

Anna WOJNAROWSKA
Uniwersytet Łódzki

KONCEPCJE PROGRAMOWO-PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIA ZABYTKOWYCH ZESPOŁÓW ZABUDOWY FAMILIJNEJ W ŁODZI

CONCEPTIONS OF SPATIAL AND FUNCTIONAL REDEVELOPMENT OF HISTORICAL WORKERS' ESTATES IN ŁODZ

ABSTRACT: Łódź – the city often called 'Polish Manchester' – is striving towards exploiting in the adequate degree its post-industrial architectural heritage – as the element building city's attractiveness and competitiveness due to the unique cultural tourism resources. Łódź authorities prepared in 2007 *The Regeneration Program of Historical Workers' Estates*, regarding three localizations – Ksiezy Młyn, Plac Zwyciestwa and Ogródowa. The model of regeneration proposed in the *Program* is one based on the public-private partnership. Due to the high cultural value of historical workers' estates, their role and place in spatial and functional structure of city, difficult social situation of many inhabitants, bad technical state of buildings and surroundings, the issue of their regeneration is very complex. City authorities, being conscious of this fact, has prepared a set of reports and analyses, considering economic and legal aspects of the *Program*, as well as – presented here – proposals of their functional and spatial organization. All these documents are intended to be an instrument for local authorities to control the final effects of regeneration program conceived as public – private partnership.

KEY WORDS: post-industrial heritage, urban regeneration, historical workers' estates

Wprowadzenie

Łódź jest trzecim pod względem liczby mieszkańców miastem w Polsce, jednakże nie zajmuje odpowiednio wysokiej w stosunku do wielkości miasta pozycji w rankingach polskich metropolii. Pomimo coraz liczniejszych przykładów wykorzystania obiektów i terenów poprzemysłowych na nowe funkcje, unikatowe dziedzictwo kulturowe industrialnej Łodzi ciągle jeszcze nie przyczynia się w wystarczającym stopniu do podnoszenia atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania oraz jego konkurencyjności na arenie krajowej i międzynarodowej. Łódź – nazywana często „polskim Manchesterem” – powinna, wzorem innych europejskich miast poprzemysłowych, umiejętnie zdyskontować walory poprzemysłowej architektury i struktury przestrzennej miasta,

przekształcając cechy miejskiego krajobrazu dotychczas kojarzone z nieatrakcyjnym obliczem miasta przemysłowego w nowoczesne środowisko miejskie.

Takie przemiany w odniesieniu do niektórych zespołów poprzemysłowych już nastąpiły lub są w trakcie realizacji. Jednakże obiekty i obszary te nie tworzą jeszcze na mapie miasta spójnego systemu, są odizolowane od siebie przestrzennie i funkcjonalnie pomimo sąsiadującego lub bliskiego niejednokrotnie położenia. Brak jest powiązań komunikacyjnych za pomocą układu dróg rowerowych i pieszych, dogodnej komunikacji publicznej (w formie nietypowych nieraz rozwiązań – np. kolejki turystycznej w miejsce dawnej linii kolei przemysłowej na Księżym Młynie) oraz struktury przestrzeni publicznych i półpublicznych, wiążącej dawne obszary poprzemysłowe z pozostałymi elementami struktury miejskiej. Brakuje również czytelnego uwidocznienia w strukturze miasta zabytkowych obszarów i obiektów poprzemysłowych oraz odpowiedniego systemu informacyjnego w terenie.

Wydaje się w związku z tym celowe stworzenie w Łodzi nowego produktu turystycznego – Szlaku Architektury Przemysłowej (PATH – *Post-industrial Architectural and Tourism Heritage*)¹. Szlak Architektury Przemysłowej łączyłby tereny poprzemysłowe i powojaskowe w Łodzi w poszczególne trasy tematyczne, typologiczne bądź terytorialne – kreując na mapie miasta system takich tras. Ideą tego przedsięwzięcia byłaby promocja dziedzictwa poprzemysłowego Łodzi dla celów kulturowych i turystycznych poprzez konkretne działania na rzecz rozpowszechnienia informacji o tych terenach i ułatwienia ich dostępności – m.in. umieszczenie informacji o Szlaku Architektury Przemysłowej na stronach internetowych, przygotowanie informatora turystycznego, folderów promocyjnych, oznaczeń w terenie i w środkach komunikacji miejskiej, itd.

Koncepcje programowo-przestrzenne zagospodarowania zespołów zabytkowej zabudowy familijnej w Łodzi

W grudniu 2007 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę o Programie rewitalizacji domów familijnych. Program obejmuje zespoły historycznej zabudowy familijnej na Księżym Młynie, przy placu Zwycięstwa oraz przy ulicy Ogrodowej. W ramach Programu zaproponowano model działań rewitalizacyjnych opartych na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego, w którym rewitalizacja zespołów zabytkowych prowadzona byłaby przez inwestora prywatnego, ale na zasadach określonych przez władze miejskie. Miasto planuje prowadzenie przedsięwzięć rewitalizacyjnych na drodze zamiany – inwestor prywatny ma wybudować nowe mieszkania dla obecnych mieszkańców tych osiedli, zmodernizować osiedla z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich, podnosząc zarazem ich standard, a następnie przekazać miastu nowo

¹ Propozycja stworzenia Szlaku Architektury Przemysłowej zgłoszona została przez zespół Katedry Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej w ramach wniosku o grant Prezydenta Miasta Łodzi w maju 2009 r.

zbudowane mieszkania i przejąć na własność osiedla domów rodzinnych. Miasto do końca procesu ma zachować kontrolę nad spełnianiem przez inwestora warunków przyjętych w programie rewitalizacji. Model rewitalizacji na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego zaproponowany w Programie rewitalizacji domów rodzinnych został nagrodzony przez Ministerstwo Gospodarki w 2008 r.

W ramach środków dotacji celowej, uzyskanych przez Urząd Miasta Łodzi od Ministerstwa Gospodarki na przygotowanie szczegółowych analiz i wskazań służących realizacji Programu, w grudniu 2008 r. zostało wykonane omawiane tutaj opracowanie, dotyczące Koncepcji programowo-przestrzennych zagospodarowania zespołów zabytkowej zabudowy rodzinnej w Łodzi. Zaproponowane w ramach koncepcji wariantowe rozwiązania programowo-przestrzenne, po konsultacjach z właściwymi organami konserwatorskimi i zainteresowanymi wydziałami Urzędu Miasta, mają być wiążące dla inwestora prywatnego poprzez umieszczenie ich w zapisach umowy pomiędzy inwestorem a miastem i będą stanowiły instrument kontroli miasta w zakresie sposobu zagospodarowania wzmiankowanych wyżej obiektów i terenów.

Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych w łódzkich osiedlach rodzinnych jest kwestią złożoną i trudną. Przede wszystkim należy mieć na względzie dużą wartość zabytkową tych zespołów – osiedla te wpisane są do rejestru zabytków, co określa zakres ewentualnych możliwych przekształceń przestrzennych i funkcjonalnych (zgodnie ze wskazaniami konserwatorskimi), znaczne problemy społeczne (patologie społeczne, bezrobocie, niski status materialny mieszkańców, duży odsetek osób starszych), trudności związane ze strukturą własnościową mieszkań (przede wszystkim w osiedlu na Księżym Młynie, gdzie kilkanaście mieszkań należy do właścicieli prywatnych) oraz duży stopień degradacji technicznej budynków i elementów urządzenia terenu.

Trzeba w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, iż w przypadku wielkich kompleksów zabudowy przemysłowej, w skład których wchodzi nie tylko obiekty i urządzenia związane z produkcją, ale także budynki mieszkalne, utrata dotychczasowych podstaw funkcjonowania w wyniku wygaśnięcia działalności przemysłowej dotyczy nie tylko zabudowy fabrycznej, ale także związanej z nią zabudowy mieszkaniowej. Przyfabryczne patronackie osiedla rodzinne zasiedlane były w trakcie funkcjonowania zakładu przemysłowego przez robotników pracujących w fabryce i ich rodziny. Praca w przemyśle zapewniała dochody mieszkańcom oraz opiekę nad stanem technicznym zabudowy ze strony właściciela zakładu. W związku z tym po upadku funkcji przemysłowej nastąpiła degradacja nie tylko substancji budowlanej o charakterze produkcyjnym, ale także zasobów mieszkaniowych – zarówno w wyniku utraty stałego nadzoru i utrzymania ze strony fabryki, jak i utraty pracy, a co za tym idzie – dochodów przez mieszkańców, którym często nie udało się znaleźć innego zatrudnienia i nie byli w stanie sami podjąć kosztów nawet drobnych bieżących remontów i napraw.

Jednym z podstawowych problemów związanych z rewitalizacją zabytkowych osiedli rodzinnych są kwestie finansowe. Władze miasta nie dysponują wystarczającymi środkami na podjęcie się rewitalizacji tak dużych i wymagających szczególnie wysokich nakładów finansowych (ze względu na konieczność dotrzymania wymogów konserwa-

torskich oraz wysoki stopień degradacji) zasobów mieszkaniowych. Jak stwierdza się we wstępie Programu: „Miasto nie posiada w swoim budżecie wystarczających środków na pokrycie ogromnie kapitałochłonnego przedsięwzięcia związanego z odnową domów rodzinnych. Brakuje poza tym instrumentów na poziomie krajowym, usprawniających proces rewitalizacji (nie ma ustawy o rewitalizacji), a środki unijne są niewystarczające w stosunku do potrzeb. To wszystko powoduje, że Miasto stara się podejmować i pobudzać działania rewitalizacyjne w obecnie istniejących uwarunkowaniach prawnych i ekonomicznych oraz realizować jak najwięcej przedsięwzięć tego typu, przywracających do życia kolejne ważne obiekty w mieście”².

Należy podkreślić, iż problemom społecznym władze miasta poświęcają szczególną uwagę – opracowywana jest Społeczna strategia rewitalizacji, obejmująca obszar Łodzi znajdujący się w granicach wyznaczonych przez Lokalny program rewitalizacji – w tym także trzy wzmiankowane historyczne osiedla zabudowy robotniczej³.

Założenia do koncepcji funkcjonalno-przestrzennych

Rewitalizacja zabytkowych zespołów domów rodzinnych wpisuje się w realizację Planu rozwoju lokalnego miasta Łodzi na lata 2007–2013 – poprzez działania zmierzające do podnoszenia atrakcyjności środowiska miejskiego, przyczyniając się dzięki temu do podnoszenia konkurencyjności miasta. W związku z planowanym przyszłym rozwojem miasta m.in. w oparciu o rozbudowę funkcji kulturalnych i turystycznych – rzeczą konieczną jest zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego Łodzi – także w wyniku rewitalizacji dziedzictwa poprzemysłowego.

Łódź, jako miasto ubiegające się o tytuł Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 r., ma szansę wykorzystać potencjalnie zwiększone zainteresowanie inwestorów prywatnych oraz publiczne środki finansowe związane z tym faktem na rozbudowę oferty kulturalnej i turystycznej. Jest to szczególnie ważne w obecnej sytuacji Łodzi, która wśród największych miast w Polsce jest najgorzej wyposażona w infrastrukturę hotelową i bazę noclegową (dwukrotnie mniej miejsc noclegowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców niż w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie i aż pięciokrotnie mniej niż w Krakowie). Należy w związku z tym rozważyć możliwość rozbudowy bazy hotelarskiej/noclegowej w ramach planowanych działań rewitalizacyjnych, w wyniku adaptacji na nowe funkcje istniejących obiektów historycznych.

² Ponadto z przytoczonych w Programie rozwoju lokalnego miasta Łodzi na lata 2007–2013 danych dotyczących struktury własności zasobów mieszkaniowych w Łodzi wynika, iż występuje tu szczególnie wysoki – w stosunku do innych dużych miast Polski – odsetek zasobów gminnych (prawie ¼ wszystkich mieszkań na terenie miasta), co ma negatywny wpływ na jakość tych zasobów wskutek braku środków na remonty i utrzymanie.

³ Założenia do programu Społeczna strategia rewitalizacji (tekst założeń dostarczony przez Wydział Realizacji i Nadzoru Inwestycji UMŁ).

W oparciu o analizę zgromadzonych materiałów⁴ w budowie koncepcji programowo-przestrzennych dla trzech zespołów zabudowy rodzinnej przyjęto, iż działania zmierzające do rewitalizacji zabytkowych zespołów domów rodzinnych muszą spełniać i godzić ze sobą różnorodne wymagania w zakresie:

- spełnienia wytycznych konserwatorskich – związanych z wysoką wartością historyczną i kulturą rozpatrywanych zespołów;
- zapewnienia sposobu wykorzystania (poprzez wprowadzenie nowych funkcji) umożliwiającego ich przyszłe sprawne, niezagrażone ponowną degradacją funkcjonowanie i utrzymywanie się pod względem finansowym;
- umożliwienia dostępności zespołów dla publiczności – jako powszechnych dóbr kulturowych, a także atrakcyjnego celu turystycznego i usługowego w szerokim tego słowa znaczeniu;
- wpisania zespołów w ogólnomiejski system komunikacji pieszej i kołowej oraz strukturę przestrzeni publicznych i półpublicznych;
- spełnienia współczesnych warunków technicznych stawianych obiektom o charakterze mieszkaniowym i usługowym.

