bezrobocie, bieda i przestępczość. Pierwszy z nich, praktycznie nie rejestrowany i nie ujawniany do początku lat dziewięćdziesiątych, w okresie restrukturyzacji gospodarki a zwłaszcza upadku wielkich państwowych zakładów przemysłowych, przybrał w mieście bardzo duże wręcz niepokojące rozmiary.

W 1990 r. zarejestrowano w Łodzi ogółem 48 tys. bezrobotnych, co stanowiło wówczas 5,7% ogółu mieszkańców miasta i 9,4% ludności w wieku produkcyjnym. Był to jednak dopiero początek upadku przemysłu włókienniczego, który dawał w Łodzi podstawową liczbę miejsc pracy. W 1995 r. liczba bezrobotnych wzrosła do 69,4 tys. (8,4% mieszkańców miasta i 13,7% ludności w wieku produkcyjnym), pięć lat później zmalała do 55,5 tys., ale w końcu 2001 roku ponownie wzrosła do 61,9 tys. W 2002 r. bezrobotni mieszkańcy Łodzi stanowili 7,9%

wszystkich mieszkańców miasta i 12,2% ludności w wieku produkcyjnym. Wyliczenie bezrobocia w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym pokazuje skalę potrzeb miejsc pracy, prezentacja w odniesieniu do ogółu ludności miasta uzmysławia rozmiary biedy panującej w tym mieście. Oznacza to praktycznie, że co 8 mieszkaniec Łodzi w wieku zdolności do pracy nie ma stałego źródła utrzymania. Istniejący tu przez blisko 170 lat przemysł („monokultura” przemysłu włókienniczego) charakteryzował się zatrudnianiem dużej liczby kobiet i udziałem nisko opłacanych pracowników. Nic zatem dziwnego, że wśród bezrobotnych około 50% stanowią kobiety, a brak zgromadzonych wcześniej zasobów finansowych, jak również niemal nieobecna pomoc państwa dla likwidowanych w mieście zakładów (odmiennie niż np. na Śląsku), doprowadził do dużego i bardzo widocznego zubożenia dużej części społeczności lokalnej Łodzi.

Okres realnego socjalizmu, który m.in. zaznaczył się w Łodzi wybudowaniem ponad połowy istniejących obecnie mieszkań i prowadzona w zakresie przydziału mieszkań polityka egalitaryzmu doprowadziły do wymieszania społecznego w przestrzeni miejskiej. Efektem tego jest obecnie prawie równomierny rozkład zamieszkania bezrobotnych w przestrzeni miejskiej. W Śródmieściu jednakże, według danych z NSP 2002, wskaźnik liczby bezrobotnych jest nieco wyższy niż średnio w Łodzi. W dzielnicy tej zamieszkuje 10,8% mieszkańców miasta a 12,7% ogółu łódzkich bezrobotnych.

Drugą z plag nurtujących współcześnie mieszkańców Łodzi jest bieda. Nie wdając się w szczegółowe definiowanie tego zjawiska, uznać można, że wyrazem biedy jest potrzeba korzystania z opieki społecznej czyli sięganie po środki społeczne aby zaspokoić najbardziej elementarne potrzeby człowieka (jedzenie, ubranie, zamieszkanie).

Przedstawiony wcześniej poziom bezrobocia przedkłada się w odpowiednich proporcjach na stan ludności korzystającej z opieki społecznej. W 2003 r. udzielono pomocy z tej puli środków ponad 29 tysiącom rodzin co stanowiło około 9% gospodarstw domowych Łodzi.

Rozkład przestrzenny tak definiowanej biedy pokazuje, że najwięcej rodzin korzystających z pomocy społecznej mieszka na terenie dzielnicy Bałuty (6809), następnie Górnej (6792), Polesia (6360), Śródmieścia (4426) i Widzewa (4097). Inny obraz tego zjawiska uzyskamy analizując rozmieszczenie biedy w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych dzielnic (w ‰). Największy udział rodzin korzystających z pomocy społecznej występuje w Śródmieściu Łodzi (52,1‰), a drugie miejsce w tym niechlubnym rankingu zajmuje Polesie (41,8‰).

Interesujący nas szczegółowy fragment Śródmieścia mieszczący się w jednostce osiedlowej „Centrum” koncentruje 777 rodzin korzystających z opieki społecznej czyli blisko 2,7% wszystkich korzystających z tej formy pomocy w całym mieście. W stosunku do 15 909 mieszkańców tej jednostki osiedlowej stanowi to prawie 49‰. Należy tu jednak dodać, że największą grupę mieszkańców dzielnicy Śródmieście korzystających z pomocy społecznej stanowią osoby zamieszkałe w jednostce osiedlowej „Nowe Miasto” (2387 rodzin czyli 57 na 1000 mieszkańców tej jednostki).

Przeprowadzone w 1996 r. szczegółowe badania nad biedą w Łodzi (W. Warzywoda-Kruszyńska, J. Leder) wykazały, że w kwartale ulic Piotrkowska-Tuwima-Kilińskiego-Piłsudskiego, największe natężenie ludzi biednych (świadczeniobiorców pomocy społecznej) występuje na obszarze ograniczonym ulicami: Nawrot-Kilińskiego-Piłsudskiego-Sienkiewicza (w opracowaniu tym jest to obszar „D”), a najmniej zamieszkuje w obszarze „A” (Tuwima-Sienkiewicza-Nawrot-Piłsudskiego) i części południowej obszaru „B” (Rossvelta-Sienkiewicza-Piłsudskiego-Piotrkowska).

Bezrobocie i bieda, choć w nierównym stopniu występują na proponowanym jako obszar pilotażowy terenie, stanowią jednak poważny problem społeczny tego centralnie położonego fragmentu Łodzi.

Inaczej przebiegał w czasie i przestrzeni rozwój przestępczości na terenie Łodzi. Dostępne materiały statystyczne potwierdzają gwałtowny i bardzo duży wzrost przestępczości w pierwszych latach przemian ustrojowych. O ile w 1970 r. statystyki milicyjne zarejestrowały w Łodzi 15 620 przestępstw, to w 1989 r. liczba ta wzrosła do 21 564, a rok później nawet do 40 636 zarejestrowanych przestępstw. W końcu lat dziewięćdziesiątych i w pierwszych latach XXI w. liczba przestępstw w Łodzi ustabilizowała się na poziomie około 35 tys. (średnia za lata 1999-2002 wyniosła 35 259). Cechą charakterystyczną dokonywanych przestępstw jest ich kryminalny charakter. Liczba popełnionych przestępstw od 1989 r. po 2002 r. w dominującej większości miała charakter kryminalny, w procentach kształtowało się to od 90,3% w 1993 r. do 70,9% w roku 2001.

W rozkładzie przestrzennym zarejestrowanych przestępstw śródmieście Łodzi odgrywało zawsze znaczącą rolę. W 1970 r. aż 27,7% wszystkich przestępstw w mieście było dokonanych na terenie dzielnicy Śródmieście. Na początku okresu restrukturyzacji udział ten zmalał do 17,6% (1989 r.), aby po paru latach ponownie wzrosnąć do 22,1% (1993 r.). Obecnie, przy zmienionym sposobie rejestracji przestępstw wg komisariatów, a nie dzielnic administracyjnych, w I Komisariacie Policji obejmującym tylko środkową część Śródmieścia zanotowano w 2002 r. 4549 przestępstw, co stanowi 12,8% wszystkich zarejestrowanych w tym roku przestępstw w Łodzi.

Przedstawione tu tylko w zarysie najbardziej dokuczliwe problemy społeczne mieszkańców Łodzi pozwalają stwierdzić, że jest to nadal miasto dotknięte znacznym bezrobociem, co rzutuje na zamożność i poziom życia społeczności lokalnej. Łódź w świetle tej analizy jawi się bardzo wyraźnie jako miasto biedne.

Ma to oczywiście ścisły związek ze wzrostem przestępczości, zwłaszcza kryminalnej, która rozwinęła się do znaczących rozmiarów, a liczącą się część tych przestępstw była i jest związana ze śródmieściem Łodzi, które w świetle przytoczonych wcześniej liczb jest poważnym obszarem zagrożenia przestępczością. Pewne nowe światło na skalę wzrostu przestępczości w Łodzi rzuca analiza porównawcza wskaźnika liczby przestępstw na 100 tys. mieszkańców wśród 23 największych miast w Polsce. W zestawieniu tym Łódź ze wskaźnikiem około 4400 przestępstw na 100 tys. mieszkańców znalazła się na osiemnastym miejscu.

Na pierwszym miejscu w tych rankingach znalazły się Gdańsk i Zielona Góra (powyżej 7 tys. czynów karalnych na 100 tys. mieszkańców), a listę zamykają Białystok i Rzeszów (około 3,9 tys. przestępstw).

Z badań ankietowych dotyczących wizerunku miasta i atrakcyjności jego poszczególnych obszarów, przeprowadzonych w końcu lat 90-tych przez Urząd Miasta Łodzi wynika, iż mieszkańcy Łodzi nie preferują szczególnie żadnej z dzielnic, w której chcieliby zamieszkać. Jednak relatywnie najmniej łodzian, tylko 11% deklaruje, iż chciałoby mieszkać w Śródmieściu (dla porównania 24% wybrało Bałuty, 19% Widzew). O relatywnie niskiej atrakcyjności Śródmieścia świadczy, iż tylko nieco ponad połowa obecnych mieszkańców tej dzielnicy wskazała ją jako miejsce w którym chciałaby mieszkać nadal (dla porównania Bałuty wybrało 76% ich aktualnych mieszkańców, a Widzew 70%). Nieco lepsze notowania ma Śródmieście w rankingu dzielnic, w których łodzianie lubią bywać, ponieważ wybrało je 21% ankietowanych.

1.8. Wybór obszaru pilotażowego zintegrowanego programu rewitalizacji [Rysunek](#)

Na podstawie przeprowadzonych analiz i syntez cząstkowych dokonano wyboru terenów szczególnie predystynowanych do przeprowadzenia programu rewitalizacji. Przyjęto, że tereny te powinny leżeć w obrębie jak największej liczby obszarów wytypowanych jako preferowane w każdym z rozpatrywanych aspektów (Rys. 6).

Najwięcej warunków spełnia teren położony na północny wschód od skrzyżowania ul. Piotrkowskiej i Al. Piłsudskiego. Rewitalizacja tego terenu pozwoli bowiem:

- poprawić stan przestrzeni reprezentacyjnej miasta;
- poprawić stan przestrzeni odznaczającej się najwyższymi wartościami kulturowymi;
- zmniejszyć konflikty wiążące się z funkcjonowaniem systemu komunikacyjnego miasta;
- wykorzystać istniejące bieguny aktywności i oddziaływać na otaczającą „strefę szarości”;
- łatwo wykorzystać potencjał tkwiący w słabo zagospodarowanych lub porzuconych terenach położonych blisko centrum.

Teren ten, oznaczony literą A, został więc zakwalifikowany jako **obszar pilotażowy zintegrowanej rewitalizacji**.

Pozostałe opisane niżej obszary kwalifikują się do działań w drugim etapie, na wypadek osiągnięcia poziomu „masy krytycznej” w obszarze pierwszym, dla kontynuacji działań już rozpoczętych, dla rozwiązania problemów wynikających z przekształceń przestrzennych innego rodzaju albo dla alokacji dostępnych środków niemożliwych do spożytkowania w obszarze pilotażowym. Są to następujące obszary:

B. Otoczenie Dworca Fabrycznego i ulicy Narutowicza:

działanie, charakteryzujące się znacznym udziałem elementu kreatywnego, musiało by być niesprzeczne z potrzebami rozwoju węzła komunikacji szynowej (problem kolei sieci krajowej); obszar wymaga stworzenia strukturalnego powiązania reprezentacyjną przestrzenią publiczną terenów dworca z centrum miasta; działania ściśle rewitalizacyjne w obrębie przyległych kwartałów zachowanej struktury miejskiej;

C. Obszar styku „Manufaktury” ze strukturą śródmieścia:

działanie o charakterze rewitalizacyjnym, mającym zapewnić wytworzenie przyjaznej przestrzeni publicznej wokół budowanego kompleksu usługowo-rozrywkowego w Fabryce Poznańskiego, kontynuację sanacji tkanki mieszkaniowej realizowanej w okolicach ulicy Cmentarnej, wykorzystanie walorów unikatowych budowli i przestrzeni ulicy Gdańskiej, uporządkowanie i uregulowanie stosunków przestrzennych na ulicy Zachodniej;

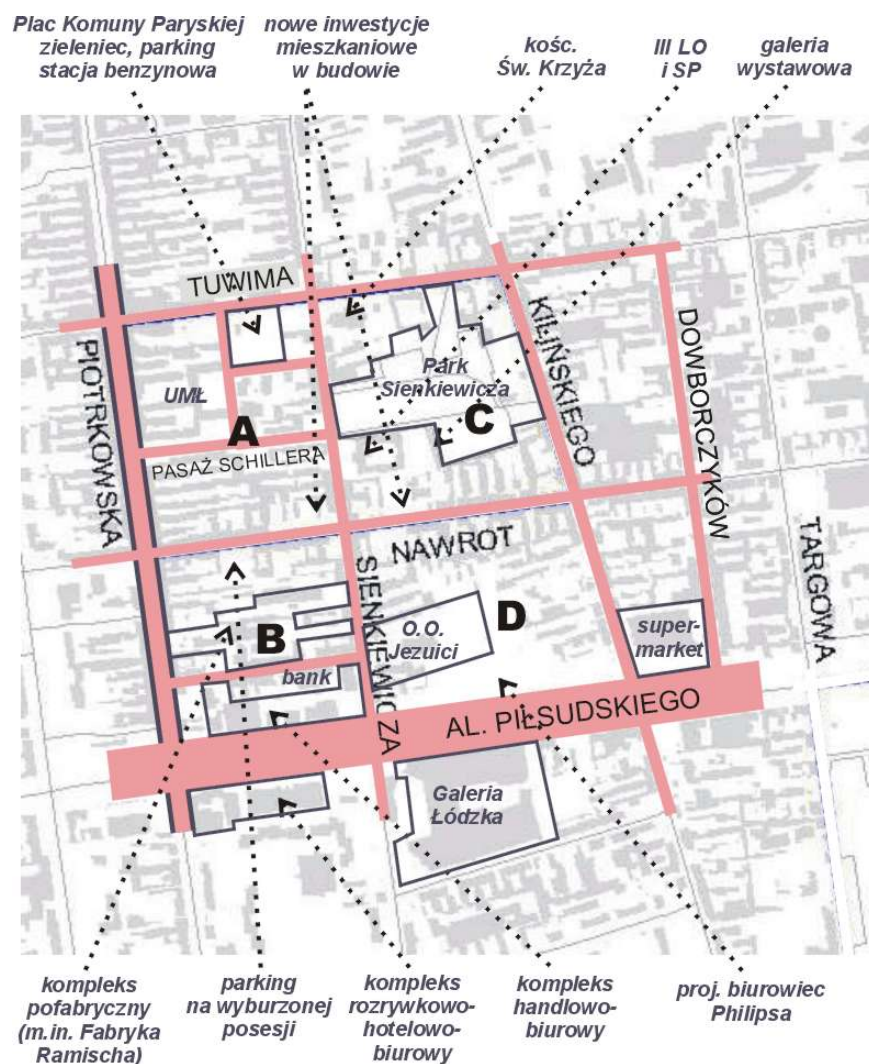
D. Wodny Rynek i Księży Młyn:

działanie o charakterze rewitalizacyjnym na wielkim obszarze funkcji towarzyszących fabryce; mimo niewielkiej liczby przesłanek, ranga tego obszaru dla działań rewitalizacyjnych jest wysoka ze względu na jego wartość kulturową; ważnym celem powinno być klarowne powiązanie terenu z przestrzenią śródmieścia.

