

# Spis treści

Kontekst .....	7
Uzasadnienie wyboru tematu .....	9
Cele pracy .....	10
Zakres pracy .....	11
Metodyka .....	12
<b>CZĘŚĆ I. REWITALIZACJA A NOWY URBANIZM .....</b>	<b>15</b>
1.2. Rewitalizacja – charakterystyka procesu, pojęcia i wytyczne .....	16
1.2.2. Rewitalizacja .....	17
1.2.3. Cechy procesu rewitalizacji .....	22
1.2.4. Obszar rewitalizacji .....	27
1.2.5. Ważniejsze pojęcia ściśle powiązane z zagadnieniem rewitalizacji .....	32
1.3. Nowy Urbanizm w praktyce procesu rewitalizacji .....	37
1.3.1. Geneza i podstawowe założenia Nowego Urbanizmu .....	37
1.3.2. Priorytety Nowego Urbanizmu a procesy rewitalizacji – przykłady implementacji .....	40
a) Jakość życia .....	41
b) Zrównoważony rozwój .....	48
c) Jakość projektowania architektonicznego i urbanistycznego ..	50
d) Tradycyjny model urbanistyczny .....	57
1.3.3. Zastosowanie zasad Nowego Urbanizmu w procesie rewitalizacji – studia przypadków .....	68
a) Komfort ruchu pieszego .....	68
b) Powiązania przestrzenne .....	85
c) Zróżnicowanie funkcjonalne .....	87
d) Różnorodność zabudowy mieszkaniowej .....	95
e) Zwartość zabudowy .....	105
f) Zrównoważony transport .....	114
<b>CZĘŚĆ II CHARAKTERYSTYKA MODELU OCENY PROCESU REWITALIZACJI</b> .....	<b>125</b>
2.1. Kontekst literaturowy .....	126
2.1.1. Monitorowanie i ewaluacja – teoria .....	126
2.1.2. Specyfika oceny procesu rewitalizacji .....	128
2.1.3. Przegląd wskaźników oceny procesu rewitalizacji opracowanych na poziomie międzynarodowym .....	130

2.1.4. Przegląd wskaźników oceny procesu rewitalizacji opracowanych na poziomie krajowym .....	133
2.2. Mierniki wynikające z zasad i priorytetów Nowego Urbanizmu	136
2.2.1. Jakość życia .....	136
2.2.2. Zrównoważony rozwój .....	137
2.2.3. Jakość projektowania urbanistycznego i architektonicznego	139
2.2.4. Tradycyjny model urbanistyczny .....	139
2.2.5. Komfort ruchu pieszego .....	141
2.2.6. Powiązania przestrzenne .....	142
2.2.7. Zróżnicowanie funkcjonalne .....	143
2.2.8. Zróżnicowanie zabudowy mieszkaniowej .....	144
2.2.9. Zwartość zabudowy .....	145
2.2.10. Zrównoważony transport .....	146
2.3. Model wielokryterialnej oceny procesu rewitalizacji	149
<b>CZĘŚĆ III. OCENA PROCESU NA PRZYKŁADZIE REWITALIZACJI OBSZAROWEJ CENTRUM ŁODZI .....</b>	<b>161</b>
3.1. Charakterystyka lokalnych uwarunkowań .....	162
3.2. Rewitalizacja obszarowa – cele, zakres, metody .....	166
3.3. Wdrożenie modelu oceny procesu rewitalizacji na przykładzie Projektu 3 .....	169
3.3.1. Kontekst społeczno-gospodarczy .....	170
3.3.2. Gospodarka przestrzenną .....	179
3.3.3. Struktury zbudowane .....	186
3.3.4. Zabudowa mieszkaniowa .....	192
3.3.5. Transport i mobilność .....	198
3.3.6. Tereny zieleni .....	204
Podsumowanie .....	209
Rekomendacje dla poprawy procesu rewitalizacji w Łodzi .....	209
Wnioski w skali miast europejskich .....	214
Wytyczne metodologiczne .....	221
Literatura .....	223
Spis rysunków .....	248
Spis tabel .....	252