Określono szczegółowe działania przestrzenne, służące zapobieżeniu dalszej degradacji zabytkowych zespołów domów rodzinnych oraz wykorzystaniu ich potencjału kulturowego i turystycznego dla budowy konkurencyjności Łodzi i wzmocnienia funkcji metropolitalnych miasta poprzez:

- a) konserwację i rehabilitację zabudowy historycznej jako elementu tożsamości oraz przestrzeni dla osób i instytucji o zróżnicowanym poziomie dochodów;
- b) zwiększenie intensywności użytkowania zabytkowych zespołów domów rodzinnych – w wyniku wprowadzenia nowych funkcji, w tym wzbogacenie funkcji użyteczności publicznej o różnej skali oddziaływania;
- c) włączenie w przestrzenno-funkcjonalną strukturę miasta zdegradowanych i stanowiących obecnie wyizolowane enklawy zespołów;
- d) wykorzystanie walorów kulturowych zabytkowych zespołów zabudowy rodzinnej dla tworzenia bezpiecznych, o unikatowych wartościach i skali zwróconej do odbiorcy pieszego, przestrzeni publicznych i półpublicznych – stanowiących nowe ramy dla życia społecznego w mieście;
- e) polepszenie stanu środowiska naturalnego – poprzez działania na rzecz ograniczenia zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (ograniczenie „niskiej emisji” i zanieczyszczeń komunikacyjnych), stosowanie przy remontach i modernizacjach energooszczędnych materiałów i technologii, wprowadzanie ekologicznych systemów ogrzewania;
- f) zwiększenie dostępności – także dla osób niepełnosprawnych – dzięki likwidacji fizycznych barier dzielących lub ograniczających obszar oraz polepszeniu jakości obsługi transportowej;

⁴ Zagadnienia związane z inwentaryzacją urbanistyczną oraz analizami zgromadzonych danych i materiałów historycznych, planistycznych i strategicznych znalazły się w niniejszym tomie w artykule Bartosza Bartosiewicza i Sylwii Kowary.

g) podwyższenie jakości życia w mieście poprzez: podniesienie standardu mieszkaniowego (kapitałne remonty obiektów, z zastosowaniem materiałów i technologii odpowiadających nowoczesnym standardom technicznym i ekologicznym, wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej odpowiadające współczesnym wymagom, a jednocześnie spełniające założenia konserwatorskie), podniesienie jakości przestrzeni publicznej i półpublicznej (konserwacja nawierzchni zabytkowych, wprowadzenie nowych nawierzchni harmonizujących z historycznymi, elementów małej architektury i zieleni) oraz humanizację przestrzeni ulicznych;

h) rozwiązanie problemów parkingowych w rejonie śródmiejskim oraz w sąsiedztwie obszarów zabytkowych będących celami turystycznymi – poprzez realizację strategicznych parkingów podziemnych;

i) pozytywną zmianę *image'u* obszarów w świadomości społeczności lokalnej i szerszej publiczności.

Charakterystyka ogólna omawianych zespołów domów rodzinnych na tle struktury przestrzenno-funkcjonalnej Łodzi

Trzy objęte opracowaniem zespoły zabytkowej zabudowy rodzinnej w różny sposób wpisane są w strukturę przestrzenno-funkcjonalną miasta. Aspekt ten, łącznie z kwestią walorów historycznych i kulturowych poszczególnych zespołów, był punktem wyjścia do zbudowania dla każdego z nich wariantowych koncepcji zagospodarowania.

Księży Młyn

Zespół domów rodzinnych na Księżym Młynie stanowi unikalną enklawę zabudowy mieszkaniowej o bliskiej człowiekowi skali, położoną wśród zieleni, a zarazem w niedalekiej odległości od centrum miasta. Od północy teren ten graniczy poprzez ulicę Fabryczną z parkiem Źródlika I, historycznym kompleksem zieleni wypełniającym cały kwartał, po stronie południowo-wschodniej zaś z dużym zbiornikiem wodnym – tzw. Stawem Scheiblerowskim. To sąsiedztwo pozwala na izolację zespołu Księżego Młyna od miejskiego zgiełku oraz utrzymanie w pewnym stopniu odczucia autentyczności i wyjątkowej atmosfery zabytkowego kompleksu przemysłowego.

W pewnym stopniu – ponieważ wzrasta zagrożenie dla historycznego otoczenia osiedla poprzez nowe inwestycje mające miejsce w rejonie Księżego Młyna (na południe od osiedla – przekształcenia w budynku przędzalni przy ul. Tymienieckiego przebudowywanym w lofty oraz nowo budowany obiekt na terenie fabryki, na zachód od osiedla Księży Młyn – Textorial Park; w przyszłości także potencjalne inwestycje w rejonie wschodniej pierzei ul. Przędzalnianej).

Inwestycje pojawiające się w sąsiedztwie osiedla Księży Młyn niosą ze sobą zagrożenia dla historycznych wartości zespołu, ale zarazem korzyści ekonomiczne, takie jak wzrost atrakcyjności tego rejonu dla inwestorów i przyszłych użytkowników – pojawia

się więc pytanie o możliwość kompromisu pomiędzy rewitalizacją zmierzającą do zachowania wartości historycznych, a prowadzącą do aktywizacji gospodarczej. Wydaje się jednak, że te dwa pozornie antagonistyczne kierunki można pogodzić, przyjmując dla zespołu Księżego Młyna odpowiednie funkcje, których motorem napędzającym atrakcyjność obszaru i generującym finansowe przychody byłyby wartości zabytkowe zrewitalizowanego zespołu.

Księży Młyn – ze względu na swoje walory historyczno-architektoniczne, ocenione jako najwyższe z wszystkich omawianych obszarów zabytkowej zabudowy rodzinnej (Salm, Walczak 2008) oraz atrakcyjne sąsiedztwo bogatych przyrodniczo terenów, powinien stać się jedną z podstawowych atrakcji Łodzi – zarówno dla turystów, jak i mieszkańców. Może on i powinien stać się istotnym elementem układu historycznych obszarów przemysłowych w mieście, będąc jednocześnie ogniwem w sieci terenów rekreacyjnych, turystycznych i zielonych.