Na obecnym etapie przygotowywania miasta do procesu rewitalizacji wyznaczona strefa stanowi wystarczającą bazę wyjściową do wyznaczenia strategicznych projektów urbanistycznych oraz obszaru, który będzie rozpoczynał zintegrowany planowy proces rewitalizacji miasta określony na lata 2004-2013.

2. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO. CELE, PROBLEMATYKA I METODY DZIAŁANIA NA WYBRANYM OBSZARZE

Wybór I etapu zintegrowanego programu rewitalizacji w rejonie ulic **Tuwima, Kilińskiego Al. Piłsudskiego, Piotrkowskiej, Piotrkowskiej** do szczegółowego opracowania wynika z aktualnego zaangażowania miasta w ten proces oraz działań inwestorskich, podjętych przez WTBS. Obszar ten mieści się, w granicy szeroko rozumianego obszaru koncentracji działań i zgodny jest z ogólną filozofią konieczności podejmowania każdego działania, gdzie istnieje realna możliwość uzyskania zewnętrznego wsparcia finansowego dla rozpoczęcia takiego procesu. Zaangażowanie się różnych inwestorów wymaga jak najpilniejszego opracowania szczegółowych wizji i programów wynikających z kompleksowego programu zagospodarowania strefy tak, aby krótkookresowe interesy inwestorów nie zablokowały szans, jakie aktualnie tkwią w zdewastowanym przestrzennie obszarze.



7. Schemat obszaru działań pilotażowych

Aktualny układ przestrzenny wybranego obszaru pilotażowej rewitalizacji został przedstawiony na Rys. 7.

2.1. Uzasadnienie wyboru obszaru

Wybór obszaru położonego w obrębie ulic: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego i Piłsudskiego, jako terenu pilotażowego dla działań rewitalizacyjnych dla całego obszaru centralnego Łodzi (generalnie w granicach kolei obwodowej), podyktowany został kilkoma czynnikami, wśród których należy wymienić: położenie w strukturze miasta, wartości historyczno-urbanistyczne, aktualne funkcje jakie pełni ten teren i rozpoczęta działalność inwestycyjna.

2.1.1. Położenie w strukturze miasta

Prezentowany teren jest obecnie postrzegany jako faktyczny obszar centralny Łodzi. Potwierdzają to badania nad zmianą środka grawitacji dla rozmieszczenia instytucji wielkomiejskich Łodzi przeprowadzone dla lat 1891-1993 przez A. Wolaniuk (1997). Środek ten, wędrując historycznie z obszarów Nowego Miasta, w 1993 r. przesunął się na skrzyżowanie ulic Piotrkowskiej i Tuwima, a obecnie (po uruchomieniu nowych inwestycji przy Piłsudskiego) z dużym prawdopodobieństwem znajduje się na wytypowanym do pilotażowej rewitalizacji obszarze. Jednakże jego wschodnia część znajduje się już poza strefą skumulowania funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym. Jest to związane z charakterystycznym dla Łodzi zgrupowaniem centrum usługowego na stosunkowo wąskim pasie wzdłuż głównej ulicy oraz niedorozwojem funkcji, struktury miejskiej połączonej z degradacją substancji i przestrzeni w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Centralne położenie obliguje do właściwej organizacji przestrzeni w pierwszym rzędzie właśnie tego obszaru.

2.1.2. Geneza planistyczna

Wybrany jako teren pilotażowy fragment Łodzi wchodzi w skład wytyczonej i zorganizowanej urbanistycznie „osady bawełniano-lnianej Łódka”, która powstała w latach 1824-1827 wzdłuż ulicy Piotrkowskiej w obrębie dzisiejszych ulic Zielona-Narutowicza (Dzielna), Wólczańska, Kilińskiego (Widzewska) po górny rynek (dzisiejszy Plac Reymonta). Nie wdając się w prezentację rozwoju historyczno-urbanistycznego tego obszaru, trzeba jednak pamiętać, że kwartał między ulicami: Piotrkowską, Tuwima, Nawrot i Dziką (dzisiejsza ulica Sienkiewicza) podzielony został na 16 działek, każda o szerokości 21,6 m i długości 291,6 m. (powierzchnia 6 307 m²), które mimo licznych wtórnych podziałów (w 1973 r. było ich 29) zachowały w dużym stopniu swoje kształty, rzutujące zarówno na charakter zabudowy jak i możliwość przyszłej kompozycji urbanistycznej. Kwartał między ulicami: Piotrkowską, Główną (Piłsudskiego), Dziką (Sienkiewicza) i Nawrot podzielony został pierwotnie na 18 działów (19,2 m x 291,6 m), a po jego wewnętrznym podzieleniu ulicą Ewangelicką (obecnie Roosevelta) na dwie części (dwa samodzielne kwartały) w 1973 r. (przed przebudową ul. Główniej) liczył razem 30 działek.

Te uwarunkowania historyczno-urbanistyczne będące dziedzictwem planistycznym Łodzi mieć będą bardzo wyraźny wpływ na możliwości rewitalizacji, zwłaszcza obszaru położonego między ulicami: Piotrkowską, Tuwima, Sienkiewicza i Piłsudskiego.

Inne korzenie historyczne ma druga część wybranego jako teren pilotażowy obszaru. Są one związane zarówno z genezą Parku Sienkiewicza (założony w 1897 r. – 3,35 ha), dwoma kościołami oraz szkołą im. Piłsudskiego. O randze tego obszaru w przeszłości historycznej miasta może również świadczyć fakt, iż zabiegając o powołanie w Łodzi szkoły wyższej (Instytutu Politechnicznego), władze miasta przeznaczyły w 1864 r. na budowę tej szkoły obszar położony na wschód od ulicy Dzikiej (Sienkiewicza) po ulicę Widzewską (Kilińskiego), na południe od budowanego w tym okresie kościoła Św. Krzyża.

Sygnalizując wartości historyczno-urbanistyczne obszaru pilotażowego warto jeszcze przypomnieć, iż jego położenie w drugiej połowie XIX w., niemal dokładnie w połowie między dwoma „jądrami” rozwijającego się również miasta (Górny Rynek – Rynek Nowego Miasta), predestynowało ten obszar do rozbudowy właśnie tu dzielnicy centrum wielkomiejskiego.

2.1.3. Aktualne funkcje terenu pilotażowego

Obszar ten praktycznie pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe z silnie rozbudowaną drugą z wymienionych funkcji. Znajdują się tu trzy najważniejsze urzędy administracyjne Łodzi i regionu (Urząd Wojewódzki, Urząd Marszałkowski, Urząd Miasta), dwa bardzo ważne ze względu na przeszłość i zakres działalności kościoły rzymsko-katolickie (Kościół Jezuitów, Kościół Św. Krzyża), zbór baptystów, banki, szkoła oraz instytucje kultury (galeria sztuki, muzeum). Omawiany teren pozbawiony jest praktycznie instytucji produkcyjnych, choć znajdują się tu tereny i obiekty przemysłowe.

2.1.4. Działalność inwestycyjna

Niewątpliwym argumentem przemawiającym za pilnym podjęciem działalności rewitalizacyjnych na obszarze wybranym jako pilotażowy jest rozpoczęta tu działalność inwestycyjna, która zapewne na kilkadziesiąt lat przesądzi o charakterze i funkcji obszarów, które zostają objęte tą działalnością. Dotyczy to inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz planowana budowa zespołu biurowego firmy „Philips”. Niewykorzystaną, porzuconą inwestycją jest nowy budynek Wojewódzkiego Urzędu Pracy.

Ponadto teren znajduje się na krawędzi „bieguna wzrostu” środkowego odcinka ulicy Piotrkowskiej (duża, choć na małą skalę, aktywność inwestycyjna lokalnych podmiotów gospodarczych), zachodniego krańca Alei Piłsudskiego (budowa kompleksu handlowego Galerii Łódzkiej, zespołu rozrywkowo-hotelowo-biurowego) oraz obszaru „szarego”, w którym upadkowi społeczno-materialnemu towarzyszy brak funkcji publicznych mogących zaktywizować i „otworzyć” dzielnicę.

2.2. Analiza struktury obszaru – zagospodarowanie przestrzenne

2.2.1. Granice obszaru, lokalizacja i wielkość

Obszar, który został wybrany zgodnie z przyjętymi kryteriami do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych w pierwszym etapie programu, obejmuje zasadniczo cztery kwartały lokacyjne śródmieścia położone w obrębie ulic Piotrkowskiej, Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego. Ze względu na skuteczność procesu rewitalizacji, do obszaru pilotażowego należy włączyć parcele przylegające od wschodu do ulicy Kilińskiego, łącznik pomiędzy ulicą Kilińskiego i Dowborczyków oraz parcele sąsiadujące od północy z Placem Komuny Paryskiej.

Teren ten zlokalizowany jest na północny-wschód od centralnego śródmieścia Łodzi, skrzyżowania ulic: Piotrkowskiej (o przebiegu północ-południe) i Piłsudskiego (o przebiegu wschód-zachód). Rejon skrzyżowania stanowi południowo-wschodni narożnik omawianego obszaru. Zachodnią granicę terenu stanowi wschodnia pierzeja ul. Piotrkowskiej. Powierzchnia terenu wynosi ok. 45 ha.

Analizowany obszar składa się z czterech lokacyjnych kwartałów międzyulicznych, tworzących trapez o bokach: 660 m (wzdłuż ul. Piotrkowskiej), 580 m (wzdłuż ul. Tuwima), 690 m (wzdłuż ul. Kilińskiego) i 700 m (wzdłuż Piłsudskiego). Dla celów analizy struktury obszaru oznaczono kwartały literami: **obszar A** – półn.-zach. (Piotrkowska-Tuwima-Sienkiewicza-Nawrot), **obszar B** – półd.-zach. (Piotrkowska-Nawrot-Sienkiewicza- Piłsudskiego), **obszar C** - półn.-wsch. (Tuwima-Kilińskiego-Nawrot-Sienkiewicza) i **obszar D** - półd.-wsch. (Nawrot-Kilińskiego- Piłsudskiego-Sienkiewicza) - Rys. 7.

2.2.2. Komunikacja piesza i kołowa

Ulicami wewnętrznymi terenu, dzielącymi go na kwartały są: ul. Sienkiewicza (o przebiegu północ-południe) i Nawrot (o przebiegu wschód-zachód). Podział wewnętrzny kwartałów komunikacją kołową i pieszą występuje w obszarach: **A** (pasaż Schillera i plac Komuny Paryskiej) i **D** (ul. Roosevelta) – przyległych do ulicy Piotrkowskiej. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru został ukształtowany w XIX w. i nie uległ zmianom do chwili obecnej. Nowszym elementem komunikacyjnym obszaru jest rejon plac Komuny Paryskiej (plac z otaczającymi go ulicami wytyczono w okresie II wojny światowej) oraz pasaż Schillera.

Ulica Piotrkowska i Pasaż Schillera są przeznaczone obecnie głównie dla ruchu pieszego – na ul. Piotrkowskiej dla pojazdów z zezwoleniem możliwy jest ruch kołowy, w pasażu Schillera – dopuszczony ruch kołowy w celu zaopatrzenia przyległych placówek handlowo-usługowych oraz umożliwienia dojazdów awaryjnych a także parkowania. Pozostałe ulice prowadzą ruch pieszego oraz kołowy jednokierunkowy (ul. Nawrot, Tuwima i Sienkiewicza) i kołowy dwukierunkowy (ul. Kilińskiego, Piłsudskiego i Roosevelta). Układ ruchu pieszego nie jest w pełni dostępny dla niepełnosprawnych wskutek istnienia przejść podziemnych pod Al. Piłsudskiego bez wind i pochylni.

Kwartał jest obsługiwany bezpośrednio przez dwa ciągi tramwajowe – w ulicy Kilińskiego (torowisko w jezdni) oraz w Al. Piłsudskiego (torowisko w pasie rozdzielającym, część przystanków dostępna przejściami podziemnymi). Ulice Tuwima i Nawrot mają ruch autobusowy w jednokierunkowym układzie współpracującym. Przystanki transportu publicznego w znacznym stopniu nie są przestrzennie zintegrowane.

Obserwuje się dwa zasadnicze obszary konfliktów:

- przekroczenie wydolności ulicy Kilińskiego (zwłaszcza w kierunku na południe), które powoduje znaczne przestoje w ruchu tramwajowym oraz samochodowym;
- rolę bariery fizycznej (dla niepełnosprawnych) i psychologicznej (dla pozostałych pieszych), którą pełni arteria kołowa Alei Piłsudskiego.

