

REWITALIZACJA MIEJSKIEGO ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO - ASPEKTY PRZESTRZENNE I SPOŁECZNE. (REFLEKSJE NA TEMAT DOŚWIADCZEŃ W WYBRANYCH KWARTAŁACH DZIELNICY GÓRNA W ŁODZI)

Anita Staszewska-Furmanek*
Michał Gilski**

*Instytut Architektury i Urbanistyki, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska
Politechnika Łódzka, al. Politechniki 6, 90-924 Łódź
E-mail: acfurmanek@poczta.onet.pl

** absolwent Instytutu Architektury i Urbanistyki PŁ
E-mail: michal.gilski@gmail.com

URBAN HOUSING ENVIRONMENT REVITALIZATION - SPATIAL AND SOCIAL ASPECTS

Abstract

The study of relations between people and their environment is necessity in the study of town space, development and urban planning. Mind Maps with the preferences of local citizens should be prepared as one of the many elements of development planning. Identity of place and behaviour of people in this place should be very important for planning process. The quality of surrounding area depends on precise analysis of context.

Streszczenie

Artykuł dotyczy analizy stanu istniejącego i możliwości miejskiego środowiska mieszkaniowego w wybranym fragmencie dzielnicy Górna w Łodzi. Jednocześnie podejmuje próbę oceny wpływu niektórych inwestycji, przeprowadzonych po 1990 roku, na przestrzeń codzienną mieszkańców tej okolicy. Doświadczenia i wnioski z pojedynczych inwestycji i ich skutków ujawniły, że inwestowanie w środowisku mieszkaniowym posiadającym charakter i tradycje wymaga szczególnej analizy istniejących uwarunkowań przestrzennych i związanych z nimi zachowań mieszkańców. Spostrzeżenia te powinny przypomnieć o konieczności wykorzystywania badań nad związkami lokalnych społeczności z ich środowiskiem przy opracowywaniu wszelkich planów miejscowych i programów rewitalizacji..

Keywords: urban space, context, tradition of behaviour in the city place, identity of place

Słowa kluczowe: przestrzeń miejska, kontekst, tradycja zachowań mieszkańców, tożsamość miejsca

WSTĘP - STAN ISTNIEJĄCY ¹

Obszar, o którym mowa, położony jest w dzielnicy Łódź-Górna, w bliskim sąsiedztwie Śródmieścia, między ulicami: Piotrkowską (w rejonie placu im. W. Reymonta) i Kilińskiego oraz Milionową i Zarzew-

ską. Najdłuższa odległość dojścia pieszego do głównej ulicy miasta wynosi około 1000 metrów. Komunikacja tramwajowa, wytyczona przez środek obszaru, łączy główne trasy tramwajowe miasta biegnące w kierunku północ-południe.

¹ Ocena stanu istniejącego i zalety przedstawianego obszaru na podstawie: M. Gilski, *Zespół zabudowy mieszkaniowej w Łodzi przy ulicy Grabowej*, praca dyplomowa wykonana pod kier. arch. Anity Furmanek w Instytucie Architektury i Urbanistyki PŁ, rok 2007.

się eliminowanie enklaw biedy, które dodatkowo charakteryzuje zwiększona przestępczość. Opracowanie programu rewitalizacji byłoby najwłaściwszym sposobem na rozwiązanie tychże problemów. Brak planu miejscowego nie ułatwia podejmowania decyzji w sprawie zmian przestrzennych.

1. MOŻLIWOŚCI REWITALIZACJI

Ważne jest to, że omawiany fragment dzielnicy Górna, pomimo dużego stopnia degradacji, posiada cechy tradycyjnej przestrzeni miejskiej, które sprawiają, że zauważalnie różni się on od nieco dalej położonego osiedla z lat 70-tych.

Obszar posiada wiele zalet, istotnych z punktu widzenia wyboru lokalizacji na nową zabudowę mieszkaniową: bliskość funkcji miejskich, dobrą obsługę komunikacyjną, krótkie dojeżdżania do przystanków, dogodne połączenia piesze w kierunku ulicy Piotrkowskiej. Jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę miejską. Znajdują się tu: dwa przedszkola, dwie szkoły podstawowe, dwa gimnazja, dwa licea, Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia, dwie szkoły wyższe: Wyższa Szkoła Studiów Międzynarodowych, Wyższa Szkoła Hotelarstwa, dwie biblioteki publiczne, Centralne Muzeum Włókiennictwa. W bliskim

sąsiedztwie położone są: Politechnika Łódzka, Wyższa Szkoła Nauk Informatycznych z ogólnodostępnym basenem, ośrodek duszpasterski funkcjonujący przy Katedrze Łódzkiej oraz dwie hale sportowe.