Plac Zwycięstwa

Takich walorów ustronnego położenia, jak Księży Młyn, nie posiadają lokalizacje przy placu Zwycięstwa i ulicy Ogrodowej. W obu tych rejonach występuje uciążliwość blisko położonych arterii komunikacyjnych oraz ulic prowadzących ruch o dużym natężeniu. Zespół zabudowy rodzinnej przy placu Zwycięstwa – dawnym Wodnym Rynku – stanowi najdalej wysunięty na północ fragment kompleksu Księżego Młyna. Jest to najstarsze z łódzkich osiedli robotniczych.

Pierwotnie zespół ten powiązany był kompozycyjnie ze zlokalizowaną w południowej części Wodnego Rynku rezydencją Scheiblera – płaszczyzną placu oraz wyznaczoną przez aleję kasztanowców osią kompozycyjną, łączącą wejście do rezydencji ze środkowym obiektem zabudowy rodzinnej. W chwili obecnej kompozycja placu stała się nieczytelna – osiedle robotnicze przy placu Zwycięstwa zostało odizolowane od reszty kompleksu Księżego Młyna wskutek poszerzenia alei Piłsudskiego, która oddzieliła zlokalizowaną przy Wodnym Rynku zabudowę robotniczą od reszty zespołu posiadł wodno-fabrycznych. Katastrofalny wpływ na jakość kompozycji przestrzennej w tym rejonie wywiera ponadto gigantyczna bryła wielorodzinnego bloku mieszkalnego, tworzącego obecnie tło dla zabytkowego zespołu domów rodzinnych i przytłaczającego go swą skalą.

Rejon placu Zwycięstwa mógłby odegrać – po wprowadzeniu odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych oraz przestrzennych – szczególną rolę w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta, jako „łącznik” pomiędzy centrum a kompleksem Księżego Młyna, a jednocześnie „brama” centrum od strony wschodniej.

Ulica Ogrodowa

Zespół domów rodzinnych leżący przy ulicy Ogrodowej sąsiaduje bezpośrednio z terenem bardzo intensywnych przekształceń struktury przestrzenno-funkcjonalnej

miasta, w ramach prowadzonej przez inwestora prywatnego adaptacji dawnego kompleksu przemysłowego Izraela Poznańskiego na cele komercyjne (centrum handlowo-rozrywkowe Manufaktura). Stwarza to szansę na wprowadzenie do zespołu funkcji uzupełniających dla kompleksu Manufaktury oraz pozwala liczyć na potencjalny wzrost zainteresowania inwestorów prywatnych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi w ramach tego zespołu.

Zespół obiektów przy ulicy Ogrodowej posiada bardzo duże walory architektoniczne – przede wszystkim oprócz monumentalnej architektury, rzadkiej w przypadku osiedli robotniczych, oferuje on rozległe przestrzenie różnorodnie uformowanych dziedzińców wewnętrznych o korzystnej południowej ekspozycji.

Koncepcje programowo-przestrzenne

Wariantowe koncepcje funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania zabytkowych osiedli zabudowy familijnej oparto na wnioskach wypracowanych w wyniku analiz strategicznych i planistycznych dokumentów – obowiązujących i archiwalnych, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z położenia poszczególnych zespołów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i sformułowanych celów przestrzennych rewitalizacji. Przeanalizowano także inwentaryzacje i ekspertyzy budowlane w celu ustalenia możliwych kierunków adaptacji obiektów zabudowy familijnej na nowe funkcje. We wszystkich zespołach przeprowadzono także inwentaryzację urbanistyczną zabudowy i zagospodarowania terenu, mającą na celu określenie stanu technicznego obiektów i elementów zagospodarowania terenu oraz aktualny sposób użytkowania. W ramach inwentaryzacji urbanistycznej wskazano również budynki przeznaczone do wyburzenia – obiekty pozbawione wartości historycznej i architektonicznej, stanowiące zniekształcenia oryginalnego układu urbanistycznego zabytkowych osiedli robotniczych.

Zespół na Księżym Młynie

Zasady ogólne rewitalizacji zespołu

Zespół obejmuje zabudowania przy ulicach: Księży Młyn 1–12, Przędzalnianej 49–67 i Fabrycznej 19–21. Ze względu na dużą wartość historyczną kompleksu Księżego Młyna (cały kompleks objęty jest wpisem do rejestru zabytków), w tym zespołu robotniczych domów familijnych, możliwość ingerencji przestrzennej – architektonicznej i urbanistycznej – jest niewielka i sprowadza się w zasadzie do usunięcia elementów wtórnych w stosunku do oryginalnej zabudowy (wskazania konserwatorskie w załączniku nr 3 do Uchwały w sprawie przyjęcia Programu rewitalizacji domów familijnych w Łodzi; Salm, Walczak 2008). W związku z tym koncepcje programowo-przestrzenne opracowane dla tego zespołu skoncentrowały się przede wszystkim na kwestiach kształtowania układu przestrzeni publicznych i półpublicznych oraz określenia na tym obszarze stref funk-

cjonalnych. Sprawą zasadniczą był taki dobór funkcji, aby zespół zabudowy rodzinnej na Księżym Młynie pełnić mógł właściwą, odpowiadającą jego wartości kulturowej, rolę w mieście – połączenia funkcji mieszkaniowej z turystyczną i usługową, z zapewnieniem właściwych, odpowiadających współczesnym standardom warunków zamieszkania, obsługi komunikacyjnej i wymogów technicznych oraz sanitarnych.

Proponowane funkcje

Rozważając kwestię przyszłych funkcji zespołów domów rodzinnych, w tym zespołu na Księżym Młynie, sięgnięto do dyskusji, która miała miejsce na konferencji poświęconej rewitalizacji Księżego Młyna, zorganizowanej na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego w 2006 r. Jako możliwe do wprowadzenia na terenie Księżego Młyna wskazano wówczas funkcje: turystyczną, usługową, mieszkaniową, artystyczną – kulturalną oraz działalność z zakresu nauki, sztuki i wysokich technologii („dolina nauki i sztuki”). Od czasu organizacji konferencji minęły prawie trzy lata, które przyniosły realizację na Księżym Młynie nowych inwestycji – mieszkaniowej/apartamentowej na terenie fabryki przy ulicy Tymienieckiego oraz biurowej w Textorial Parku na terenie położonym pomiędzy ulicami Tymienieckiego i Fabryczną. Te realia funkcjonalne wydają się w istotny sposób wpływać na wybór przyszłych funkcji dla zespołu domów rodzinnych na Księżym Młynie.