2.2.3. Przestrzeń zabudowana i niezabudowana

W obrębie analizowanego obszaru występuje przeciętnie większy odsetek przestrzeni wolnych – niezabudowanych, niż w pozostałych kwartałach w centrum miasta. Także zagospodarowanie terenu ma genezę historyczną – już w planie miasta z 1900 r. uwidocznił się park o założeniu regularno-krajobrazowym w kwartale **C** oraz znaczny, wolny od zabudowy obszar na zapleczu ówczesnego kościoła ewangelickiego (obecnie kościół Najświętszego Imienia Jezus) w kwartale **D**, częściowo zajęty przez zadrzewiony ogród (rys. 7).

Zabudowa działek wykazuje znaczne braki nie tylko w głębi ale także od frontu, w pierzejach ulic. Szczególnie wiele ubytków znajduje się wzdłuż ulicy Nawrot (skutek wyburzeń drewnianej parterowej zabudowy dokonanych na przestrzeni ostatnich 30 lat), Al. Piłsudskiego (wyburzenia zabudowy związane z poszerzeniem ulicy; nowa pierzeja nigdy nie została zbudowana) oraz ulicy Kilińskiego (wyburzenia parterowej zabudowy).

2.2.4. Struktura własności gruntów i budynków

Struktura własnościowa na wybranym obszarze jest typowa dla śródmieścia Łodzi. W pełni wyjaśniony stan ma około połowa posesji. Obszary B i D charakteryzują się przewagą tych terenów. Gorsza sytuacja prawna występuje natomiast na obszarach A i C. Według danych przekazanych przez UMŁ tereny o niewyjaśnionej w pełni własności obejmują nie tylko ciąg kamienic przy Piotrkowskiej, ale także budynki Urzędu Miasta, Park Sienkiewicza, Kościół Św. Krzyża, III LO. Znaczna część z tych posesji ma jednak tradycyjnie przesądzoną funkcję oraz ustalonego *de facto* gestora.

Tereny w pełni ustalonej własności komunalnej nie układają się w zwarte kompleksy. Istotnym więc zadaniem przy rewitalizacji będzie podejmowanie różnorodnych działań prowadzących do uzyskania możliwości dysponowania terenami bądź wpływania na działalność inwestycyjną innych właścicieli (ustalenie i sformalizowanie stanu prawnego, restrukturyzacja własności, system regulacji przestrzennych i bodźców inwestycyjnych).

2.3. Analiza zabudowy obszaru i stopień jego degradacji

2.3.1. Wartości architektoniczne i urbanistyczne

Na analizowanym obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa wielokondygnacyjna, pochodząca z XIX i początku XX w., typu czynszowego o różnym standardzie – od reprezentacyjnych kamienic wielkomiejskich do „czynszówek” o skromnym standardzie, charakterystycznych dla wcześniejszych faz zabudowy Łodzi lub dla obszarów peryferyjnych.

Według obowiązującego do końca 2003 r. planu miejscowego obszar pilotażowy znajdował się na terenie dwóch stref konserwatorskich. Strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej (architektury i układu urbanistycznego) – obejmowała posesje pomiędzy ulicami Piotrkowską i Sienkiewicza. Posesje przylegające od wschodu do ul. Piotrkowskiej objęte są wpisem do rejestru zabytków jako zespół urbanistyczno-architektoniczny (wśród obiektów tych znajduje się Pałac Heinzla, obecnie UMŁ oraz dawna Fabryka Ramischa). Pozostała część obszaru objętego programem rewitalizacji znajdowała się w strefie B – ochrony ogólnych cech rozplanowania (chroniona skala zabudowy, linie zabudowy, podziały parcelacyjne). W obrębie obszaru pilotażowego zlokalizowane są przy tym również obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak i pozostające w ewidencji konserwatorskiej. Park Sienkiewicza, położony w obszarze C, wpisany jest do rejestru zabytków.

Osobne obiekty wpisane do rejestru zabytków to Dom Mistrzów Tkackich przy Tuwima 3, „Esplanada” przy Piotrkowskiej 100a, Pałac Heinzłów (biura prezydentów miasta) przy Piotrkowskiej 104, III LO (Gimnazjum Męskie) przy Sienkiewicza 48, Kościół Św. Krzyża, Kościół Jezuitów z zespołem zabudowy. Oba kościoły tworzą charakterystyczne znaki architektoniczne w łódzkim pejzażu (Kościół Jezuitów stanowi przy tym wraz z osiowo przebitą ulicą unikatowe w mieście założenie urbanistyczne).

Na obszarze pilotażowym występują także inne wartościowe obiekty (w tym zwłaszcza jeden z niewielu w mieście kompleksów zabudowy modernistycznej przy Placu Komuny Paryskiej) oraz interesujące, tworzące tożsamość, miejsca i przestrzenie prywatne lub półprywatne – podwórka, ogródki, nawierzchnie i detale architektoniczno-budowlane, które nie są objęte formalną ochroną (fot. 1, 2). Istotnym zadaniem programu rewitalizacji jest w związku z tym konieczność zachowania i właściwego wykorzystania w procesie rewitalizacji także tych obiektów, miejsc i przestrzeni. Charakterystycznym dla obszaru elementem są bramy i przejścia, prowadzące do wnętrza podwórzowych o różnym charakterze (fot. 3, 4, 5). Otwierają one dla przechodniów wgląd w przestrzeń ukrytą za frontami kamienic. Podwórza pomiędzy kamienicami, dzięki występowaniu na analizowanym obszarze mniej zagęszczonej zabudowy niż w innych rejonach śródmiejskich Łodzi, często nie posiadają charakteru wąskich ciemnych korytarzy, ale różnej wielkości dziedzińców.

2.3.2. Degradacja obszaru

Tereny śródmiejskie Łodzi, o znacznym stopniu dekapitalizacji struktury, wymagające rewitalizacji, stanowią - zgodnie z Programem Rozwoju Województwa Łódzkiego 2004-2006 – obszar 725 ha. Rejon wyznaczony do objęcia programem rewitalizacji w obrębie ulic:

Piotrkowskiej, Tuwima, Kilińskiego i Piłsudskiego o powierzchni 45 ha stanowi 5,9% wymienianego przez Program obszaru.

W obecnej fazie projektu, przed wykonaniem szczegółowej inwentaryzacji urbanistycznej, można jedynie szacunkowo określić odsetek zabudowy w dobrym, średnim i złym stanie technicznym (odsetek zabudowy o złym stanie technicznym w Łodzi został określony w Programie Rozwoju Województwa Łódzkiego łącznie na 75%, w tym do rozbiórki 20% i do kapitalnych remontów 55%). W śródmieściu, gdzie dominuje zabudowa przedwojenna, odsetek budynków w złym stanie technicznym jest jeszcze większy. Ponad 65% mieszkań znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1944 rokiem (dane NSP). Wiele z nich to lokale 1,2-izbowe charakteryzujące się znacznym zagęszczeniem i nie posiadające podstawowych instalacji techniczno-sanitarnych. W 2002 r. spośród 33,4 tys. mieszkań w śródmieściu 2% nie miało wodociągu, 12,5% ustępu, a blisko 30% bieżącej ciepłej wody i łazienki. Tylko nieco ponad połowa mieszkań śródmiejskich wyposażona jest w c.o., co nie tylko obniża komfort położonych tam lokali ale powoduje duże zanieczyszczenie powietrza będące konsekwencją gęstej zabudowy i niskiej emisji zanieczyszczeń.

Techniczny stan obiektów jest tylko jednym z aspektów degradacji przestrzennej. Równie istotnym dla negatywnego postrzegania tego rejonu jest – poza stanem śmierci technicznej wielu obiektów – istnienie niezagospodarowanych pustek, zaniedbanych przestrzeni publicznych i półprywatnych, brak detalu urbanistycznego i zielonego oraz częste objawy dewastacji. Po II wojnie światowej został zatrzymany naturalny proces wymiany i intensyfikacji zabudowy – działania budowlane sprowadzały się generalnie do rozbiórki budynków najbardziej zdekapitalizowanych, zwłaszcza parterowej zabudowy drewnianej. Wysoki stopień niewykorzystania terenów pozwala mówić o tym obszarze jako o jednym z bardziej czytelnych przejawów działania sił dezurbanizacyjnych w Łodzi. Degradacja przestrzenna manifestuje się również brakiem: spójnej koncepcji kompozycyjnej obszaru, konsekwentnie konstruowanego systemu przestrzeni publicznych, w tym ciągów pieszych, tworzących nie tylko powiązania wewnątrzobszarowe, ale i zewnętrzne.

Różnego rodzaju formy degradacji substancji materialnej i przestrzeni występują zarówno w bardziej odległych od ulicy Piotrkowskiej strefach omawianego terenu – np. wzdłuż ulicy Kilińskiego, jak i bezpośrednio przyległych do ul. Piotrkowskiej i Alei Piłsudskiego, czyli w samym centrum miasta. (fot. 6,7).

Przykładem takiej zdegradowanej, niewykorzystanej przestrzeni miejskiej o potencjalnie węzłowym znaczeniu, a nie posiadającej obecnie właściwej funkcji i rangi jest Plac Komuny Paryskiej. Plac – przy obecnym sposobie zagospodarowania – jedynie z nazwy jest przestrzenią publiczną. Północną część placu, przyległą do dziedzińców Urzędu Miasta, zajmuje stacja paliw. Pozostałą powierzchnię wypełnia parking i nieuporządkowana zieleń. Na funkcję parkowania zaanektowano całe obrzeża placu, a nieraz i chodniki wzdłuż wszystkich pierzei.

Pasaż Schillera, mający pełnić funkcje reprezentacyjnego placu miejskiego oraz charakterystycznego punktu na osi ulicy Piotrkowskiej, również w dużej części – głównie w bezpośrednim sąsiedztwie UMiŁ – pełni rolę parkingu. Głównym mankamentem Pasażu jest brak odpowiedniej oprawy architektonicznej – zamknięcie pasażu od strony wschodniej stanowi

budynek NOT, o niezadowalającym standardzie estetycznym i stanie utrzymania, pozostałe ściany wnętrza stanowią obiekty przypadkowe.

Istotnym dla funkcjonowania omawianego obszaru terenem zdegradowanym, a znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Piotrkowskiej jest teren dawnych zakładów Ramischa. Problemem występującym tutaj jest nie tylko degradacja techniczna obiektów pofabrycznych i ich otoczenia, ale także pozbawiająca ten fragment centrum odpowiedniego prestiżu – funkcja gastronomii i usług o bardzo niskim standardzie (tzw. „Chinatown”).

Szczególnym problemem przestrzennym, prawdopodobnie wymagającym odrębnych rozwiązań projektowych poza programem rewitalizacji jest pochodzący z lat 1970-tych zespół zabudowy handlowo-administracyjnej wzdłuż Alei Piłsudskiego. Pomimo stosunkowo „młodego” wieku, prezentuje on nie tylko znaczny stopień technicznego rozkładu, ale też moralnego i estetycznego zużycia.

2.4. Analiza wiodących funkcji

Obszar przyjęty do rewitalizacji charakteryzuje się heterogeniczną rolą w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej śródmieścia. Z punktu widzenia funkcji obszar obejmuje bezpośrednie sąsiedztwo głównej osi miasta – ulicy Piotrkowskiej, na odcinku spełniającym rolę centrum dyspozycyjno-handlowego miasta (administracja miejska i wojewódzka, pewna liczba biur komercyjnych), w którym jednak znaczną część powierzchni użytkowej zabudowy zajmuje funkcja mieszkaniowa. Specyficznym elementem tej strefy jest pofabryczny teren dawnych zakładów Ramischa, obecnie częściowo opuszczony albo użytkowany *ad hoc*.

Funkcja centralna zanika jeszcze w obrębie sąsiadujących z Piotrkowską kwartałów, z wyjątkiem wąskiego pasa wzdłuż Alei Piłsudskiego, który zdominowany jest przez biura i administrację (zespół wysokich biurowców), a zlokalizowane tam w latach 1970-tych domy handlowe przeżywają regres (faktycznie powstała monokultura biurowców). Pas środkowy stanowi generalnie strukturę słabo użytkowaną, obfitującą w rezerwy terenowe, w której głównym elementem krystalizującym są przede wszystkim niepełne ciągi źle utrzymanych kamienic czynszowych, wzbogacone o pojedyncze obiekty użyteczności publicznej, jak dwa kościoły i zabytkowa szkoła średnia. W tej strefie elementem dominującym jest ponadto zabytkowy, ale źle zdefiniowany przestrzennie Park Sienkiewicza.

Wschodni skraj obszaru zajmuje struktura mieszkalna z elementami drobnego przemysłu, na ogół wykazująca większą intensywność zagospodarowania od pasa środkowego. Generalnie zabudowa przy Piotrkowskiej znajduje się w stanie lepszym od zabudowy na pozostałym obszarze. Ulice zarówno pasa środkowego, jak i wschodniego wykazują się słabym wyposażeniem w funkcje sprzyjające wytworzeniu życia miejskiego.

Jak wspomniano wcześniej, ulice Nawrot i Sienkiewicza dzielą obszar na cztery strefy.

Dla strefy północno-zachodniej (obszar A) najważniejszymi elementami są urbanistycznie nieokreślona przestrzeń Placu Komuny Paryskiej (wymagająca konkretyzacji przestrzenno-programowej i określenia efektywniejszej roli w centrum miasta), kompleks biurowy Urzędu

Miasta Łodzi oraz przestrzeń piesza Pasażu Schillera (w znacznej mierze wymagająca podwyższenia jakości detalu urbanistycznego, jak i flankującej architektury).

Dla strefy południowo-zachodniej (obszar B) dwa elementy mają podstawowe znaczenie: teren pofabryczny Ramischa, wymagający rewitalizacji oraz – na południowym skraju – kompleks biurowo-handlowy, wymagający głębokich przekształceń.

Dla strefy północno-wschodniej (obszar C) zasadnicze znaczenie w układzie przestrzennym pełni Park Sienkiewicza, wymagający uporządkowania, oraz położony w narożniku ulic Kościół Św. Krzyża.

W strefie południowo-wschodniej (obszar D) najważniejszym zjawiskiem jest zupełna degradacja wnętrza kwartału, niewykorzystywanego, albo wykorzystywanego ekstensywnie. Opuszczone i niezabudowane obszary rozciągają się obecnie także w okolicie ulicy Nawrot. Pozytywnym elementem i lokalną dominantą architektoniczną jest zespół Kościoła Jezuitów.