## Kontekst

Rewitalizacja stanowi współcześnie podstawowe wyzwanie w procesach rozwojowych terenów zurbanizowanych. Widać to szczególnie, gdy skonfrontujemy odnowę terenów miejskich z założeniami zrównoważonych przekształceń uwzględniających zagadnienie jakości życia i użytkowania (Wolfram, 2019; Perović, 2018; Lorens, 2010; COR Studies, 1999). Wzrastająca liczba osób zamieszkujących tereny zurbanizowane – widoczna zarówno w skali światowej, europejskiej, jak i polskiej – wzmacnia znaczenie omawianej problematyki. Od 2015 roku aż 85% światowej populacji żyje na obszarach miejskich (Melchiorri i in., 2018; Wolfram, 2019), Europa posiada zaś najwyższy współczynnik urbanizacji (Brandmüller i Feldmann, 2008). W Polsce przyjmuje się natomiast, że potrzeba restrukturyzacji obszarów miejskich odnosi się aż do ponad 75% ośrodków o populacji powyżej 50 tysięcy mieszkańców (Billert i in., 2003; Kopeć, 2010).

Przytoczone dane znajdują odzwierciedlenie w audytach miejskich (Urban Audit) przeprowadzanych w ponad trzystu miastach UE z populacją od 50 000 do 10 milionów. Kształtujący się w wyniku badań obraz polskich ośrodków miejskich wskazuje na silną potrzebę rewitalizacji. Polskie miasta zajmują wysokie lokaty w kategoriach sygnalizujących zdegradowanie obszarów zurbanizowanych, np. wskaźniki odnoszące się do poziomu bezrobocia (Brandmüller i Feldmann, 2008). W tym kontekście naturalną odpowiedzią stała się inicjatywa wspólnotowa URBAN, wspierająca ekonomiczną i społeczną rewitalizację obszarów kryzysowych (Rosińska-Bukowska, Klima, 2015). Jak podkreśla Zygmunt Ziobrowski (2010), to właśnie rewitalizacja przyczynia się do wzrostu szans rozwojowych miast i polepszenia jakości życia ich mieszkańców (w tym bilansu miejsc pracy). Proces kompleksowego przekształcenia przestrzeni miejskiej powinien koncentrować się na obszarach o wysokich walorach architektonicznych i urbanistycznych, zachowując dziedzictwo miejsca oraz zasady zrównoważonego rozwoju.

Szczególne znaczenie w procesie rewitalizacji odgrywają przestrzenie publiczne, które, jak dowodzą istniejące badania, mają pozytywny wpływ na atrakcyjność terenu oraz na sposób zachowania jego użytkowników (CABE i in., 2004; Edwards i Tsouros, 2006). Pomimo iż Choay (1972) wskazała na zmniejszanie się znaczenia współczesnych krajobrazów miejskich w wyniku przewagi czynników ekonomicznych nad społecznymi i funkcjonalnymi, to współcześnie coraz większą wagę przywiązuje

się do komfortu użytkowania przestrzeni, a co za tym idzie do jakości środowiska zbudowanego. Każdorazowo jest to poszukiwanie najlepszego rozwiązania, konfrontowanego często ze sprzecznością między rozwojem gospodarczym a ekologicznymi, czy też społecznymi kosztami tego wzrostu (Wołoszyn, 2013). W rezultacie kształtowane jest miasto uznawane za materialną manifestację zamieszkującego je społeczeństwa (Alexander i in., 1977). Zabudowa staje się artefaktem tworzącej ją zbiorowości (Lefebvre, 1991). Kultura i tradycja grupy determinują zachowania ludzi, ale i fizyczne otoczenie, w którym dana wspólnota funkcjonuje (Hanzl, 2016; 2017). Dlatego tak ważne w procesie rewitalizacji jest uwzględnienie czynnika lokalnego dziedzictwa.

Uznając, że tkanka miejska dostosowuje się do zachowań użytkujących ją mieszkańców i ich zmieniających się potrzeb (Lawrence i Low, 1990), można zdefiniować, ale też zweryfikować przebieg procesów rewitalizacji poprzez obserwację wspólnoty, której taki proces dotyczy.

Podjęmowany w pracy temat rewitalizacji, podobnie jak dziedzina, z której się wywodzi – urbanistyka – wymaga heurystycznego podejścia i efektywnego wykorzystania wiedzy z różnych dyscyplin zaangażowanych w projektowanie miast (Lefebvre, 2003). Przykładem może stać się problematyka transportu. Analiza wzrostu użytkowania samochodów w Europie, przy jednoczesnym mniejszym rozwoju komunikacji rowerowej i pieszej, sugeruje docelową dominację kultury aut osobowych w przestrzeni miejskiej (Wojnarowska, 2017). Dopiero uwzględnienie struktury podróży w mieście, gdzie aż 30% podróży samochodem odbywa się na odległość poniżej 3 km, a 50% poniżej 5 km (Edwards i Tsouros, 2006), świadczy o potencjale zamiany dominującej komunikacji na bardziej ekologiczne rozwiązania. Projektowanie z poszanowaniem priorytetu transportu pieszego czy rowerowego prowadzi do (od)tworzenia przestrzeni miejskich skierowanych na ludzi. A przecież skala człowieka i jego potrzeby stoją u podstaw procesów rewitalizacji.