W tym miejscu należałoby sięgnąć do doświadczeń związanych z rewitalizacją innych miejskich obszarów historycznych. W warunkach polskich takim przykładem może być teren dawnej dzielnicy żydowskiej Kazimierz w Krakowie, a zjawiska tam zachodzące mogą dostarczyć istotnych wniosków dla realizacji planowanej na Księżym Młynie. Analogii wbrew pozorom nie jest mało – pomimo iż Kazimierz jest dzielnicą miasta, a Księży Młyn zespołem pofabrycznym łączą je cechy takie, jak: charakter wyizolowanego w przeszłości „miasta w mieście”, stan daleko posuniętej degradacji społecznej i technicznej w ostatnich dekadach, nagły wzrost zainteresowania inwestorów tym obszarem, pojawiające się zjawiska „gentryfikacji” w wyniku rewitalizacji, kwestia pogorszenia warunków zamieszkania w związku z uciążliwością zwiększonego ruchu turystycznego (ten ostatni problem jest na krakowskim Kazimierzu już realny, na Księżym Młynie – potencjalny).

Przykład Kazimierza wydaje się trafnie dobrany, jeśli chodzi o wykazanie problemu sprzeczności współwystępowania pewnych funkcji na rewitalizowanym obszarze – taka kolizja zachodzi np. pomiędzy tradycyjnie pojmowaną funkcją mieszkaniową a funkcją turystyczną, kulturalną i usługową. Na Kazimierzu powstało i nadal powstaje – w związku z zachodzącymi tam procesami rewitalizacji i wykreowaniem swojej „mody” na ten rejon miasta – wiele nowych placówek o charakterze usługowym – w tym gastronomicznych, lokali kulturalno-rozrywkowych, klubów, pubów, hoteli. Miejsce to przyciąga rzesze turystów i użytkowników zlokalizowanych tu atrakcji usługowych i kulturalnych, w tym także odbywających się tutaj imprez i festiwali. Jest to zjawisko niewątpliwie korzystne dla funkcjonowania nowych podmiotów gospodar-

czych, jednakże niosące ze sobą liczne uciążliwości dla tutejszych mieszkańców – i to zarówno starych, jak i nowych. Występuje sprzeczność interesów – pomiędzy chcącymi korzystać do późnych nierzaz godzin nocnych z tutejszych rozrywek użytkowników oraz grupą właścicieli tych lokali, chcącymi wykorzystać komercyjną koniunkturę, a pragnącymi ciszy i spokoju oraz czystego otoczenia mieszkańcami.

Z jednej strony wielokrotnie wykazywana jest w zaleceniach dotyczących programowania rewitalizacji konieczność wprowadzania w rewitalizowanych obszarach funkcji mieszanych dla zapewnienia zrównoważonego i stabilnego rozwoju obszaru, z drugiej zaś strony trzeba zwrócić uwagę na możliwość ich współistnienia. Wydaje się, iż funkcja mieszkaniowa na takim obszarze, jakim jest Księży Młyn, możliwa jest (a nawet korzystna) do utrzymania w nieco zmodyfikowanej formie – np. zamieszkiwania czasowego (hotele, hostele, pensjonaty, mieszkania na wynajem) oraz mieszkań adresowanych do specyficznej grupy użytkowników (wolne zawody, artyści, osoby samotne i rodziny bez dzieci – przedstawiciele tzw. klasy metropolitalnej). Tego typu funkcje mieszkaniowe łatwiej jest pogodzić z funkcjami rozrywki, handlu i gastronomii występującymi w bezpośrednim sąsiedztwie – m.in. także dlatego, że mieszkańcy są często zarazem użytkownikami tych usług.

Rozpatrując kwestie możliwości adaptacji budynków familijnych na Księżym Młynie na funkcje mieszkaniowe odpowiadające współczesnym wymaganiom, należy zwrócić uwagę na fakt, że obecnie we wszystkich budynkach mieszkania zlokalizowane są także na parterze. W budynkach usytuowanych przy ulicy Przędzalnianej mieszkania te narażone są na duże uciążliwości – w postaci hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych, a także braku prywatności ze względu na położenie posadzek parterów praktycznie na poziomie chodnika oraz brak izolacji od chodnika i ulicy – np. w formie pasa zieleni. Wydaje się w związku z tym uzasadniony postulat wprowadzenia pomieszczeń usługowych w parterach budynków położonych przy ulicy Przędzalnianej i lokalizacji mieszkań na I piętrze i poddaszu użytkowym. Udostępnienie parterów budynków mieszkalnych na funkcje usługowe możliwe jest bez zmian w elewacjach budynków (jeden z podstawowych wymogów ochrony konserwatorskiej) ze względu na istniejące niezależne wejścia bezpośrednio z poziomu terenu w parterach budynków – jedno do klatki schodowej do mieszkań na wyższych kondygnacjach i trzy do ewentualnych lokali usługowych na parterze.

Część obiektów w kompleksie domów familijnych – przede wszystkim budynki zlokalizowane przy ulicy Fabrycznej 19, 19a i 21 – charakteryzuje się układem korytarzowym, na który „nanizane” są kompaktowe jednostki mieszkalne – pokoje z węzłami kuchennymi i sanitarnymi. W taki układ budynku, bez koniecznych zmian w jego strukturze konstrukcyjno-budowlanej, bardzo dobrze wpisująaby się przyszła funkcja hotelowa. Taką właśnie funkcję zaproponowano w północnej i północno-wschodniej części zespołu osiedla.

Wskazano ponadto obiekty, w których należałoby zlokalizować muzeum dokumentujące pierwotny sposób urządzenia jednostki mieszkaniowej w osiedlu, punkt obsługi turystycznej, administrację zespołu oraz zespół rekreacyjno-sportowy.

Za istotny element przyszłego zagospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego zespołu na Księżym Młynie uznano kwestię wykorzystania dawnych zabudowań gospodarczych. Zaproponowano zaadaptowanie części obiektów na funkcje uzupełniające funkcję mieszkaniową w sąsiedztwie ulicy Księży Młyn (warsztaty przydomowe, składziki, pracownie, kuchnie letnie, sale ćwiczeń) oraz na funkcje o charakterze handlowo-usługowym – w pasażu wytworzonym na zapleczach budynków przy ulicy Przędzalnianej.