Analizę funkcjonalną omawianego obszaru przeprowadzimy posługując się wcześniej oznaczonymi kwadratami (A,B,C,D) wskazując funkcje dominujące i wspierające, a także zgodne z położeniem i charakterem obszaru oraz antagonistyczne w stosunku do obszaru i sąsiedztwa.

Obszar A (Piotrkowska – Tuwima – Sienkiewicza - Nawrot)

Dominującą w tym kwartale jest funkcja administracyjno-usługowa, funkcją uzupełniającą – mieszkaniowa. W kwartale tym znajduje się Urząd Wojewódzki i Urząd Miasta, a także obiekt Naczelnej Organizacji Technicznej. Dominują one w części północnej kwartału, który przecina pasaż Schillera. W tej części kwartału najbardziej zwarta zabudowa występuje przy ul. Piotrkowskiej i na ulicy Sienkiewicza od pl. Komuny Paryskiej na południe. Duże przestrzenie zajmują tu parkingi i zieleńce. Plac Komuny Paryskiej, na którym znajduje się stacja benzynowa, parking i zieleńce uznać należy od strony funkcjonalnej za antagonistyczny w stosunku do obszaru i praktycznie w obecnym stanie zagospodarowania słabo wykorzystany dla funkcji centralnych tego kwartału, a także całego miasta.

Druga część kwartału A między pasażem Schillera a ulicą Nawrot w sensie fizjonomicznym ma charakter zabudowy mieszkaniowej (kamienice, bloki mieszkaniowe), w sensie funkcjonalnym jest to obszar mieszany. Najczęściej partery budynków i to zarówno od strony ulic jak i w głębokich podwórkach, użytkowane są przez bardzo różne usługi (sklepy, gastronomia, usługi, biura, gabinety lekarskie, kancelarie prawnicze itd.). Pierwsze piętra pełnią również funkcje mieszane mieszkaniowo-usługowe, na wyższych kondygnacjach zdecydowanie przeważają mieszkania.

Obszar B (Piotrkowska – Nawrot – Sienkiewicza - Piłsudskiego)

Kwartał ten ma również zróżnicowaną strukturę przestrzenno-funkcjonalną. Przedziela go ulica Roosevelta. Na północ od tej ulicy dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa związana z zabudową kamienicami, w których partery i pierwsze piętra (częściowo) są zajęte przez usługi. Pewną odmienność stanowi tu duży kompleks budynków przemysłowych, który przejęty został w użytkowanie przez usługi. Jest to bardzo wyróżniający się, tak pod względem fizjonomicznym jak i funkcjonalnym, fragment prezentowanego kwartału.

Druga, południowa część kwartału B (na południe od ul. Roosevelta) jest najbardziej jednorodna funkcjonalnie na całym omawianym obszarze. Jest to fragment Łodzi, który od lat 70. zagospodarowywany był jako centrum biurowo-handlowe miasta. Wybudowano tu kilka wysokich budynków, które użytkują m.in. Urząd Marszałkowski, banki, biura oraz domy handlowe. Od strony ul. Roosevelta, zachowana tu stara substancja budowlana, użytkowana jest również przez usługi (biura, szkoła itd.) oraz parkingi związane z zabudową zlokalizowaną przy Piłsudskiego.

Obszar C (Tuwima – Kilińskiego – Nawrot - Sienkiewicza)

Pod względem funkcjonalnym jest to kwartał zdominowany przez park Sienkiewicza oraz obiekty usługowe: kościół, muzeum, galeria, szkoła. Część południowa tego kwartału zabudowana jest budynkami mieszkalnymi o różnym standardzie. Występowanie parku oraz wymienionych instytucji nadaje temu kwartałowi wyjątkową, w tej części Łodzi, funkcję rekreacyjno-kulturalną. Z funkcją tą kontrastuje część zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza przy ulicy Tuwima, Sienkiewicza i Kilińskiego.

Obszar D (Nawrot - Kilińskiego – Piłsudskiego - Sienkiewicza)

Kwartał ten wyróżnia się dużą monofunkcyjnością. Znaczną jego część (na południe od ulicy Nawrot) wypełnia zabudowa mieszkaniowa, generalnie (z wyjątkami), o średnim lub niskim standardzie. Część tej zabudowy wykorzystywana jest przez usługi. Na przedłużeniu ulicy Roosevelta znajduje się działka użytkowana przez Konwent Jezuitów (Kościół Najświętszego Imienia Jezus – do 1945 r. kościół ewangelicki, zabudowania klasztorne i kościelne oraz ogrody). Działka ta nie dochodzi do ul. Kilińskiego.

Na południe od działki kościelnej na całej szerokości kwartału tzn. od ul. Sienkiewicza do Kilińskiego, ciągnie się ugór miejski powstały po wcześniejszych wyburzeniach zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Głównej, pokryty zielenią nieurządzoną. Są to praktycznie tereny wolne w centrum miasta.

2.5. Analiza społecznych korzyści i kosztów będących następstwem proponowanych form zagospodarowania terenu

Analiza w tym obszarze zagadnień nie powinna sprowadzać się jedynie do kosztów i korzyści ujawnianych czy też związanych bezpośrednio z rewitalizowanym fragmentem miasta, ale winna uwzględniać również koszty i korzyści oceniane z punktu widzenia utrzymania całego miasta. Korzyści i koszty jak zawsze w tego rodzaju przedsięwzięciach mogą mieć charakter

wymierny, jak i niewymierny. Mogą ujawnić się już na etapie przygotowywania projektu, jego realizacji, jak też w długiej perspektywie.

Celem tej analizy będzie z jednej strony wparcie procesu decyzyjnego w fazie doboru planowanych funkcji i form zagospodarowania tak, aby ostateczna propozycja minimalizowała negatywne skutki i społeczne koszty w poszczególnych podobszarach rewitalizowanego, z drugiej strony będzie stanowiła postawę do sformułowanej koncepcji polityki społecznej, przedsiębiorczości, mieszkaniowej etc.

Spodziewane korzyści jakie mogą wystąpić na skutek rewitalizacji i jakie winny być przedmiotem analiz (szacunków) to:

- nowe miejsca pracy w rewitalizowanym obszarze jakie zostaną wygenerowane na etapie realizacji projektu w układach rocznych oraz po zakończeniu każdego z etapów rewitalizacji, a związanych z obsługą mieszkańców, podmiotów gospodarczych i pozostałych codziennych użytkowników rewitalizowanego obszaru (np. utrzymanie porządku i czystości w miejscach publicznych, pomoc w domowa, opieka nad ludźmi chorymi i w starszym wieku, ochrona mienia),
- zmiana struktury mieszkańców rewitalizowanego obszaru, poprzez poprawę standardu mieszkań (ich wielkości i wyposażenia)
- zmniejszenie skali patologii społecznych w rewitalizowanym obszarze,
- uporządkowanie stosunków własnościowych, co korzystnie wpłynie na proces kształtowania się nowego porządku społecznego (uporządkowanie relacji właściciel, najemca, użytkownik), a następnie zarządzania restrukturyzowaną bazą mieszkaniową i innymi budynkami, obiektami, infrastrukturą, miejscami publicznymi,
- kształtowanie się nowego pokolenia mieszkańców rewitalizowanego obszaru, silnie związanego z centralną częścią miasta i z całą Łodzią,
- podniesienie poziomu nauczania w szkołach zlokalizowanych w rewitalizowanym obszarze.

Spodziewane koszty jakie mogą wystąpić na skutek rewitalizacji i jakie winny być przedmiotem analiz (szacunków) to:

- koszty przygotowania w innych częściach miasta, odpowiedniej liczby mieszkań dla mieszkańców wyprowadzanych ze względów ekonomicznych z rewitalizowanego obszaru,
- rozerwanie więzi wykształconych przez społeczność rewitalizowanego obszaru, jako konsekwencja wymuszonych sytuacją przeprowadzek, co będzie skutkowało koniecznością otoczenia opieką społeczną osób, które dotychczas z niej nie korzystały, albowiem "funkcjonowała pomoc rodzinna lub/i sąsiedzka",
- wymuszenie programem przeniesienia części mieszkańców rewitalizowanego obszaru do innych dzielnic może skutkować pojawieniem się "nowych obszarów patologicznych" w strukturze miasta, a następnie szeregu negatywnych skutków tj. niszczenie mienia komunalnego, rozboje, napady, narkomania, które nasilają się, gdy struktura społeczności

wyznaje odmienny od pożądanego system wartości. Powstaną wówczas koszty związane z koniecznością przeciwdziałania patologiom w nowych miejscach, które to winny być szacowane na etapie przygotowywania projektu rewitalizacji,

- analiza kosztów systemowych, wynikających np. z konieczności zmiany przychodni zdrowia, lekarza pierwszego kontaktu, przedszkola, szkoły.

2.6. Zjawiska patologii społecznej

Niemal cała literatura przedmiotu wskazuje na obszary centrale (śródmiejskie) wielkich miast, zwłaszcza przemysłowych i jeszcze nie zrewitalizowanych jako na tereny objęte w największym stopniu zjawiskami patologii społecznej, w tym głównie różnego rodzaju przestępczością oraz prostytutką.

Badania przeprowadzone na terenie Łodzi wykazały, iż mamy do czynienia przynajmniej z dwoma aspektami tego problemu społecznego. Pierwszy można nazwać funkcjonowaniem stereotypów w świadomości społecznej o występowaniu miejsc niebezpiecznych w mieście, drugi to faktycznie zidentyfikowane obszary, na których dochodzi do różnorodnych wykroczeń czy przestępstw. Te dwa spojrzenia na przestrzeń niebezpieczną w mieście nie muszą się pokrywać terytorialnie.

Badania obszarów postrzeganych przez mieszkańców Łodzi za niebezpieczne co objawia się m.in. świadomym unikaniem pewnych miejsc i przestrzeni publicznych w określonych porach dnia, wchodzi w zakres zainteresowań tzw. „geografii strachu”. Przeprowadzone na reprezentacyjnej próbie badania mieszkańców Łodzi wykazały, że najbardziej unikany fragmentami miasta są: Rynek Bałucki, dworce PKP: Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska, ulice: Kilińskiego, Limanowskiego, Wschodnia. Jako nieco mniej niebezpieczne postrzegane są ulice: Pomorska, Wólczańska, Lipowa, Włokiennicza. Postrzeganie miejsc niebezpiecznych bardzo wyraźnie zmienia się w cyklu dobowym. Około 38% respondentów deklaruje, że unika wymienionych obszarów ze względu na zagrożenie przestępczością w ciągu dnia i aż 78% uważa, że nie wybrałoby się tam w nocy (Sz. Marcińczak, A. Siejkowska 2003).

Głównymi elementami kształtującymi te opinie są, zdaniem respondentów: charakter zabudowy (czynszowe kamienice, przechodnie podwórka, wąskie ulice) oraz mieszkańcy, zwłaszcza ich status społeczny. Interesujący jest fakt, że opinie te w niewielkim stopniu oparte są na własnych doznaniach czy obserwacjach respondentów, natomiast 60% ma tu znaczenie negatywna opinia rodziny, znajomych, kolegów, a także środków masowego przekazu. Można zatem uznać, że są to klasyczne stereotypy.

Na ile te opinie mają pokrycie w rzeczywistości? Statystyki zestawione dla obszaru będącego w zasięgu I Komisariatu Policji w Łodzi (znaczna część dzielnicy Śródmieście) wykazują, że w 2002 r. dokonano tu ogółem 4549 przestępstw, czyli około 13% wszystkich rejestrowanych w tym roku przestępstw w mieście. Wśród tych przestępstw największy liczbowo był udział włamań do samochodów, uszkodzeń mienia, kradzieży samochodów i kradzieży kieszonkowych, rozbojów a także włamań do obiektów handlowych. Dokonano tu również 5 zabójstw.

Na tle całego obszaru działalności I Komisariatu Policji znaczący był udział przestępstw dokonanych w kwartale ulic: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego (około 17% całego Komisariatu). Szczególnie wyróżnił się ten obszar włamaniami do samochodów, uszkodzeniami mienia, rozbojami, włamaniami do sklepów oraz kradzieżami samochodów. Popelniono tu również jedno zabójstwo. Biorąc pod uwagę, że na tym niewielkim obszarze znajdują się dwa kościoły rzymsko-katolickie, kompleks szkół, a nade wszystko obiekty szczególnie chronione (Urząd Miasta Łodzi, Urząd Marszałkowski itd.) liczba dokonanych przestępstw wskazuje na duże rzeczywiste zagrożenie zarówno dla mieszkańców, jak i przybywających tu z zewnątrz.

Ten stan przestępczości wyraźnie wskazuje, że wytypowanie tego obszaru do działań rewitalizacyjnych ma poważne podstawy w nagromadzeniu tu zjawisk patologii społecznej.

3. PLANOWANE DZIAŁANIA NA WYBRANYM OBSZARZE

3.1. Obszar pilotażowy rewitalizacji śródmiejskiej – wizja formy i funkcji

3.1.1. Ogólne zasady działań przestrzennych, społecznych i gospodarczych

Proponowane metody działania mają generalnie prowadzić do stworzenia miasta opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju. Będą one realizowane poprzez:

- Dążenie do zagospodarowania wysokiej intensywności, które sprzyjać będzie intensyfikacji życia miejskiego.
- Dążenie do zachowania i wzbogacenia funkcji mieszanych.
- Konserwację i rehabilitację zabudowy historycznej jako elementu tożsamości oraz przestrzeni dla osób i instytucji o zróżnicowanym poziomie dochodu.
- Konserwację lub kreację atrakcyjnej przestrzeni, dzięki formom urbanistycznym, architektonicznym i użytym materiałom.
- Dążenie do uzyskania form zabudowy i zagospodarowania terenu o wysokiej jakości estetycznej.
- Tworzenie bezpiecznych i atrakcyjnych przestrzeni publicznych.
- Zagospodarowanie w ludzkiej skali, zorientowane na użytkownika pieszego.
- Wysoką jakość materiałowo-techniczną zabudowy i posadzki urbanistycznej.
- Wprowadzenie zieleni ulicznej.
- Inwestycje wielokubaturowe realizowane z towarzyszeniem rozwiązań w małej skali.
- Priorytet publicznego transportu jako środka najmniej terenochłonnego, a przez to wydajnie zwiększającego dostępność
- Planowanie dla społeczności lokalnej i z jej udziałem.
- Aktywizację gospodarczą obszaru jako środek sanacji społecznej dzielnicy i miasta.
- Kreatywność w formie struktury i zarządzania procesem rewitalizacji.