Istotnym ogniwem w procesach odnowy zdegradowanej tkanki miejskiej jest człowiek wraz z jego potrzebami. Niejako analogicznie znaczenie ludzkiej skali akcentuje Nowy Urbanizm. Podstawowym wyzwaniem wymienianym przez teoretyków badanego ruchu urbanistycznego jest właśnie dostosowanie środowiska zbudowanego – jego skali i formy – do potrzeb człowieka. Nowi Urbaniści podkreślają konieczność inwestowania w centralne, strategiczne obszary miasta, mimo iż kojarzeni są głównie z porządkowaniem chaotycznie rozwijających się przedmieść amerykańskich. Wskazują na wzrastającą segregację społeczną i ekonomiczną, której towarzyszy troska o zrównoważone zasoby naturalne (CNU, 2001). Nowi

Urbaniści ostrzegają przed rozprzestrzenianiem się zabudowy pozbawionej miejsc o wyraźnym charakterze, podkreślając znaczenie lokalnego dziedzictwa miejsca. Poszukiwanie paradygmatów w procesie rewitalizacji właśnie w kontekście teoretycznym Nowego Urbanizmu staje się przedmiotem dyskusji prezentowanej na kolejnych stronach niniejszego opracowania.

## Uzasadnienie wyboru tematu

Podjęcie oceny procesu rewitalizacji w aspekcie przestrzennym i funkcjonalnym jest uzasadnione następującymi czynnikami:

1) Dogłębne poznanie procesu, jego silnych i słabych stron, prowadzi do lepszego zrozumienia mechanizmów kształtujących przestrzenną oraz funkcjonalną rzeczywistość. W Polsce rewitalizacja najczęściej dotyczy obszarów centralnych w mieście, a szczególnie przestrzeni publicznych (Instytut Rozwoju Miast, 2010). Przedstawione opracowanie podejmuje więc temat kluczowych obszarów w aktualnym dla krajowej polityki miejskiej ujęciu.

2) Na podstawie pozyskanej wiedzy możliwe staje się zdefiniowanie skutecznych działań poprawiających podjęte już przedsięwzięcia, sprawne sterowanie procesem, ale również zasygnalizowanie potrzebnych zmian regulacyjnych dla współczesnej urbanizacji (Crescenzo i in., 2018; Qu, Leng i Ma, 2019).

3) O ile tematowi rewitalizacji poświęcono już liczne prace naukowe, to sam proces ewaluacji tego procesu, w szczególności w aspektach przestrzennym i funkcjonalnym, wymaga nadal dogłębnego opracowania (Balaban, 2013; Korkmaz i Balaban, 2020; Alexander, 2006; Armstrong i in., 2002; Henderson i in., 2007; Laurian i in., 2004; Lichfield, 1996; *Spatial data infrastructure...*, 2008). Przegląd literatury z ostatnich dekad potwierdza istnienie różnorodnych metodologii odpowiadających społecznej, ekonomicznej czy fizycznej ocenie rewitalizacji miast (Mecca i Lami, 2020; Palicki, 2013; Bury, 2010). Jednakże do tej pory nie została opracowana wymierna, możliwie **uniwersalna procedura oceny** skuteczności procesu rewitalizacji, w szczególności w odniesieniu do skali kwartału czy większego fragmentu miasta (Kaczmarek, 2015; Wołoszyn, 2013).

4) Niedostatki statystyki publicznej, a jak podkreśla Ziobrowski (2010), w szczególności brak ogólnokrajowego systemu monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (Jarczewski i Jeżak, 2010) wymagają uzupełnienia.

5) Autorka wiele lat aktywnie uczestniczyła w procesie rewitalizacji jako architekt i urbanista, badała go również z punktu widzenia naukowego, co pozwoliło na wypracowanie modelu oceny procesu uwzględniającego w szczególności aspekty przekształceń przestrzennych i funkcjonalnych. Wykorzystanie wyników badań podstawowych w praktyce pozwoliło na doświadczenie zakresu badań stosowanych. Wzajemne uzupełnianie się tych dwóch aspektów może przynieść głębokie zrozumienie i trafne wdrożenie badanego procesu.