Podstawowym problemem przyszłego sprawnego funkcjonowania zespołu są kwestie transportowe. Obecnie w zespole nie ma zorganizowanego parkingu – właściciele parkują samochody w przestrzeni pomiędzy budynkami mieszkalnymi a gospodarczymi, brakuje miejsc parkingowych dla ewentualnych użytkowników z zewnątrz. Zaproponowano wobec tego zlokalizowanie parkingu podziemnego na tyłach obecnej szkoły przy ulicy Księży Młyn, a także adaptację na cele parkingu naziemnego autokarowego niezabudowanej parceli przy ulicy Fabrycznej, w zachodnio-północnym narożniku osiedla.

Celowa wydaje się rekonstrukcja dawnych torów bocznic kolejowej oraz wprowadzenie po jej śladzie kolejki turystycznej (z przedłużeniem w kierunku placu Zwycięstwa), która to linia miałaby za zadanie obsługę ruchu lokalnego w rejonie posiadłości wodno-fabrycznych oraz powiązanie tego rejonu z planowanym przyszłym Nowym Centrum Łodzi. Koncepcja ta stanowiłaby element przyszłych działań w ramach tworzenia w Łodzi Szlaku Architektury Przemysłowej.

Zespół przy placu Zwycięstwa

Zasady ogólne rewitalizacji zespołu

Podstawowym założeniem koncepcji programowo-przestrzennych dla placu Zwycięstwa (8–12) było przywrócenie miastu placu dawnego Wodnego Rynku – przestrzeni publicznej, która stanowiłaby pod względem ideowym swoisty „pomost” przerzucony pomiędzy teraźniejszością Łodzi metropolitalnej i turystycznej a przeszłością Łodzi przemysłowej, funkcjonalnie zaś i przestrzennie tworzyłaby rodzaj „zworknika” pomiędzy centrum miasta a obszarami dawnych zespołów przemysłowych Scheiblera i Grohmana. Miejsce to miałyby zarazem szczególne znaczenie w strukturze przestrzennej miasta jako brama do centrum Łodzi od strony wschodniej.

Kluczowym problemem w tym rejonie jest kwestia dopełnienia zaburzonej obecnie kompozycji urbanistycznej placu oraz wprowadzenia nowych rozwiązań komunikacyjnych – przede wszystkim w celu odzyskania przestrzeni placu jako przestrzeni publicznej, a nie wyłącznie komunikacyjnej, a także w związku z planowanym poszerzeniem ulicy Targowej, stanowiącej podstawowy element układu komunikacyjnego łączący aleję Piłsudskiego z rejonem przyszłego Nowego Centrum Łodzi. Prace planistyczne w zakresie rozwiązań komunikacyjnych nie objęły dotychczas rozstrzygnięć dotyczących skrzyżowania ulicy Targowej z Piłsudskiego i związanych z samym placem

Zwycięstwa. W związku z tym w ramach koncepcji programowo-przestrzennych zaproponowano dwa warianty rozwiązań komunikacyjnych w tym rejonie.

Zespół zabudowy rodzinnej przy placu Zwycięstwa objęty jest wpisem do rejestru zabytków dla całego kompleksu Księżego Młyna. Jednakże ze względu na znaczne przekształcenia, a raczej zniekształcenia w kompozycji przestrzennej zespołu konserwator dopuścił możliwość uzupełnienia pierzei zabudowy domów rodzinnych i „domknięcia” placu od strony wschodniej i zachodniej. W zaleceniach konserwatorskich znalazły się również zapisy sugerujące wskazanie przeniesienia alei Piłsudskiego do tunelu.

Proponowane funkcje

Przyjęto, iż sposób użytkowania obiektów w sąsiedztwie nowo powstałej przestrzeni publicznej powinien stanowić rozwinięcie metropolitalnych funkcji Łodzi, a zarazem odpowiednią oprawę i sąsiedztwo dla aktywności mogących pojawić się na placu. Założono, że funkcją taką będzie głównie funkcja turystyczna i kulturalno-kongresowa. W związku z tym przewidziano możliwość adaptacji zabytkowych domów rodzinnych na funkcje hotelarskie, mieszkania o wysokim standardzie przeznaczone na wynajem (apartamenty) oraz muzeum (zgodnie z sugestiami zawartymi w wytycznych konserwatorskich – w uzupełniającym budynku na obecnie pustej wschodniej parceli w szeregu domów robotniczych).

W nowym obiekcie zlokalizowanym na placu zaproponowano funkcje kongresowe, wystawiennicze i hotelarskie, z funkcjami towarzyszącymi w postaci gastronomii. W historycznym obiekcie gospodarczym na zapleczu zespołu proponuje się stworzenie pasażu usługowego o charakterze drobnych usług gastronomicznych i handlowych o profilu turystycznym. Aneksy otwartej przestrzeni znajdujące się w sąsiedztwie budynku gospodarczego tworzyłyby komfortową, unikalnie zaciszną atmosferę w centrum miasta, o kameralnej skali, gdzie można byłoby urządzić nastrojowe ogródki kawiarniane i restauracyjne. Pomiedzy budynkami frontowymi a budynkiem w zapleczu utworzyłby się w ten sposób atrakcyjny pasaż pieszy o funkcji usługowej, biegnący od ulicy Wodnej do nowego budynku usługowego zamykającego zachodnią pierzeję placu Zwycięstwa.

Bardzo istotną kwestią komunikacyjną w tym rejonie jest problem parkowania. W związku z tym przewidziano w północnej strefie placu lokalizację pod płytą dużego, dwupoziomowego parkingu podziemnego. Parking ten zapewniłby około 1000 miejsc postojowych i pełniłby rolę parkingu strategicznego dla tego rejonu śródmieścia.

Koncepcja programowo-przestrzenna – zespół przy ul. Ogrodowej

Zasady ogólne rewitalizacji zespołu

W przypadku zespołu domów rodzinnych przy ulicy Ogrodowej (24–28), możliwość ingerencji przestrzennej jest bardzo niewielka – podobnie jak na Księżym Młynie

– (ze względu na wskazania konserwatorskie niedopuszczające zmian w istniejącej i wprowadzania nowej zabudowy) i sprowadza się do usunięcia wtórnych obiektów kubaturowych o niskiej wartości architektonicznej i historycznej (komórki, garaże, budynki gospodarcze), przeważnie będących w złym stanie technicznym. Możliwe jest wprowadzenie elementów małej architektury i zieleni we wnętrzach dziedzińców.