3.1.2. Szczegółowe cele rewitalizacji obszaru pilotażowego

Proponowane działania mają na celu zatrzymanie regresu śródmieścia Łodzi oraz wzmocnienie roli funkcji centralnych/metropolitalnych, które pełni pas położony na wschód od ulicy Piotrkowskiej poprzez:

- a) zwiększenie intensywności użytkowania terenów sąsiadujących z centrum, utrzymanie bądź wprowadzenie zróżnicowania funkcji, w tym wzbogacenie funkcji użyteczności publicznej, zwłaszcza o randze ogólnomiejskiej i ponadmiejskiej (regionalnej);

- b) uporządkowanie lub stworzenie przestrzeni publicznej mającej zapewnić przyjazne, bezpieczne otoczenie o unikatowych wartościach;
- c) polepszenie stanu środowiska naturalnego – poprzez działania na rzecz ograniczenia zanieczyszczeń komunikacyjnych, komunalnych, stosowanie przy remontach i modernizacjach energooszczędnych materiałów i technologii, wprowadzanie ekologicznych systemów ogrzewania; wzrost powierzchni biologicznie czynnych;
- d) zwiększenie dostępności – także dla osób niepełnosprawnych – dzięki likwidacji fizycznych barier dzielących lub ograniczających obszar oraz polepszeniu jakości obsługi transportowej;
- e) podwyższenie jakości życia poprzez podwyższenie standardu mieszkaniowego (stan techniczny obiektów, infrastruktura techniczna włącznie z nowoczesnymi sieciami telekomunikacyjnymi), przestrzeni pól – publicznej (dziedzińce, przejściowe podwórza, bramy), przestrzeni publicznej - ulic, placów i parków (nawierzchnia, elementy małej architektury, zieleń);
- f) podjęcie działań społecznych, mających na celu rozwiązywanie problemów związanych z bezrobociem, zjawiskami patologii społecznej, opieką nad ludźmi starszymi i dziećmi (organizacja szkoleń, dokształcanie i zmiana kwalifikacji, tworzenie odpowiednich placówek pomocowych i opiekuńczych);
- g) aktywizację gospodarczą obszaru, przez promocję wśród inwestorów, stworzenie systemu zachęt ekonomicznych oraz organizację systemu wspierania małej i średniej przedsiębiorczości, w tym przy wykorzystaniu środków pomocowych UE (fundusze strukturalne);
- h) pozytywną zmianę *image'u* obszaru w świadomości społeczności lokalnej i szerszej publiczności.

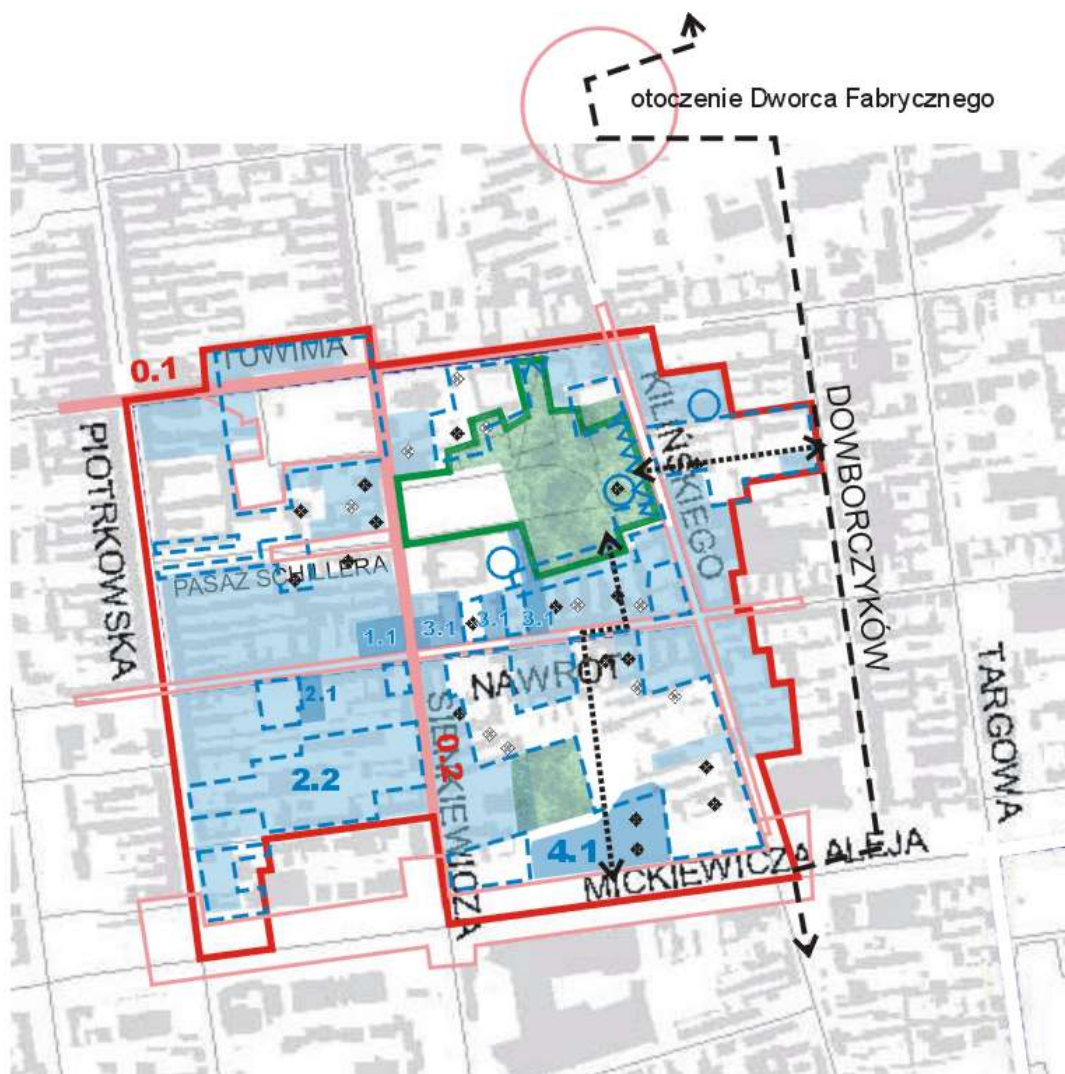
3.1.3. Proponowane działania na lata 2004-2006 i późniejsze

Przyjmuje się, że obszar centralny rozciągnięty wzdłuż Piotrkowskiej ma utrzymać wielofunkcyjny charakter bez generalnej zmiany skali, a nawet bez większej wymiany substancji. Obszar ten stanowi bowiem już dzisiaj pożądany konglomerat handlu detalicznego, biur, gastronomii, obiektów kultury oraz mieszkalnictwa, konglomerat charakteryzujący się znacznym ożywieniem funkcji przez znaczną część doby.

Występujące znamiona procesu schyłku i restrukturyzacji handlu detalicznego, związane z otwarciem zespołu „Galerii Łódzkiej”, najprawdopodobniej ulegną wzmocnieniu po uruchomieniu zespołu handlowego w „Manufakturze”. Należy się obawiać, że tym razem dotyczyć one mogą nie tylko handlu, ale również rozrywki i kultury, w których to dziedzinach pas Piotrkowskiej pełni główną rolę w mieście. Sposobów przeciwdziałania temu zjawisku można upatrywać w następujących działaniach wzmacniających rolę centralnej części Łodzi:

- a) zwiększenie dostępności terenu poprzez modernizację i ułatwienia ruchu dla transportu publicznego oraz podwyższenie stopnia penetracji pieszej i rowerowej – w tym także pomiędzy obszarem historycznym a nowymi centrami handlowymi (jak „Galeria Łódzka”), lokalizację parkingów publicznych (o chłonności nie przekraczającej wydolności układu ulicznego i wskaźników ochrony środowiska).

- Proponuje się w pierwszym rzędzie eliminację kongestii i konfliktów na ulicy Kilińskiego, które, wpływając negatywnie na postrzeganie śródmieścia i negatywnie oddziałując na stan środowiska, ograniczają szanse na aktywizację dzielnicy jako miejsca zamieszkania i pracy. Może to być zrealizowane poprzez rozdzielenie ruchu kołowego i szynowego na osobne ulice (z pozostawieniem linii tramwajowej i z ograniczonym ruchem kołowym), nawet bez budowy wiaduktu ponad peronami Dworca Fabrycznego, natomiast z bardzo pożądaną restrukturyzacją jego otoczenia (która jednak stanowi osobny problem działań rewitalizacyjnych). Proponuje się też podwyższenie stopnia dostępności środków transportu publicznego dzięki przemodelowaniu układu i architektury przystanków (integracja między systemami), jak też dojść do nich prowadzącymi.
- Podwyższenie stopnia penetracji pieszej i rowerowej, które ma za zadanie zaktywizować ciągi ulic równoległych i prostopadłych do ul. Piotrkowskiej, jak też zaktywizować przestrzeń Parku Sienkiewicza i wewnątrz kwartałów. Zostanie ono zrealizowane poprzez:
 - urządzenie przejść przez obecnie istniejące kwartały (mogą to być nowe ulice zależnie od lokalnych warunków);
 - nadanie ulicom i przejściom standardu zaplanowanej przestrzeni publicznej dzięki renowacji obudowy istniejącej, nowej obudowie, zagospodarowaniu posadzki urbanistycznej w sposób i w skali zwróconej do pieszego; priorytetyzacja tego ruchu w punktach węzłowych kolizji z układem kołowym;
 - połączenie wygodną, atrakcyjną i bezpieczną drogą pieszą kompleksu handlowego Galerii Łódzkiej z ciągiem ulicy Piotrkowskiej dzięki podniesieniu jakości pasów pieszych Alei Piłsudskiego i/lub adaptacji Fabryki Ramischa między Piotrkowską i Sienkiewicza;
 - urządzenie tam, gdzie to możliwe, pasów rowerowych w obrębie istniejących przestrzeni ulicznych (szczególnie istotne wydają się pasy przeciwne do kierunku ruchu na ulicach jednokierunkowych), jak też – być może – na projektowanych powiązaniach międzykwartałowych.
- Lokalizacja i zasady korzystania z parkingów publicznych powinny być ujęte w ramy ogólnej polityki parkingowej w śródmieściu. Wydaje się jednak niezbędne wyznaczenie miejsc parkingów dla mieszkańców i użytkowników położonych przede wszystkim poza pasami ulicznymi (lub w podziemiu). Pozwoli to zarówno udroźnić chodniki, jak i zapewnić – przy odpowiedniej polityce parkingowej – miejsca dla mieszkańców i klientów instytucji śródmiejskich, czyli grup powszechnie uznawanych za priorytetowe. Miejscami nadającymi się w pierwszym rzędzie na lokalizację parkingów wydają się Plac Komuny Paryskiej, dziedziniec tylny UMŁ (parkingi podziemne), przestrzenie wewnątrzkwartałowe (np. na terenach pofabrycznych) oraz wybrane posesje.



- granice terenu rewaloryzowanego
- ◆ ◆ działki własności publicznej (miasto i skarb państwa) - całkowitej i częściowej
- 2004-2006 po 2006
- obszar z przewagą działań przywracających wartość zabudowie istniejącej podwyższenie standardu, remonty, urządzenie przestrzeni prywatnej)
- przybliżony obszar zadania inwestycyjnego o charakterze kubaturowym
- przybliżony obszar zadania inwestycyjnego w zakresie modernizacji przestrzeni publicznej
- obszar zieleni publicznej podlegający istotnej restrukturyzacji przestrzennej i programowej
- ↔ pożądane ukształtowanie powiązań strukturalnych przestrzeni publicznej (ulice, place, przejścia) - dokładna lokalizacja do ustalenia w koncepcji szczegółowej

8. Zadania przestrzenne w ramach zintegrowanej rewitalizacji obszaru pilotażowego – na lata 2004-06 i w perspektywie

- b) stworzenie atrakcyjnej oferty dla tych, którzy zamierzają rozwinąć działalność niesprzeczną z charakterem śródmiejskim oraz dla użytkowników-klientów centrum. Są to działania obliczone na remonty i korekty substancji budowlanej oraz na uporządkowanie i korekty przestrzeni publicznej; działanie to ma w pierwszym rzędzie zmierzać do przyciągnięcia nowych użytkowników i powstrzymania odpływu dotychczasowych, mimo presji zewnętrznych;

Atrakcyjność oferty pojęta jest jako:

- działania na rzecz struktury funkcjonalnie zróżnicowanej (głównie mały i średni handel detaliczny o zróżnicowanej ofercie, biura małe i średnie, instytucje kultury, rozrywki i rekreacji, funkcja mieszkaniowa);
- wprowadzenie detalu urbanistycznego w przestrzeń ulic i placów, zróżnicowanie wizualne perspektyw ulicznych i otwarć, zróżnicowanie skali i charakteru przestrzeni bez wychodzenia ponad skalę pieszego;
- wprowadzenie programów remontowych i systemu bodźców sprzyjających remontowaniu zabudowy zastanej, porządkowaniu otoczenia i budowie nowych obiektów; programy powinny być zwrócone szczególnie na ten obszar dla wytworzenia „masy krytycznej” mogącej skutecznie oddziaływać na *image* nie tylko tego miejsca, ale szerzej – jako projekt demonstracyjny – całego śródmieścia; „masy krytycznej” opartej na odczuwalnym polepszeniu jakości życia i przestrzeni;
- podwyższeniu standardu przestrzeni Parku Sienkiewicza, poprzez nadanie mu klarownych ścian architektonicznych (zwłaszcza zabudowy zwróconej frontalnie), lokalizację lub wzmocnienie istniejących funkcji publicznych (na przykład uatrakcyjnienie i otwarcie na park muzeum historii naturalnej, miejskiej galerii wystawowej), zwiększenie roli w zakresie rekreacji okolicznych mieszkańców i odwiedzających z pozostałych części miasta, lepsze powiązanie Parku z terenami otaczającymi. Niewykluczone są także pewne korekty układu przestrzennego Parku w jego wschodniej części. Działania te powinny nie tylko polepszyć estetykę i efektywność wykorzystania, ale także podnieść poziom bezpieczeństwa. Rozwiązania problemu tego parku śródmiejskiego powinny stać się przedmiotem szczegółowych studiów.
- poszanowanie i wydobywanie walorów struktury i architektury historycznej, ale jednocześnie wprowadzenie elementów współczesnych dla sprostania współczesnym potrzebom i efektywniejszego oddziaływania poprzez „kult nowości”;
- działania na rzecz polepszenia stanu środowiska naturalnego poprzez eliminację zanieczyszczeń pochodzących od przemysłu, przestarzałych instalacji grzewczych, środków transportu.