Istniejące kwartały, mimo złego stanu technicznego budynków, posiadają wiele zalet, które powinny być wykorzystane w kształtowaniu właściwego środowiska mieszkaniowego w mieście. Zalety te doceniane są przez mieszkańców, ale też zauważane przez niektórych inwestorów. Większość kwartałów jest usytuowana przy krótkich uliczkach, cechujących się niewielkim ruchem samochodowym o znaczeniu lokalnym, związanym z dojazdem docelowym do budynków mieszkalnych. Krótkie ulice tworzą enklawy lokalnej społeczności: w ramach ulicy większość mieszkańców rozpoznaje się jako *swoi*. Na charakter uliczek duży wpływ mają rosnące szpalery drzew.

Powierzchnie działek (przeznaczonych na ewentualne inwestycje) są małe, ale pozwalają na zapewnienie potrzebnej liczby miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych o wysokości do pięciu kondygnacji. Lokalizacja względem stron świata zapewnia dobre nasłonecznienie mieszkań. Zauważyć warto, że wielkość działek jest korzystna ze względu na ponoszenie niewysokich nakładów finansowych w chwili rozpoczęcia inwestycji.

Limitowane wielkością działek budynki mieszkalne, mieszczące 10-12 mieszkań, sprzyjałyby wytworzeniu się kontaktów sąsiedzkich między mieszkańcami. Znakomicie funkcjonujące lokalne sklepiki, od lat obsługiwane przez tych samych właścicieli, stanowią także element codziennych kontaktów mieszkańców.



Ryc. 3. Propozycja rozwiązania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienia istniejącej tkanki kwartalu przy ul. Grabowej

² na podstawie wniosków z opracowania: M. Gilski, *Zespół zabudowy mieszkaniowej...*, op. cit.

Uzupełnienia zabudowy i wykorzystanie istniejących obiektów przemysłowych zamiast budowy nowych hal i osiedli mieszkaniowych na przedmieściach mogłoby być przedsięwzięciem, które wniesie nową wartość, ale też wykorzysta zalety lokalizacji w mieście.

Studia projektowe dotyczące rejonu ulicy Grabowej pozwalają stwierdzić², że zmiana wizerunku tej okolicy mogłaby nastąpić poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie mieszkań. Realizacja budynków mieszkalnych o standardzie minimalnym, powszechnym i podwyższonym miałaby rację bytu i stopniowo podnosiłaby standard okolicy.

Stara zabudowa powinna być poddana renowacji i modernizacji ze względu na bezpieczeństwo użytkowników, poprawę warunków zamieszkiwania i pracy oraz w celu zmniejszenia energochłonności budynków i emisji zanieczyszczeń (znaczna część posiada ogrzewanie piecami węglowymi). Uporządkowania wymaga sposób parkowania i zagospodarowanie przestrzeni prywatnych i półpublicznych.

Atrakcyjność terenu podnosi planowana w bezpośrednim sąsiedztwie rewitalizacja zespołu zabudowań poprzemysłowych przy ulicy Milionowej, o bogatym programie komercyjnym i kulturalnym³.

Wzrasta zainteresowanie mieszkaniami w starych kamienicach. Młodzi zauważają klimat *miejsca*, jego cechy indywidualne oraz przystępną cenę mieszkań. Zdają sobie sprawę z atrakcyjności lokalizacji blisko centrum, a zarazem korzyści wynikających z położenia nieco na uboczu.

2. NIEKTÓRE INWESTYCJE I ICH SKUTKI – BILANS STRAT I ZYSKÓW DLA PRZESTRZENI CODZIENNEJ MIESZKAŃCÓW

Inwestowanie na omawianym obszarze mogłoby *przywrócić* go miastu nie tylko w sensie poprawy stanu technicznego, ale także warunków życia społecznego. W ostatnich latach w rejonie tym powstała Wyższa Szkoła Studiów Międzynarodowych i kilka



Ryc. 4. Propozycja nowej zabudowy - widok na wnętrze kwartału

nowych budynków mieszkalnych w zabudowie płombowej. Rozpoczęto realizację kolejnych budynków wielorodzinnych, w których mieszkania ze względu na zalety lokalizacji sprzedają się nie najgorzej.