## Cele pracy

W monografii przedstawiono diagnozę kierunków zmian, jakim ulega proces rewitalizacji, wskazując możliwości jego polepszenia. Praca umożliwi określenie rozbieżności między założeniami badanego procesu a praktyką jego wdrażania. Przedstawia też realne tempo badanego procesu. Stworzony model oceny jakości przemian przestrzennych, bazujący na interdyscyplinarnych powiązaniach między sposobami użytkowania miejsca a jego fizycznym ukształtowaniem, może służyć do komunikacji między ekspertami i mieszkańcami. Zaproponowana metoda może również stanowić dla lokalnych władz narzędzie do przededefiniowania scenariusza procesu rewitalizacyjnego, lepszego jego zorganizowania, a w szerszym kontekście do trafnego sterowania polityką przestrzenną.

Celem pracy jest przedstawianie różnic i podobieństw między (koncepcjami) badanego procesu. Szczególną uwagę zwrócono na polskie, a zwłaszcza łódzkie uwarunkowania rewitalizacji. Monografia na przykładzie Łodzi przedstawia szereg refleksji na temat współczesnych wyzwań rewitalizacji, uwzględniając dynamiczny charakter badanego procesu, problemy urbanistyczne, organizacyjne i konserwatorskie. Zagraniczne dobre praktyki z zakresu odnowy obszarów miejskich w odniesieniu do lokalnego kontekstu stanowią podstawę do zdefiniowania, generalnych wytycznych dla procesu rewitalizacji oraz modelu jego przestrzennej i funkcjonalnej ewaluacji. Zebrane konstatacje i wnioski w odniesieniu do Łodzi pozwolą wytyczyć kierunki i zadania do potencjalnego wdrożenia.

## Cele poznawcze

- Poszerzenie wiedzy z zakresu procesu rewitalizacji – skali, dynamiki i metod działania. Aktualizacja i rozwinięcie istniejących już badań dotyczących procesu rewitalizacji.

- Identyfikacja (w oparciu o koncepcję Nowego Urbanizmu, dalej w skrócie nazywanej NU) czynników wpływających na proces rewitalizacji oraz wynikających z nich kryteriów i wskaźników, jakie powinny być uwzględnione przy ocenie badanego procesu.
- **Zbadanie możliwie pełnego zbioru determinantów przestrzenno-funkcjonalnych procesu rewitalizacji. Przeprowadzenie analizy wpływu poszczególnych elementów i cech – badanie prowadzące do wskazania kluczowych determinantów udanego procesu rewitalizacji.**
- Skonfrontowanie praktyki działań rewitalizacyjnych w Polsce (Łódź) i zagranicą (Francja), określające znamienne dla badanych obszarów bariery i stymulatory.
- Identyfikacja mocnych i słabych stron procesu rewitalizacji w Łodzi.
- Ocena skali realizacji dotychczasowych działań rewitalizacyjnych w stosunku do pożądanego stanu dla badanego obszaru w Łodzi.

### Cele metodyczne

- Stworzenie informacyjnych i edukacyjnych podstaw oceny procesu rewitalizacji.
- Stworzenie modelu wielokryterialnej oceny procesu rewitalizacji w aspektach przestrzennych i funkcjonalnych.
- Opracowanie mierników przestrzenno-funkcjonalnych świadczących o skuteczności procesu rewitalizacji.
- Określenie sposobu uwzględniania lokalnej specyfiki badanego miejsca w metodzie oceny procesu rewitalizacji.
- Wskazanie zaleceń dotyczących monitorowania procesu rewitalizacji w Polsce.
- Propozycja delimitacji strategicznego obszaru rewitalizacji centrum miasta Łodzi w oparciu o praktykę skali działań rewitalizacyjnych we Francji.

### Cele aplikacyjne

- Optymalizacja procesu rewitalizacji wskazująca metody poprawy efektywności działań podejmowanych w Polsce.
- Zbadanie na ile świadomość oddziaływania czynników przestrzennych i funkcjonalnych może wpłynąć na scenariusz konkretnego programu rewitalizacji.
- Określenie możliwości wykorzystania rozwiązań francuskich w warunkach polskich.
- Stworzenie metody komunikacji między interesariuszami procesu rewitalizacji.
- Dokonanie oceny badanej rewitalizacji obszarowej centrum miasta Łodzi (Projekt 3) za pomocą autorskiej metody uwzględniającej przestrzenne i funkcjonalne mierniki procesu odnowy obszarów zdegradowanych.