- c) wzmocnieniu grupy użytkowników oferty funkcjonalnej centrum poprzez intensyfikację mieszkalnictwa (lub w drugim rzędzie różnorodnych instytucji i biur) w otoczeniu centrum – m.in. stąd konieczność zagospodarowania nieużytków;

Tereny otaczające pas centralny Piotrkowskiej charakteryzują się najdalej posuniętym procesem upadku, osiągającym gdzieś stadiu dezurbanizacji, niekiedy zaś historycznym niedorozwojem. Dlatego też, prócz prostych wypełnień wakuujących działek, proponuje się:

- identyfikację atrakcyjnych obszarów potencjalnej zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w rejonie Parku (choć nie wyłącznie), pojętych w pierwszym rzędzie jako oferta dla osób lepiej sytuowanych, mogących wzbogacić profil społeczny mieszkańców;
- rozplanowanie na nowo układu przestrzennego obecnego kwartału południowo-wschodniego, wymagające jego podziału na mniejsze jednostki strukturalne, do zagospodarowania z dominującą funkcją mieszkaniową;
- przygotowanie (niekiedy połączone z realizacją przez czynniki publiczne) terenów pod zabudowę – ich wytyczenie (jeśli trzeba) i prawne udostępnienie
- wprowadzenie nowego powiązania strukturalnego w poprzek kwartału leżącego między Parkiem Sienkiewicza a ulicą Dowborczyków, m.in. dla otwarcia pod zabudowę tego nie w pełni wykorzystanego elementu „szarej” struktury śródmiejskiego kołnierza.

- d) wzmocnieniu i lokalizacji na obszarze opracowania funkcji metropolitalnych Łodzi albo funkcji je wspomagających, pod warunkiem, że nie będą sprzyjać dekoncentracji struktury ani zmniejszać różnicowania funkcji ożywiających pierzeje ulic i placów;

Elementy funkcji metropolitalnych miasta mogą w pierwszym rzędzie lokować się wzdłuż Alei Piłsudskiego, jak też w powiązaniu z prawdopodobnym zespołem biurowym wokół Dworca Fabrycznego (czyli wzdłuż ulicy Tuwima).

W pierwszym wypadku palącym problemem pozostaje konieczność przebudowy Domu Towarowego „Central II”, jak też zabudowa narożników z ulicami Sienkiewicza i Kilińskiego. Należy dołożyć starań, by nowe inwestycje kubaturowe przyczyniały się do rozwiązywania tych problemów, m.in. poprzez uprzednie przygotowanie działek budowlanych przez miasto.

W drugim wypadku elementy funkcji metropolitalnych mogą lokować się w rejonie Placu Komuny Paryskiej - po zdecydowaniu o jego nowym kształcie, albo też na tyłach Kościoła Św. Krzyża.

Ponadto godną rozważenia lokalizacją dla tego rodzaju funkcji może być teren Fabryki Ramischa i jej sąsiedztwa przy założeniu, że spełni się warunki zawarte w punkcie a) oraz poszanuje wartościowe elementy dziedzictwa poprzemysłowego.

- e) sanacji problemów społecznych dzielnicy, m.in. poprzez zwiększenie spektrum warstw społecznych mieszkańców, ofertę nowych miejsc pracy (także przy pracach rewitalizacyjnych), programów pracy nad młodzieżą oraz ofertę budownictwa socjalnego.

Rozwiązanie problemów społecznych wydaje się jednym z najważniejszych zadań związanych z rewitalizacją. Pierwszoplanowym celem rewitalizacji nie jest „gentryfikacja” obszaru, ale raczej zwiększenie spektrum klas społecznych go zamieszkujących, redukcja patologii społecznych (takich jak grupy społecznego wykluczenia, grupy agresywnej młodzieży), ograniczenie bezrobocia, zapewnienie mieszkań dostępnych (różne postacie mieszkalnictwa socjalnego). Będzie to realizowane poprzez:

- włączenie mieszkańców do działań rewitalizacyjnych, możliwie także na zasadzie dostarczenia im miejsc pracy w ramach zadań rewitalizacji;
- dostarczenie stałych miejsc pracy w nowozakładanych instytucjach lokalizowanych na terenie lub w jego sąsiedztwie;

- rozbudowę lub uzupełnienie infrastruktury zagospodarowania wolnego czasu (rekreacja, rozrywka, dokształcanie).

Z powyższych rozważań wynika, że obszar funkcji centralnych, o charakterze raczej administracyjno-handlowych może rozwijać się – poza istniejącymi już obiektami tego rodzaju w kwartale A i B, także na południowym skraju terenu rewaloryzacji, w kierunku wschodnim - pierwszym etapem będzie budowa biurowca firmy Philips (kwartał D). Należy jednak dołożyć starań, by nowe struktury odznaczały się zróżnicowaniem funkcji, a także odpowiednią skalą w stopniu wystarczającym, by stanowić łącznik przestrzenno-funkcjonalny pomiędzy śródmieściem a historycznymi zespołami Wodnego Rynku i Księżego Młyna. Powinien to być łącznik zintegrowany z miastem, atrakcyjny także z perspektywy pieszego. Przy budowie programu niebagatelną rolę może w tej strefie odegrać obsługa funkcji turystycznej, związana z aktywizacją turystyczną obu wspomnianych zespołów (np. hotelarstwo).

Ze względu na sąsiedztwo Dworca Fabrycznego pewne funkcje ponadlokalne może też pełnić pas północny wzdłuż ulicy Tuwima – północne strefy kwartałów A i C. Teren elektrowni może być zaadaptowany na funkcję miejską – np. centrum kongresowe (najlepiej częściowo w adaptowanych budynkach przemysłowych). Wówczas – po urządzeniu odpowiednich powiązań, ulica Tuwima stałaby się zarówno łącznikiem z Piotrkowską, jak i naturalnym zapleczem funkcjonalnym tego kompleksu. Układ ten powinien zostać dopełniony przez stworzenie reprezentacyjnego wnętrza urbanistycznego na terenie dzisiejszego Placu Komuny Paryskiej. Jego charakter i kształt musi stać się przedmiotem odrębnych studiów. Zrewitalizowany Park Sienkiewicza znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie tego pasa.

Pozostały teren – głównie południowa część kwartału C i kwartał D - posiadać będzie charakter mieszany, zapewne z dominującą funkcją mieszkaniową. Szczególne zadanie na tym obszarze to wypełnienie wakujących parcel i wymiana substandardowej zabudowy (z pozostawieniem szeregu elementów charakterystycznych) oraz całkowita reorganizacja przestrzeni. Atrakcyjność tego kwartału potencjalnie wzrosłaby, jeśli udało się skorzystać z możliwości adaptacji ogrodu przy Kościele O.O. Jezuitów jako miejskiej przestrzeni zielonej. Jednakże nawet przy dalszym funkcjonowaniu ogrodu na dotychczasowych zasadach – jako obszaru prywatnego zamkniętego, stanowi on atrakcyjne sąsiedztwo w warunkach zwartej zabudowy śródmiejskiej dla otaczających obiektów

Obszar wskazany do objęcia zintegrowanym programem rewitalizacji został tak dobrany, żeby konieczne działania przestrzenne wykraczające poza jego granice sprowadzały się do minimum. Jest to jednocześnie obszar, który oferuje pewną ilość przestrzeni wolnej, słabo zainwestowanej, o małej wartości kulturowej, a przez to potencjalnie możliwej do zagospodarowania z minimalnym obciążeniem kwestiami społecznymi. Posunięcia będą miały charakter systemowy, ale głównie wyrażający się działaniami „miękkimi”, możliwie w małej skali, by uniknąć dysharmonii, nierównowagi przestrzennej, ekonomiczno-funkcjonalnej i społecznej.

3.2. Strategia działań rewitalizacyjnych

Działania rewitalizacyjne rozpoczną się od wykonania wszechstronnych analiz i studiów ujawniających słabości i potencjalnie silne strony obszaru, opisujących jego zasadnicze cechy przestrzenne, społeczne i gospodarcze, a w szczególności od:

- a) wykonania analizy stanów prawnych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji oraz uwarunkowań prawnych prowadzenia działań rewitalizacyjnych, Łodzi,
- b) wykonania koncepcji rozwiązań transportowych na podstawie modelu funkcjonalnego obsługi transportowej śródmieścia,
- c) budowy systemu komunikacji z mieszkańcami oraz promocji i informacji programu rewitalizacji poprzez stworzenie interaktywnej strony internetowej oraz przygotowanie materiałów publikacyjnych,
- d) przeprowadzenia wstępnego cyklu konsultacji społecznych,
- e) sporządzenia wizji przekształceń przestrzennych obszaru,
- f) sporządzenia szczegółowej polityki gospodarczej, społecznej i finansowej rewaloryzacji dla długoterminowego okresu działań.

Studia te stanowią będą podstawę do podjęcia uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego obszaru oraz niezbędnych uchwał związanych z realizacją programów towarzyszących, obejmujących działania na wybranym obszarze pilotażowym, jak i w skali ogólnomiejskiej.

Rozpoczęcie rewitalizacji zostanie zainicjowane utworzeniem stanowiska pełnomocnika ds. rewitalizacji obszaru, który powoła biuro kontaktów ze społecznością rewitalizowanego obszaru. Działania materialne poprzedzą inwestycje publiczne we wskazanych w programie miejscach, mające wyeliminować zasadnicze problemy stojące na przeszkodzie inwestowaniu innych podmiotów. Należą do nich w pierwszym rzędzie:

- inwestycje w system transportowy
- inwestycje w przestrzeń publiczną
- inwestycje w projekty demonstracyjne zabudowy i konserwacji
- zainicjowanie działań prowadzących do pozyskania terenów (zwłaszcza przy restrukturyzacji własności).

Działania te mają przygotować tereny pod inwestycje innych podmiotów oraz doprowadzenie do przekonywujących przemian w przestrzeni. Temu ostatniemu celowi służyć powinna także akcja propagandowa zainicjowana przez biuro pełnomocnika.

Równolegle zacznie się realizacja programu działań społecznych, którego celem jest pozyskanie dla programu większości mieszkańców dzielnicy, a także miasta.

Program będzie okresowo weryfikowany na podstawie badań osiąganych wskaźników i konsultacji przebiegu z zainteresowanymi stronami.

Analiza struktury urbanistycznej, ustalenia obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego oraz przyjęte cele funkcjonalne pozwoliły na wskazanie na obszarze pilotażowym jednostkowych obszarów działań – przedstawiono je na Rys. 8 (str. 36). Obszary te, a zwłaszcza ich kumulacja może wywołać pozytywne procesy inwestycyjne sterowane siłami rynkowymi

w zasięgu oddziaływania prawdopodobnie ok. 100 – 200 m, co powinno dać impuls do przekształceń także na sąsiadujących terenach objętych zjawiskami kryzysowymi. Rysunek 8 pokazuje także proponowany przebieg granic obszaru pilotażowej rewitalizacji.

3.3. Stosunek do planów nadrzędnych

Ujęty w niniejszym programie kierunek i zakres działań zgodny jest z następującymi dokumentami:

1) *Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego* –

Program wpisuje się w sferę I społeczną, w której głównym celem jest wzrost ogólnego poziomu cywilizacyjnego województwa. Priorytety: 1.Podniesienie poziomu wykształcenia i rozwój kulturowy mieszkańców, 2.Podniesienie jakości życia i stanu zdrowotności mieszkańców, 3.Uporządkowanie gospodarki przestrzennej. Program wpisuje się w sferę II ekonomiczną, w której głównym celem jest poprawa pozycji konkurencyjnej gospodarki województwa.priorytety:1.Tworzenie dostępności bazy gospodarczej, 2.Tworzenie, w kraju i zagranica wizerunku regionu przyjaznego i atrakcyjnego do zamieszkania, inwestowania i współpracy.

2) *Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego* - Priorytet 3 - Rozwój lokalny - Działanie 3.3 Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i wojskowe. W/w program operacyjny służy realizacji Narodowego Programu Rozwoju oraz Podstaw Wsparcia Wspólnoty na lata 2004-2006.

3) *Sektorowy Program Operacyjny* - Rozwój Zasobów Ludzkich – obszary wsparcia: aktywna polityka rynku pracy, przeciwdziałanie zjawisku wykluczenia społecznego, wyrównywanie szans kobiet na rynku pracy, kształcenie ustawiczne.

W/w program operacyjny służy realizacji Narodowego Programu Rozwoju oraz Postaw Wsparcia Wspólnoty na lata 2004-2006.

4) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, gł. projektant Mirosław Wiśniewski, Uchwała Nr LXXVII/1793/02 RM w Łodzi z dnia 03 IV 2002r.;

5) *Wieloletni Program Inwestycyjny*, Uchwała Nr XXVI/378/04 RM w Łodzi z dn. 4 II 2004 r. w sprawie Wieloletnich Programów Inwestycyjnych m. Łodzi;

6) *Wykaz limitów wydatków na Wieloletnie Programy Inwestycyjne* – zał. nr 8 do Uchwały XXVI/379/04 RM w Łodzi z 18 II 2004 r.;

7) *Powiatowy Program Przeciwdziałania Bezrobociu i Aktywizacji Lokalnego Rynku Pracy na l. 2003-2006 dla miasta Łodzi*”, Uchwała nr XVII/206/03 RM w Łodzi z dn. 9 VII 2003 r.;

8) *Polityka transportowa miasta Łodzi* – Uchwała Nr LI/528/97 RM w Łodzi z dn. 29 I 1997 r.