Zastanawiając się nad przyszłą funkcją tego zespołu, nie sposób nie brać pod uwagę roli, jaką w jego rewitalizacji może odegrać fakt bezpośredniego sąsiedztwa kompleksu handlowo-rozrywkowego Manufaktury. W opracowywanym obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi teren sąsiadujący od południa z obszarem Manufaktury, leżący na południe od ulicy Ogrodowej, został przeznaczony pod funkcje usługowe. Oznacza to, że funkcja mieszkaniowa w tym zespole domów rodzinnych mogłaby pojawić się jedynie w różnego rodzaju formach zamieszkania zbiorowego – jak hotele lub mieszkania na wynajem. Wydaje się jednak, że wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w jakiegokolwiek formie byłoby dla zespołu korzystne – znane są różnorodne negatywne efekty „wymierania” rejonów pozbawionych funkcji mieszkaniowej po godzinach działania biur i usług.

W poszukiwaniach rozwiązań przestrzennych dla osiedla domów rodzinnych przy ulicy Ogrodowej skoncentrowano się na podkreśleniu pewnej wspólnej idei kompozycyjnej zespołu, wiążącej wszystkie elementy w niepowtarzalną całość. Inspiracją i ideą przewodnią stała się linia ścian szczytowych budynków stojących w południowej granicy omawianych działek, tworząca pełną murowaną ścianę południową poszczególnych dziedzińców. Wprowadza ona specyficzny nastrój izolacji i kameralności kolejnych wnętrz urbanistycznych, z których każde jest niepowtarzalne w swoim kształcie i wyrazie. Ta pełna murowana ściana biegnąca w granicy wszystkich trzech omawianych działek określona została dla potrzeb koncepcji „ścianą prowadzącą”. Jest ona nie tylko bardzo istotnym elementem budującym przestrzenny wyraz zespołu, ale przede wszystkim świadectwem tożsamości i historycznego dziedzictwa Łodzi – stanowiąc ślad po pierwotnym podziale gruntów. We wnętrzu dziedzińca posesji nr 24 ta murowana ściana, biegnąca pod ostrym kątem w stosunku do skrzydła budynku przy Ogrodowej, w dramatyczny i niespotykany sposób „wbija się” we wschodni narożnik budynku. Część ściany stanowi wolno stojący mur oddzielający teren kościoła od działki domu robotniczego, fragment jest pozostałością po rozbiórce dawnych komórek lokatorskich, a część jest tylną ścianą budynku plebanii.

Wyjątkowy efekt przestrzenny, stanowiący również unikatową cechę zespołu, niesie ze sobą „szczelina” będąca śladem po niezrealizowanym planie powstania ulicy pomiędzy budynkami 26 i 28. To również niezwykle, wymagający podkreślenia i wykorzystania element zespołu – unikatowe świadectwo historii Łodzi zapisane w jej przestrzeni.

Proponuje się wyburzenie dwóch budynków murowanych komórek lokatorskich w posesji nr 24 (studium oceny wartości historycznej obiektów zaleca do zachowania ze względu na wartości zabytkowe jedynie murowane komórki znajdujące się w dziedzińcu budynku nr 28). Wyburzenie tych obiektów otworzyłoby widok na znajdujący się na sąsiadującej od wschodu działce zabytkowy kościół drewniany oraz dałoby możliwość

stworzenia nowego wejścia do kościoła od strony zachodniej. Obecnie brakuje wejścia do kościoła na osi wejścia głównego.

W opisywanej wcześniej „szczelinie” niezrealizowanego planu powstania ulicy zaprojektowano pas zieleni oraz pasaż pieszy z biegnącą środkiem osią wodną. Przez wodę przerzucono kładkę – łączącą sąsiadujące ze sobą budynki nr 26 i 28 i umożliwiającą przejście do wnętrza dziedzińców dzięki ponownemu otwarciu zlokalizowanych w tym miejscu zamurowanych wejść bramowych.

Proponowane funkcje

Przyjęto, że wiodącymi funkcjami zespołu będą funkcje biurowa oraz hotelowa. Jako uzupełniające proponuje się funkcje: kulturalną, specjalistycznych usług (pracownie plastyczne, architektoniczne, rzemieślnicze) oraz gastronomiczną i rozrywkową (kawiarnie, puby, kluby).

Ze względu na bliskie sąsiedztwo kościoła, zlokalizowanego we wnętrzu kwartału, w którym znajduje się budynek mieszkalny nr 24, proponuje się wprowadzenie tu funkcji kulturalnych – niektórych występujących tutaj już obecnie (biblioteka, galerie artystyczne połączone ze sprzedażą) – oraz funkcji biurowej (biura na wynajem).

Obiekty nr 26 i 28 proponuje się zaadaptować na funkcje mieszane – w parterach i częściowo zagłębionych piwnicach, dostępnych z poziomu terenu – funkcje usługowe, handlowe, gastronomiczne i kulturalne (specjalistyczne pracownie, kawiarnie, puby, kluby), na piętrach – funkcje hotelarskie, biurowe i apartamentów/mieszkań na wynajem.

Budynki gospodarcze zlokalizowane we wnętrzu podwórza budynku przy ulicy Ogrodowej 28 proponuje się zaadaptować na funkcje handlowe i gastronomiczne (barki, kawiarenki) – z możliwością stworzenia ażurowych drewnianych zadaszeń i zazielenienia przestrzeni pomiędzy nimi, w celu stworzenia kameralnych przestrzeni użytkowych na otwartej przestrzeni (ogródków kawiarnianych).

Funkcjonalnie i kompozycyjnie podstawową rolę dla zespołu odgrywać będzie nowo stworzone powiązanie piesze pomiędzy dziedzińcami, przebiegające pomiędzy budynkami nr 26 i 28, poprzez pas zieleni z osią wodną. Wytworzy ono możliwość atrakcyjnego przemieszczania się użytkowników pomiędzy wnętrzami obu dziedzińców, stanowiąc dodatkową atrakcję tego rejonu.

Obsługę zespołu pod względem parkingowym mogłyby stanowić parkingi podziemne w dziedzińcach posesji nr 26 i 28 oraz parking kubaturowy zlokalizowany na działce przylegającej od południa.