Nastąpiło ożywienie w inwestowaniu w lokale handlowo-usługowe usytuowane w parterach zabudowy pierzejowej. Są to drobne inwestycje polegające na poprawie stanu technicznego lokali, wymianie witryn, wykończeniu elewacji, ale też niekontrolowanym wzroście liczby reklam i wprowadzaniu elementów niespójnych z resztą elewacji. Niestety, niektóre działania modernizacyjne nie podnoszą wartości estetycznych, a wręcz niszczą istniejące budynki. Nie chodzi tu tylko o zabudowę, która powstała około 1910 roku, ale również o budynki z okresu międzywojennego, które nie zostały objęte opieką konserwatorską. Przykładem takich przekształceń są zmiany przeprowadzone w elewacji frontowej kina Palladium (później Wolność) z lat 30-tych XX wieku. W wyniku likwidacji kina i wprowadzenia funkcji handlowej dokonano zmian w lokalizacji otworów w strefie parteru, dodano zadaszenia przed wejściem. Przed adaptacją elewacja ta stanowiła przykład dobrze zakomponowanej fasady reprezentującej okres, w którym powstał obiekt. Przekształcenia zaprojektowane były przez architekta i zatwierdzone przez urzędnika - prawdopodobnie również architekta.

Istnieje jeszcze kilka miejsc w omawianym rejonie, które obrazują, że brak właściwej oceny wartości konserwatorskich oraz znaczenia danego *miejsca* dla lokalnej społeczności przyczynił się do dyskusyjnych decyzji o lokalizacji nowych inwestycji. Ocena

³ Opracowanie wykonuje zespół projektantów pod kierunkiem arch. Stefana Kuryłowicza.

wartości jest przeprowadzona czasem na podstawie ograniczonej wiedzy o obiekcie i otoczeniu. Wydaje się, że sięganie do historii *miejsca* powinno się dokonywać przez rozmowę z lokalną społecznością i jej seniorami. Nie powodowałyby to utraty miejsc ważnych dla przestrzeni codziennej mieszkańców. O ile skutki decyzji o reklamach i daszkach są odwracalne, to w przypadku wprowadzania nowych kubatur mają charakter trwały.

Przykładem takich chybionych decyzji jest nowy budynek wielorodzinny usytuowany przy ulicy Milionowej, który zajął miejsce dawnego ogrodu przylegającego do tzw. Domu Zabaw. Kolejne decyzje dotyczące ogrodu: wprowadzenie pierwszych miejsc parkingowych, likwidacja żywopłotu, zmiana ukształtowania terenu, wycinki drzew, powiększanie parkingu stopniowo przyzwyczajały lokalną społeczność do uszczuplenia jego powierzchni, aż w końcu stał się on placem budowy i lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.

Wymienione przykłady przedstawiają przekształcenia, które przyniosły dyskomfort emocjonalny i estetyczny mieszkańcom związanych z tymi *miejskami*. Zmiany te wpłynęły na degradację przestrzeni ograniczonej, postrzeganej na pewnym odcinku ulicy. Gorzej jest, gdy inwestowanie wpływa na zmiany o szerszym zasięgu - dotyczące tych przestrzeni codziennego życia mieszkańców, które stanowią o utrwalonych wartościach *miejsca* ich zamieszkania.

Przekształcenia, które spowodowały zmianę pozytywnych nawyków mieszkańców, towarzyszyły lokalizacji skansenu zabudowy drewnianej w północnej części parku położonego przy ulicy Milionowej, łączącego omawiane kwartały z ulicą Piotrkowską. Bliskość wspomnianego parku, z wartościowymi okazami drzew i zbiornikiem wodnym, była ważna dla mieszkańców od momentu jego udostępnienia jako przestrzeni publicznej. Na park roztacza się widok z domów przy ulicach graniczących z nim od strony wschodniej i południowej. Do tej pory dla północnej części omawianego terenu aleje parkowe pełniły ważną rolę jako skróty do przystanków komunikacji masowej przy ulicy Piotrkowskiej. Związane były również z niedzielną trasą do katedry, ale także codziennymi zakupami w sklepach usytuowanych przy ulicy Piotrkowskiej.