4. RODZAJE PLANOWANYCH WSKAŹNIKÓW – PRODUKTÓW, REZULTATÓW I ODDZIAŁYWANIA – DLA OKRESU 2004-2013

Wyszczególnienie celów i projektów rewitalizacji (planowany inwestor)	Produkty 2004-2007	Jedn.	Planowane rezultaty 2005-2008	Jedn.	Oddziaływanie 2006 – 2013	Jedn.	Czasookres obserwacji : R – rok Kw – kwartał
Działania w większej skali							
<u>Programy społeczne</u>	Programy przeciwdziałania bezrobociu	Liczba programów	Liczba osób objętych programami	Liczba osób	Wskaźnik wzrostu zatrudnienia bądź wskaźnik zmniejszenia bezrobocia	%	R
	Programy aktywizacji społeczno-zawodowej młodzieży	Liczba programów	Liczba osób objętych programami	Ilość osób	Wskaźnik wzrostu zatrudnienia młodzieży Wskaźnik wzrostu poziomu edukacji	%	R
	Programy aktywizacji osób zagrożonych wykluczeniem społecznym	Liczba programów	Liczba osób objętych programami	Ilość osób	Wskaźnik zmniejszenia przestępczości Wskaźnik wzrostu zatrudnienia w grupach osób szczególnego ryzyka	% %	R
	Programy na rzecz osób niepełnosprawnych	Liczba programów	Liczba osób objętych programami	Ilość osób	Wskaźnik wzrostu zatrudnienia Wskaźnik wzrostu dostępności do usług	% %	R
<u>Programy gospodarcze</u>	Programy rozwoju przedsiębiorczości	Liczba programów	Liczba przedsiębiorstw objętych programami Ilość pożyczek na warunkach preferencyjnych	Szt. Ilość bądź wart. w zł.	Wskaźnik wzrostu ilości MŚP Wskaźnik wzrostu zatrudnienia Wskaźnik wzrostu ilości nowych inwestycji w mieście	% % %	R
	Programy informacyjno-szkoleniowe dla potencjalnych przedsiębiorców	Liczba programów	Liczba osób w programie Liczba podmiotów gospodarczych	Ilość Ilość	Wskaźnik wzrostu ilości przeszkolonych bezrobotnych Wskaźnik wzrostu ilości MŚP Wskaźnik wzrostu zatrudnienia Wskaźnik wzrostu ilości nowych inwestycji w mieście	% % % %	Kw. i R R
<u>Programy poprawy stanu środowiska</u>	Programy zmniejszenia emisji substancji szkodliwych w powietrzu	Liczba programów	Liczba docieplonych budynków Liczba wymienionych instalacji	Szt. Szt.	Wskaźnik zmniejszenia ilości substancji szkodliwych w powietrzu Wskaźnik zmniejszenia kar za zanieczyszczanie środowiska	% %	R
	Programy ochrony wód powierzchniowych i podziemnych	Liczba programów	Pożyczki i dotacje z funduszy	Ilość bądź wart. w zł.	Wskaźnik zmniejszenia ilości substancji szkodliwych odprowadzanych do wód	%	
	Programy gospodarki odpadami	Liczba programów	WFOŚiGW i NFOŚiGW	Ilość	Wskaźnik zmniejszenia kar za zanieczyszczanie środowiska	%	
	Programy szkoleniowo-edukacyjne dla dorosłych i młodzieży	Liczba programów	Podmioty gospodarcze biorące udział w programach	Ilość	Wskaźniki zmniejszenia ilości substancji szkodliwych odprowadzanych do wód, gleby i powietrza Wskaźnik zmniejszenia kar za zanieczyszczanie środowiska	% %	
	Programy uspokojenia ruchu na wybranych ulicach	Liczba programów	Pożyczki jw. Podmioty gospodarcze biorące udział w	jw. Ilość	Wskaźnik wzrostu poziomu edukacji Wskaźnik zmniejszenia poziomu emisji substancji szkodliwych w	% %	

			Liczba posesji objętych programem segregacji odpadów Podmioty gospodarcze biorące udział w programach Liczba osób Liczba programów zrealizowanych w określonych grupach społecznych Liczba podmiotów gospodarczych biorących udział Ograniczenia w ruchu pojazdów	Ilość Ilość Ilość Ilość Ilość Ilość	powietrzu Wskaźnik zmniejszenia poziomu hałasu Wskaźnik zmniejszenia natężenia ruchu samochodowego	% %	
<u>Programy</u> <u>modernizacji</u> <u>przestrzeni</u> <u>publicznej</u>	Przebudowa ul. Tuwima (Gmina) Przebudowa ul. Sienkiewicza (Gmina)	m m	Powierzchnia zmodernizowanej nawierzchni Powierzchnia przebudowanych chodników Nowe miejsca pracy	m² m² Ilość	Wskaźnik wzrostu powierzchnia terenów otwartych uporządkowanych w sąsiedztwie modernizowanej ulicy Wzrost liczby odnowionych budynków mieszkalnych przez innych właścicieli i użytkowników Wzrost nowych i odnowionych i lokali użytkowych przez innych właścicieli i użytkowników	% % %	R

Wyszczególnienie celów i projektów rewitalizacji (planowany inwestor)	Produkty	Jedn.	Planowane rezultaty 2004-2006	Jedn.	Oddziaływanie 2004 – 2013	Jedn.	Czasookres obserwacji: R – rok Kw – kwartał
Obszar B							
2.1. Rewaloryzacja posesji przy ul Nawrot 7 (Gmina)	Obiekty zrewaloryzowane	Liczba obiektów	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych Liczba lokali mieszkalnych	m ² szt.	Wskaźnik powierzchni terenów otwartych uporządkowanych w sąsiedztwie modernizowanych budynków Wskaźnik odnowionych budynków mieszkalnych przez innych właścicieli i użytkowników Wskaźnik odnowionych i lokali użytkowych przez innych właścicieli i użytkowników Wskaźnik wzrostu zatrudnienia Wskaźnik zmniejszenia przestępczości Migracje do obszaru (saldo) Wskaźnik wzrostu atrakcji dla turystów i mieszkańców (galerie, placówki gastronomiczne, muzea, hotele i pensjonaty, mała architektura, rzemiosło artystyczne, place zabaw etc.)	% % % % % Szt. %	R R R R R R R

Wyszczególnienie celów i projektów rewitalizacji (planowany inwestor)	Produkty	Jedn.	Planowane rezultaty 2004-2006	Jedn.	Oddziaływanie 2004 – 2013	Jedn.	Czasookres obserwacji: R – rok Kw - kwartał
Obszar C							
3.1. Zabudowa i rewaloryzacja posesji przy ul Nawrot 18, 20, 24, 28 (TBS)	Obiekty zrewaloryzowane		Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych Liczba lokali mieszkalnych Powierzchnia lokali użytkowych Liczba lokali użytkowych	m ² szt. m ² szt.	Wskaźnik powierzchni terenów otwartych uporządkowanych w sąsiedztwie modernizowanych budynków Wskaźnik odnowionych budynków mieszkalnych przez innych właścicieli i użytkowników Wskaźnik odnowionych i lokali użytkowych przez innych właścicieli i użytkowników Wskaźnik wzrostu zatrudnienia Wskaźnik zmniejszenia przestępczości Migracje do obszaru (saldo) Wskaźnik wzrostu atrakcji dla turystów i mieszkańców (galerie, placówki gastronomiczne, muzea, hotele i pensjonaty, mała architektura, rzemiosło artystyczne, place zabaw etc.)	% % % % % szt. %	R R R R R R R
3.2. Przebudowa miejskiej galerii wystawienniczej (Ośrodek Propagandy Sztuki) w Parku im Sienkiewicza (Gmina)	Liczba obiektów rozbudowanych	Szt.	Powierzchnia wystawiennicza	m ²	Wskaźnik wzrostu liczby wystaw w roku Wskaźnik wzrostu odwiedzających (turystów krajowych i zagranicznych)	% %	R R

5. PLAN FINANSOWY DZIAŁAŃ NA LATA 2004-2006

Wykaz zamierzeń inwestycyjnych na wybranym obszarze, planowanych do realizacji w latach 2004-2006 przez Miasto Łódź (wg dokumentacji przekazanej przez UMŁ 30.03.2004, dotyczącej kwartałów Tuwima, Piotrkowskiej, Głównej i Kilińskiego) – rys. 8:

0. Zadania w większej skali

NAZWA PLANOWANEGO DZIAŁANIA	ETAPY DZIAŁANIA I CZAS REALIZACJI	INSTYTUCJE I PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI	NAKŁADY DO PONIESIENIA (KOSZT INWESTYCJI)	OCZEKIWANE REZULTATY
0.1. Przebudowa ciągu ulic: Tuwima – A. Struga na odc. od ul. Kilińskiego do Al. Kościuszki	2006	Zarząd Dróg i Transportu	24 000 000	
0.2. Przebudowa ul. Sienkiewicza na odc. od Al. Piłsudskiego do ul. Tuwima	2005	Zarząd Dróg i Transportu	12 000 000	
0.3. Modernizacja sieci wodociągowej w ciągu ulic: A. Struga – Tuwima, na odc. od Al. Kościuszki do ul. Kilińskiego	2004-2005	Wydział Gospodarki Komunalnej	1 635 000	

1. Obszar północno-zachodni „A” Piotrkowska-Tuwima-Sienkiewicza-Nawrot

NAZWA PLANOWANEGO DZIAŁANIA	ETAPY DZIAŁANIA I CZAS REALIZACJI	INSTYTUCJE I PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI	NAKŁADY DO PONIESIENIA (KOSZT INWESTYCJI)	OCZEKIWANE REZULTATY
1.1. Budynek wielorodzinny przy ul. Nawrot 14	2004	Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	4 295 201	30 mieszkań, 4 lokale usługowe
1.2. Budynek wielorodzinny przy ul. Nawrot 16/ Sienkiewicza 67	2004-2006	Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1 723 275	26 mieszkań, 4 lokale usługowe

W ramach posiadanych środków inwestycyjnych oraz wykorzystując zewnętrzne środki finansowe funkcjonujące na tym terenie – wspólnoty mieszkaniowe, prywatni posiadacze kamienic – będą realizować:

NAZWA PLANOWANEGO DZIAŁANIA	ETAPY DZIAŁANIA I CZAS REALIZACJI	INSTYTUCJE I PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI	ZRÓDŁA FINANSOWANIA
1.Modernizacje,remonty fasad	2004-2006	Wspólnoty mieszkaniowe, prywatni właściciele inne instytucje	Realizacja w ramach środków własnych
2.Budowa nowych budynków	2004– 2006	prywatni właściciele inne instytucje podmioty gospodarcze	Zewnętrzne źródła finansowania (pożyczki, kredyty)
3.Zagospodarowanie wolnego terenu	2004 2006	wspólnoty mieszkaniowe prywatni właściciele inne instytucje	

2. Obszar południowo-zachodni „B” Piotrkowska-Nawrot-Sienkiewicza- Piłsudskiego

NAZWA PLANOWANEGO DZIAŁANIA	ETAPY DZIAŁANIA I CZAS REALIZACJI	INSTYTUCJE I PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI	NAKŁADY DO PONIESIENIA (KOSZT INWESTYCJI)	OCZEKIWANE REZULTATY
2.1.Rewitalizacja zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Nawrot 7	2002-2006	Wydział Budynków i Lokali	12 500 000	49 mieszkań, 3 lokale usługowe

W ramach posiadanych środków inwestycyjnych oraz wykorzystując zewnętrzne środki finansowe funkcjonujące na tym terenie – wspólnoty mieszkaniowe, prywatni posiadacze kamienic – będą realizować:

NAZWA PLANOWANEGO DZIAŁANIA	ETAPY DZIAŁANIA I CZAS REALIZACJI	INSTYTUCJE I PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI	ZRÓDŁA FINANSOWANIA
1.Modernizacje,remonty fasad	2004-2006	Wspólnoty mieszkaniowe, prywatni właściciele inne instytucje	Realizacja w ramach środków własnych
2.Budowa nowych budynków	2004 – 2006	prywatni właściciele inne instytucje podmioty gospodarcze	Zewnętrzne źródła finansowania (pożyczki, kredyty)
3.Zagospodarowanie wolnego terenu	2004 2006	wspólnoty mieszkaniowe prywatni właściciele inne instytucje	

3. Obszar północno-wschodni „C” Tuwima-Kilińskiego-Nawrot-Sienkiewicza

3.1. Budynek wielorodzinny przy ul. Nawrot 18 i ul. Nawrot 20 (front)	2004-2005	Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	7 287 500	51 mieszkań, 8 lokali usługowych
3.2. Budynek wielorodzinny przy ul. Nawrot 20 (oficyna) i ul. Nawrot 22	2004-2006	Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	3 994 462	32 mieszkania
3.3. Budynek wielorodzinny przy ul. Nawrot 24	2004-2006	Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	4 030 281	31 mieszkań, 2 lokale usługowe
3.4. Budynek wielorodzinny przy ul. Nawrot 28	2004-2006	Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego	3 209 871	28 mieszkań, 1 lokal usługowy
3.2. Przebudowa budynku Ośrodka Propagandy Sztuki w Parku im H. Sienkiewicza.	2001-2004	Wydział Kultury	4 696 000	
3.3. Renowacja zabytkowej elewacji budynku III Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Sienkiewicza 46	2001-2004	Wydział Edukacji	1 387 000	
3.4. Remont budynku III Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Sienkiewicza 46	2004	Wydział Edukacji	300 000	
3.5. Remont budynku Szkoły Podstawowej nr 173 przy ul. Sienkiewicza 46	2005	Wydział Edukacji	2 760 000	

W ramach posiadanych środków inwestycyjnych oraz wykorzystując zewnętrzne środki finansowe funkcjonujące na tym terenie – wspólnoty mieszkaniowe, prywatni posiadacze kamienic – będą realizować:

NAZWA PLANOWANEGO DZIAŁANIA	ETAPY DZIAŁANIA I CZAS REALIZACJI	INSTYTUCJE I PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI	ZRÓDŁA FINANSOWANIA
1. Modernizacje, remonty fasad	2004-2006	Wspólnoty mieszkaniowe, prywatni właściciele, inne instytucje	Realizacja w ramach środków własnych
2. Budowa nowych budynków	2004 – 2006	prywatni właściciele, inne instytucje, podmioty gospodarcze	Zewnętrzne źródła finansowania (pożyczki, kredyty)
3. Zagospodarowanie wolnego terenu	2004 -2006	wspólnoty mieszkaniowe, prywatni właściciele, inne instytucje	