Podsumowanie

Program rewitalizacji domów rodzinnych opracowany i uchwalony został w 2007 r., w sytuacji hossa na rynku inwestycyjnym. Władze miasta dysponowały wówczas ofer-

tami prywatnych deweloperów, chętnych do przystąpienia na zasadach partnerstwa publiczno–prywatnego do proponowanego przedsięwzięcia dotyczącego rewitalizacji zespołów zabytkowej zabudowy familijnej. Obecna kryzysowa sytuacja gospodarcza, w tym także bessa na rynku nieruchomości, wpłynęła na spowolnienie działań związanych z rewitalizacją omawianych osiedli. W ramach prac przygotowawczych do przystąpienia do Programu opracowano także m.in. raport dotyczący obecnej sytuacji na rynku nieruchomości, analizy ekonomiczno–finansowe, prawne i ryzyk związanych z realizacją Programu. Ekspertyzy te świadczą o bardzo wysokim stopniu trudności realizacji założonych zamierzeń w obecnej sytuacji rynkowej – w sytuacji obarczenia planowanych inwestycji bardzo dużym ryzykiem dla inwestora prywatnego oraz udzielającego kredytu banku. Władzom miasta pozostaje uzbroić się w cierpliwość i liczyć na jak najszybsze ożywienie na rynku gospodarczym, a kiedy ono nadejdzie – zaoferować inwestorowi prywatnemu pakiet opracowań związanych z rewitalizacją zabytkowych osiedli domów familijnych.

Bibliografia

- Analiza ekonomiczno-finansowa, analiza prawna oraz analiza ryzyk dla koncepcji realizacji Programu rewitalizacji domów familijnych, grudzień 2008.
- Investment Support, Raport o rynku nieruchomości w związku z pracami przygotowawczymi do projektu pn. Projekt rewitalizacji domów familijnych w Łodzi, grudzień 2008.
- Krakowska E., 2006, *Krąg Tradycji i Kultury jako jedno ze spojrzeń na tożsamość Łodzi*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Majer A., 2006, *Księży Młyn w Łodzi: sentymentalizm vs. pragmatyzm*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Murzyn A.M., 2006, *Kazimierz. Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji*, Międzynarodowe Centrum Kultury, Kraków.
- Pawłowski K., Lorenc-Karczewska A., Salm J., Stępień W., Szelańska E., Wesołowski J., 2001, Delimitacja wschodniej części dawnych posiadłości wodno-fabrycznych (Studium rewitalizacji Księżego Młyna i jego otoczenia – etap 1), Łódź.
- Plan rozwoju lokalnego miasta Łodzi na lata 2007–2013 (uchwała nr XLIV/0876/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 listopada 2008).
- Program rewitalizacji domów familijnych (uchwała nr XXII/464/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r.).
- Salm J., 2006, *Los łódzkich fabryk – los Księżego Młyna*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Salm J., Walczak B., 2008, *Ocena wartości historycznych zespołów domów familijnych na Księżym Młynie, Placu Zwycięstwa oraz ulicy Ogrodowej w Łodzi*, Łódź.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r.).
- Szygndowski W., 2006, *Kłopotliwe dziedzictwo*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Szymański P., 2006, *Księży Młyn doliną nauki i sztuki – planowanie pasywne czy aktywne*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.
- Uchwała nr IX/155/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 kwietnia 2007 r. w sprawie przyjęcia programu pn. Strategia rozwoju klastra w Łodzi na lata 2007–2015.

Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych obszarów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013 (uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r., zmieniona uchwałą nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2005r.).

Wesołowski J., Wojnarowska A., Bartosiewicz B., Kowara S., Polańska A., Goździk Z., Bińkowski M., Szwed Z., Inwentaryzacja urbanistyczna, mapy do celów lokalizacyjnych oraz koncepcje programowo-przestrzenne zagospodarowania terenu zespołów zabytkowych domów rodzinnych na Księżym Młynie, Placu Zwycięstwa oraz ulicy Ogrodowej w Łodzi, grudzień 2008.

Wojnarowska A., 2006, *Koncepcja firmy BIG Staedtebau przekształcenia zespołu Księżego Młyna w kompleks kultury/kongresów/mediów/designu i mieszkalnictwa*, [w:] T. Markowski (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, PAN, Warszawa.

KONCEPCJE PROGRAMOWO-PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIA ZABYTKOWYCH ZESPOŁÓW ZABUDOWY FAMILIJNEJ W ŁODZI

ABSTRAKT: Łódź – miasto często nazwane „polskim Manchesterem” – powinno w optymalnym stopniu wykorzystywać swoje poprzemysłowe architektoniczne dziedzictwo kulturowe, ponieważ stanowi ono element budujący miasto i klimat miejski, jego atrakcyjność i konkurencyjność. Władze miasta przygotowały w 2007 r. Program rewitalizacji domów rodzinnych, którym objęto trzy zabytkowe zespoły domów robotniczych na Księżym Młynie, przy placu Zwycięstwa i przy ul. Ogrodowej. Jest to model działań rewitalizacyjnych opartych na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego, w którym rewitalizacja zespołów zabytkowych prowadzona byłaby przez inwestora prywatnego, ale na zasadach określonych przez władze miejskie. Dzięki wysokiej kulturowej wartości zespołów zabytkowych domów robotniczych ich rola i miejsce w strukturze funkcjonalnej miasta jest duża. Jednakże trudna sytuacja socjalna mieszkańców, zły stan techniczny budowli wymagają przeprowadzenia kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej. Działania zmierzające do rewitalizacji zabytkowych zespołów domów rodzinnych muszą godzić ze sobą różnorodne wymagania, związane z koniecznością: spełnienia wytycznych konserwatorskich; zapewnienia sposobu wykorzystania (poprzez wprowadzenie nowych funkcji) umożliwiającego ich przyszłe sprawne, niezagrażone ponowną degradacją funkcjonowanie i utrzymywanie się pod względem finansowym; umożliwienia dostępności zespołów dla publiczności – jako powszechnych dóbr kulturowych, a także atrakcyjnego celu turystycznego i usługowego w szerokim tego słowa znaczeniu; wpisania zespołów w ogólnomiejski system komunikacji pieszej i kołowej oraz strukturę przestrzeni publicznych i półpublicznych; spełnienia współczesnych warunków technicznych stawianych obiektom o charakterze mieszkaniowym i usługowym.

Władze miejskie, będąc świadomymi tego faktu, przygotowały komplet sprawozdań i analiz, rozważających ekonomiczne i prawne aspekty Programu, jak i – zaprezentowane tutaj – propozycje ich funkcjonalnej i społecznej organizacji. Wszystkie dokumenty są instrumentami kontroli miasta w zakresie sposobu zagospodarowania wzmiankowanych w artykule obiektów i terenów.

SŁOWA KLUCZOWE: rewitalizacja miejska, zabytkowe osiedla robotnicze