Lokalizacja skansenu, który skupił na niewielkim, ogrodzonym fragmencie terenu parkowego obiekty zabudowy drewnianej, odcięła naturalny kontakt omawianych kwartałów z ulicą Piotrkowską. Spowodowała wydzielenie bezużytecznego klina zieleni między ogrodzeniami skansenu i szkoły muzycznej przy ulicy Milionowej. Powstało - *martwe miejsce* stanowiące niebezpieczną i nieuczęszczaną strefę

parku. Obiekty skansenu miały stanowić atrakcję turystyczną, ale w sposobie ich usytuowania nie wykorzystano istniejących ciągów pieszych biegnących do głównej ulicy miasta, co wpływałoby na podniesienie atrakcyjności południowego odcinka ulicy Piotrkowskiej, a zarazem przyniosłoby większą popularność samego skansenu.

Mieszkańcy zachodniej części omawianego rejonu odbierają nową inwestycję jako interesującą, ale niewielu zwiedzało nowy zespół w wygradzonej części parku. Dochodzą do wniosku, że z bilansu korzyści i strat, jakie wypluwają z pojawienia się skansenu, wynika, że jest to dobro niepotrzebnie darowane temu fragmentowi miasta lub powinno być inaczej zlokalizowane, tak by będąc atrakcją, pozostawało zarazem w zgodzie z ich potrzebami. Nowy element uważają za niewpisany w historię *miejsca*, a likwidacja skrótu przez park do ulic Milionowej i Piotrkowskiej zmieniła ich trasę do pracy i do kościoła. Dla wielu stanowiła ona atrakcję codziennego życia w mieście - możliwość zauważenia zmian pór roku, pierwszych pąków i jesiennych liści. Brak ważnego ciągu pieszego wpłynął na zmianę zachowań wykształconych przez lata, a nawet pokolenia i ujął jedną z najważniejszych zalet mieszkania w pobliżu parku. Dla mieszkańców skróty przez park okazał się cenniejszy niż prestiżowa inwestycja w ich okolicy.

PODSUMOWANIE

Brak projektu rewitalizacji nie upoważnia do podejmowania wyrwykowych decyzji przestrzennych bez analizy szerszego kontekstu. Nie wszystkie inwestycje przeprowadzone na omawianym obszarze przyniosły pozytywne skutki, jednak bilans zysków społecznych jest widoczny w postaci nowych miejsc pracy.

Doświadczenia te potwierdziły, że sens ma inwestowanie, które pozostaje w zgodzie z utrwalonymi, pozytywnymi elementami środowiska mieszkaniowego. Jego celem powinno być wydobycie istniejących już zalet, integracja przestrzeni oraz czynników kształtujących spójną i charakteryzującą się prawdą całość. Nie szkodzić - wydaje się zatem naczelną zasadą. Klimaty zapisane w świadomości mieszkańców lub też przez nich niedostrzegane, a uświadamiane im przez gości, powinny zostać uszanowane we wszelkich interwencjach przestrzennych.

Warto przywołać tutaj zalecenie Amosa Raporta: *projektowanie jako istota działań architekta musi być wsparte rzetelną bazą naukową, nie tylko po to, aby problemy rozwiązywać, lecz aby je najpierw odkryć i zidentyfikować.*⁴ Tzw. geografia humanistyczna, która zobowiązuje do dostrzegania zależności człowieka i środowiska, poznania świa-

ta codziennego życia i jego przestrzeni, byłaby tu wskazana.