4. Obszar południowo-wschodni „D”_Nawrot-Kilińskiego- Pilsudskiego-Sienkiewicza

W ramach posiadanych środków inwestycyjnych oraz wykorzystując zewnętrzne środki finansowe funkcjonujące na tym terenie – wspólnoty mieszkaniowe, prywatni posiadacze kamienic - będą realizować:

NAZWA PLANOWANEGO DZIAŁANIA	ETAPY DZIAŁANIA I CZAS REALIZACJI	INSTYTUCJE I PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI	ZRÓDŁA FINANSOWANIA
1.Modernizacje,remonty fasad	2004-2006	Wspólnoty mieszkaniowe, prywatni właściciele inne instytucje	Realizacja w ramach środków własnych
2.Budowa nowych budynków	2004 - 2006	prywatni właściciele inne instytucje podmioty gospodarcze	Zewnętrzne źródła finansowania (pożyczki, kredyty)
3.Zagospodarowanie wolnego terenu	2004 2006	wspólnoty mieszkaniowe prywatni właściciele inne instytucje	

6. PLAN SYSTEMU OKRESOWEJ AKTUALIZACJI DZIAŁAŃ

6.1. Sposób modyfikacji działań

1. Czas zero – przyjęcie programu przez radę miasta. Powołanie pełnomocnika ds. rewitalizacji (operatora), który będzie w stanie prowadzić biuro z personelem do dziesięciu osób. Zestawienie wskaźników do mierzenia produktów rezultatów i oddziaływania wg aktualnego stanu informacji na czas zero.
2. Zbudowanie systemu zbierania danych i założenie komputerowej bazy danych dla informacji niezbędnych do monitorowania wskaźników oddziaływania.
3. Nawiązanie stałej współpracy z zespołami badawczymi łódzkich uczelni oraz wojewódzkim urzędem statystycznym, izbą skarbową, policją, komórkami i agendami urzędu miasta, szkołami itd., celem sukcesywnego zbierania informacji do wskaźników monitorowania procesu rewitalizacji.
4. Modyfikacja kierunków działań następuje na mocy decyzji pełnomocnika, o ile zamierzone cele (wskaźniki) nie są realizowane z upływem półrocza. Szczegółowy program rewitalizacji określi zakres modyfikacji dopuszczalnych bez decyzji Rady Miejskiej.
5. Sygnałem do modyfikacji może też być wynik referendum lub sondaży prowadzonych wśród mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

6.2. Sposób kontaktu ze społecznością lokalną

Komunikacja społeczna winna być prowadzona na rzecz pozyskania jak największej rzeszy zwolenników programu rewitalizacji. Musi być zatem realizowana na linii (I) władze miasta - użytkownicy rewitalizowanego obszaru (mieszkańcy i podmioty gospodarcze, organizacje i instytucje tu zlokalizowane) oraz na linii (II) władze miasta - pozostali użytkownicy Łodzi. Program rewitalizacji dotyczy bowiem wszystkich łodzian, a wynika to chociażby z faktu, iż będzie on realizowany w oparciu o środki budżetu miasta. Przeznaczenie części budżetu na ten cel, oznacza jednocześnie zmniejszenie kwoty, jaka mogłaby być przeznaczona na realizację innych zadań. Programy o takiej skali nie były prowadzone w polskich miastach, nie ma wypracowanych tradycji oraz doświadczeń w tym względzie. Program rewitalizacji można porównać do procesu zarządzania zmianami, a tego rodzaju procesy napotykają w praktyce gospodarczej na szereg barier i oporów, często mających źródło o charakterze wewnętrznym. Z tego powodu sprawa niezmiernie ważna jest szeroka informacja o samym programie, jego skutkach dla rozwoju miasta, źródłach finansowania, etapach i terminach ich realizacji.

System komunikacji społecznej winien być dwustronny, tzn. informacja o programie rewitalizacji powinna być przekazywana na bieżąco (założenia, etapy, efekty) i docierać do jak najszerzej rzeszy mieszkańców Łodzi, ale winien także uwzględniać możliwość wypowiedzenia się samych mieszkańców o realizowanym programie, jego ewentualnych niedogodnościach, skutkach niemożliwych do zaakceptowania przez jakąś grupę społeczną, itd. System komunikacji społecznej jest niezbędny do budowania "zgody społecznej", "klimatu przyzwolenia i akceptacji" na rzecz proponowanych programem zmian w obszarze przewidzianym do restrukturyzacji, czyli prowadzenia negocjacji ze społeczeństwem.

Widocznym krokiem rozpoczynającym program powinno być utworzenie na terenie rewitalizacji biura pełnomocnika/operatora stanowiącego podstawowe ogniwo bieżącej łączności pomiędzy mieszkańcami, właścicielami nieruchomości, lokalnymi przedsiębiorcami a Gminą jako stroną podejmującą decyzje i wdrażającą program. Biuro powinno organizować okresowe spotkania z mieszkańcami (nie rzadziej niż raz na kwartał), na których przedstawiać będzie raport z kolejnych etapów działań, jak też konsultować szczegółowe zamierzenia.

Ponieważ jednak program zwrócony jest również do osób mieszkających poza rewitalizowanym terenem, a także ze względu na chęć wytworzenia odpowiedniej *publicity*, konieczne będzie posługiwanie się innymi metodami komunikacji społecznej (kanałami komunikacji):

- radio, TV, prasa,
- prasa osiedlowa,
- kancelarie notarialne,
- biura nieruchomości, deweloperzy, zarządcy, administracje domów i budynków,
- domy opieki społecznej, kuratorzy, placówki wychowawcze, organizacje charytatywne, organizacje kościelne,

- miejskie punkty informacyjne o programie rewitalizacji, uruchomione w dzielnicowych delegaturach urzędu miasta,
- ogłoszenia w miejscach publicznych,
- ogłoszenia w środkach komunikacji publicznej,
- ulotki w miejscach często odwiedzanych przez łodzian, np. Galeria Łódzka, Central, Urząd Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej, Teatr Wielki, hipermarkety, banki, taksówki,
- ulotki rozpowszechniane w trakcie imprez masowych np. w trakcie dni święta Łodzi,
- uchwały rady miejskiej, dziennik Urzędu Miasta Łodzi,
- partie polityczne, biura poselskie.

Formalnymi parterami programu rewitalizacji będą aktualnie istniejące rady osiedli - Centrum, Katedralna; fundacje i stowarzyszenia - np. Fundacja Ulicy Piotrkowskiej, Klub Kupców ul. Piotrkowskiej. Należy zainicjować tworzenie także innych stowarzyszeń i organizacji pozarządowych o wyraźnej terytorialnej orientacji celów działania związanych z rewitalizowanym obszarem. Mogą to być np. stowarzyszenia: samotnych matek, osób niepełnosprawnych, emerytów i rencistów, bezrobotnych etc.

Należy inicjować tworzenie terytorialnych grup partnerskich w ramach już działających łódzkich stowarzyszeń i innych organizacji pozarządowych. Można inicjować tworzenie zadaniowych sekcji związanych z rewitalizowanym obszarem w organizacjach pracodawców np. mogłaby powstać sekcja przedsiębiorców działających na terenie rewitalizowanym o nazwie łódzka sekcja przedsiębiorców "Prorevita 1" w ramach Łódzkiej Izby Gospodarczej.

Na podstawie zgłaszanych potrzeb i inicjatyw gospodarczych powinien zostać opracowany program szkoleniowych przed wszystkim dla lokalnych mieszkańców zainteresowanych pracą u pracodawców w strefie oraz program wsparcia dla osób zainteresowanych podjęciem działalności gospodarczej. Można założyć szacunkowo, iż wśród lokalnej grupy osób w formie samozatrudnienia może powstać około 50 miejsc pracy w różnych formach usług.

7. MONITORING PROCESU REWITALIZACJI – WYBRANE WZORCOWE WSKAŹNIKI OCENY POSTĘPU PROCESÓW REWITALIZACJI

Lp	Wyszczególnienie celów rewitalizacji	Produkty	Rezultaty	Oddziaływanie
1.	Rozwój funkcji metropolitalnych	Nowe miejsca noclegowe Powierzchnia zmodernizowanej lokalnej bazy kulturalnej i turystycznej Lokalne punkty informacji kulturalnej i turystycznej	Liczba nowych ofert programowych w zakresie kultury i turystyki Liczba osób korzystających z nowej lokalnej bazy kulturalnej i turystycznej Liczba nowych miejsc pracy powstała w wyniku realizacji projektów turystycznych i kulturalnych Liczba konferencji powyżej 100 uczestników w mieście i w strefie Liczba imprez targowo-wystawienniczych o charakterze ponadlokalnym w roku w mieście i w strefie Liczba wydarzeń artystycznych i kulturalnych o charakterze ponadlokalnym w mieście i w strefie	Wskaźnik wzrostu liczby osób korzystających z nowych ofert programowych w zakresie kultury i turystyki Wskaźnik wzrostu stałych miejsc pracy w obszarze kultury i turystyki
2.	Utrzymanie dziedzictwa materialnego, kulturowego i tożsamości miasta	Powierzchnia odrestaurowanych i zrewitalizowanych obiektów dziedzictwa kulturowego Liczba systemów zabezpieczeń w obiektach dziedzictwa kulturowego	Liczba obiektów zabezpieczonych przed zagrożeniami	Wskaźnik zmniejszenia zagrożeń pożarowych i włamań do obiektów zabytkowych
3.	Zapewnienie wysokich walorów życia	Powierzchnia wyremontowanej i zrewaloryzowanej przestrzeni publicznej w strefie Długość zmodernizowanych dróg i chodników w obszarach objętych rewitalizacją	Odsetek mieszkań w strefie wyposażonych w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne (wodociąg, WC, ciepła woda bieżąca, łazienka, gaz z sieci) Liczba nowych mieszkańców na terenach zrewitalizowanych	Wskaźnik migracji z terenów poddanych rewitalizacji Odsetek mieszkańców, przedsiębiorców i gości hotelowych pozytywnie oceniających wizerunek

		Powierzchnia zmodernizowanych obiektów infrastruktury drogowej Powierzchnia nowo zbudowanych „plomb” w zabudowie Powierzchnia budynków poddanych renowacji Powierzchnia budynków poddanych termo-renowacji Powierzchnia nowych terenów zielonych	Powierzchnia terenów zielonych na 1 mieszkańca w mieście i w strefie	miasta i zrewitalizowanej strefy
4.	Zapobieganie społecznemu wykluczeniu mieszkańców strefy centralnej	Programy przeciwdziałania bezrobociu Programy aktywizacji społeczno – zawodowej młodzieży Programy aktywizacji osób zagrożonych wykluczeniem społecznym Programy na rzecz osób niepełnosprawnych Liczba projektów walki z przestępczością i poprawy bezpieczeństwa mieszkańców Liczba systemów zabezpieczeń w zrewitalizowanych obiektach	Liczba osób objętych programami Liczba przestępstw Liczba obiektów zabezpieczonych przed zagrożeniami	Wskaźnik zmniejszenia bezrobocia wśród mieszkańców terenów zrewitalizowanych Wskaźnik wzrostu zatrudnienia młodzieży Wskaźnik wzrostu poziomu wykształcenia wśród mieszkańców terenów zrewitalizowanych Wskaźnik zmniejszenia liczby mieszkańców strefy korzystających z pomocy społecznej w strefie zrewitalizowanej Wskaźnik zmniejszenia poziomu przestępczości
5.	Zrównoważenie rozwoju funkcji w szerokiej strefie obszaru zrewitalizowanego	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych Powierzchnia lokali użytkowych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych faktycznie wykorzystywana Powierzchnia lokali użytkowych faktycznie wykorzystywana	Wskaźnik wzrostu liczby firm na 1000 mieszkańców Wskaźnik migracji ludności ze strefy

6.	Stworzenie warunków do elastycznego reagowania na pulsarny charakter funkcjonowania miasta	Długość zmodernizowanych dróg i chodników w obszarach objętych rewitalizacją Powierzchnia zmodernizowanych obiektów infrastruktury drogowej	Liczba nowych parkingów	
7.	Poprawa stanu środowiska naturalnego	Programy zmniejszenia emisji substancji szkodliwych w powietrzu Programy ochrony wód powierzchniowych i podziemnych Programy gospodarki odpadami Programy szkoleniowo- edukacyjne dla dorosłych i młodzieży Programy uspokojenia ruchu na wybranych ulicach	Liczba docieplonych budynków Liczba wymienionych instalacji grzewczych Pożyczki i dotacje z funduszy wsparcia oraz WFOŚiGW i NFOŚiGW Podmioty gospodarcze biorące udział w programach Liczba posesji objętych programem segregacji odpadów Liczba programów zrealizowanych w określonych grupach społecznych Ograniczenia w ruchu pojazdów	Wskaźnik zmniejszenia ilości substancji szkodliwych w powietrzu Wskaźnik zmniejszenia kar za zanieczyszczanie środowiska Wskaźnik zmniejszenia ilości substancji szkodliwych odprowadzanych do wód Wskaźnik zmniejszenia kar za zanieczyszczanie środowiska Wskaźniki zmniejszenia ilości substancji szkodliwych odprowadzanych do wód, gleby i powietrza Wskaźnik zmniejszenia kar za zanieczyszczanie środowiska Wskaźnik wzrostu poziomu edukacji Wskaźnik zmniejszenia poziomu emisji tancji szkodliwych w powietrzu Wskaźnik zmniejszenia poziomu hałasu Wskaźnik zmniejszenia natężenia

				ruchu samochodowego
8.	Rozwój gospodarczy	Powierzchnia usługowa w nowych „plombach” Powierzchnia usługowa w budynkach poddanych renowacji Powierzchnia usługowa na zrewitalizowanych terenach po-przemysłowych Powierzchnia wyremontowanej i przebudowanej infrastruktury publicznej na terenie zrewitalizowanym Programy rozwoju przedsiębiorczości Programy informacyjno – szkoleniowe dla potencjalnych przedsiębiorców	Liczba nowopowstałych przedsiębiorstw na terenie zrewitalizowanym Powierzchnia usługowa faktycznie wykorzystywana	Wskaźnik wzrostu ilości MŚP Wskaźnik bezrobocia wśród mieszkańców terenów zrewitalizowanych Liczba nowych inwestycji w mieście Migracje z terenów poddanych rewitalizacji Liczba stałych miejsc pracy