Traktowanie środowiska mieszkaniowego jako kontekstu relacji społecznych i jako miejsca zachowania człowieka musi towarzyszyć projektowanemu rozwojowi. Być może dyskusja nad lokalizacją omawianych inwestycji mogłaby stać się załącznikiem aktywizacji mieszkańców wokół spraw związanych z ich otoczeniem. Aktywność taka nie zrodzi się z dnia na dzień. Powinna być wypracowywana w imię powodzenia przyszłych programów rewitalizacji. Jednocześnie należy zauważyć, że analizy kontekstu przy projektowaniu i planowaniu są obowiązkiem projektanta, nawet jeśli nie zna on *przestrzeni zachowań* A.Rapoporta czy *miejsca* Y.F.Tuana. Nie chodzi tu tylko o analizę uwarunkowań na mapie do celów projektowych, ale analizę rzeczywistej przestrzeni i zachowań ludzi, którzy w niej mieszkają lub też ją użytkują. Przydatne jest tworzenie *map mentalnych*⁵, które preferowane są przez humanistyczne nurty nauk społecznych - socjologii, psychologii, geografii humanistycznej. Poza tym badanie preferencji mieszkańców i ich nawyków oraz badanie miast, dzielnic, kwartałów jako przestrzeni indywidualnych, zbiorowych relacji może ułatwić wdrażanie programów rewitalizacji. Jeśli nie ma projektu rewitalizacji, nie zwalnia to urbanistów, architektów od takich analiz, które powinny służyć budowaniu ciągłości historycznej, kulturowej, funkcjonalnej, kompozycyjnej, wydobywaniu ukrytego wymiaru. Ukryty wymiar można odczytać czasem tylko poprzez poznanie lokalnej społeczności i rozmowy z jej seniorami. Gdyby poznano opinię mieszkańców o parku albo chociaż poznano ich zwyczaje i trasy w codziennej przestrzeni życia, nie byłyby zapewne podjęte decyzje o budowie budynku mieszkalnego usytuowanego w sąsiedztwie wspomnianego skansenu, ani też samego skansenu. Związki emocjonalne z miejscem i troska o nie mogą się bowiem wykształcić wtedy, gdy istnieją pewne stałe wartości stanowiące punkty odniesienia w przestrzeni i tradycji *miejsca*.

Przedstawiony przykład ukazuje, jak pomijanie niektórych elementów analizy kontekstu środowiska mieszkaniowego - środowiska codziennej przestrzeni - może zmienić nawyki mieszkańców, ich codzienne trasy po zakupy, do pracy, niedzielne do kościoła, które funkcjonowały nawet przez pokolenia.

Jeszcze raz okazało się, że inwestowanie w środowisku mieszkaniowym posiadającym charakter i tradycje wymaga szczególnej uwagi i przemyślanych decyzji, co należy uwzględnić w procesie planowania i projektowania rewitalizacji tych obszarów. Okres po 1990 roku przyniósł tutaj doświadczenia, które powinny być wzięte pod uwagę przy opracowywaniu nie tylko planu miejscowego, ale też innych opracowań koniecznych w wypadku programu rewitalizacji. Inwestycje, które zostały przeprowadzone, przyczyniły się bowiem zarówno do zmian pozytywnych, jak i negatywnych w istniejącym środowisku mieszkaniowym. Pokazały, że każda interwencja w przestrzeni urbanistycznej powinna być rzetelnie przemyślana.

LITERATURA

1. Gilski M., *Zespół zabudowy mieszkaniowej w Łodzi przy ulicy Grabowej*, praca dyplomowa wykonana pod kier. Anity Furmanek w Instytucie Architektury i Urbanistyki PŁ, 2007.
2. Rapoport A., *Science and Failure of Architecture: an Intellectual History*, [w:] I. Altman, K. Christensen, *Environment and Behaviour Studies; Emergence of Intellectual Tradition*, Plenum Press, New York, London 1990.
3. Skiba M., *Wartość akceptowana społecznie na podstawie map mentalnych mieszkańców Zielonej Góry*, [w:] *Definiowanie przestrzeni architektonicznej*, „Czasopismo Techniczne” 2004, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
4. Tuan Y.F., *Przestrzeń i miejsce*, PIW, Warszawa 1987.
5. Żmudzińska-Nowak M., *Miasto jako przestrzeń wzajemnych relacji - narodziny nowego spojrzenia*, [w:] *Definiowanie przestrzeni architektonicznej. Granice architektury*, „Czasopismo Techniczne” 2003, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.

⁴ A. Rapoport, *Science and Failure of Architecture: an Intellectual History*, [w:] I. Altman, K. Christensen, *Environment and Behaviour Studies; Emergence of Intellectual Tradition*, Plenum Press, New York, London 1990, tłum. wg: Magdalena Żmudzińska-Nowak, *Miasto jako przestrzeń wzajemnych relacji - narodziny nowego spojrzenia*, [w:] *Definiowanie przestrzeni architektonicznej. Granice architektury*, „Czasopismo Techniczne” 2003, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.

⁵ Por: M. Skiba, *Wartość akceptowana społecznie na podstawie map mentalnych mieszkańców Zielonej Góry*, [w:] *Definiowanie przestrzeni architektonicznej*, „Czasopismo Techniczne” 2004, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, s. 342.