

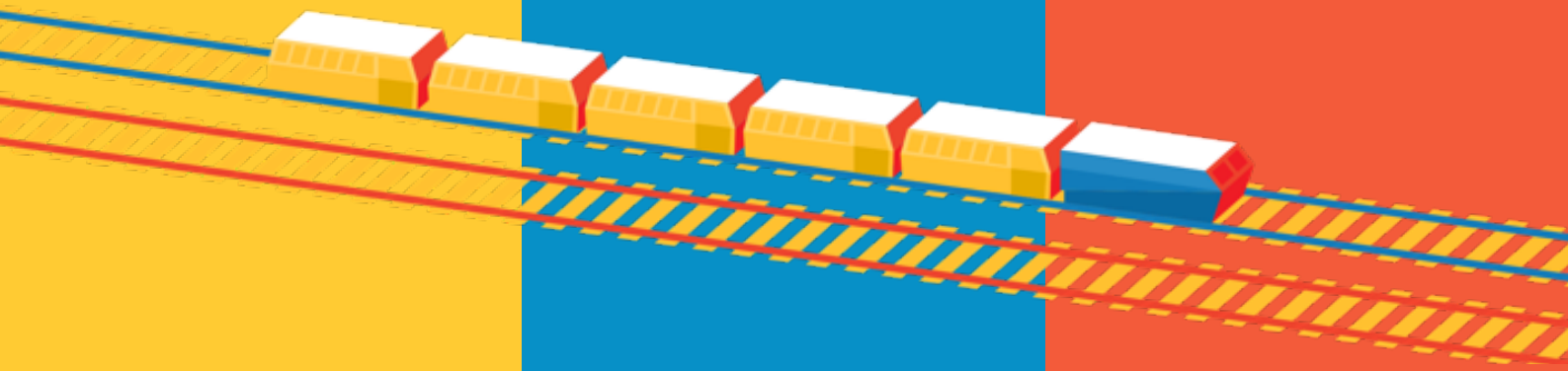
Poradnik dla uczestników Warsztatów



kolei

czas na Łódź!

Ewa M. Boryczka
Mariusz E. Sokołowicz
Wiktor Wróblewski
Jakub Zasina



Poradnik dla uczestników Warsztatów



Ewa M. Boryczka
Mariusz E. Sokołowicz
Wiktor Wróblewski
Jakub Zasina

Łódź 2012

Redakcja:
Ewa M. Boryczka
Mariusz E. Sokołowicz
Wiktor Wróblewski
Jakub Zasina

Recenzja:
Zbigniew Głuszcak

Ilustracje:
Wojciech Zasina
Jakub Zasina

Korekta:
Magdalena Kowalczyk
Beata Niepiekło

Skład:
Jakub Zasina

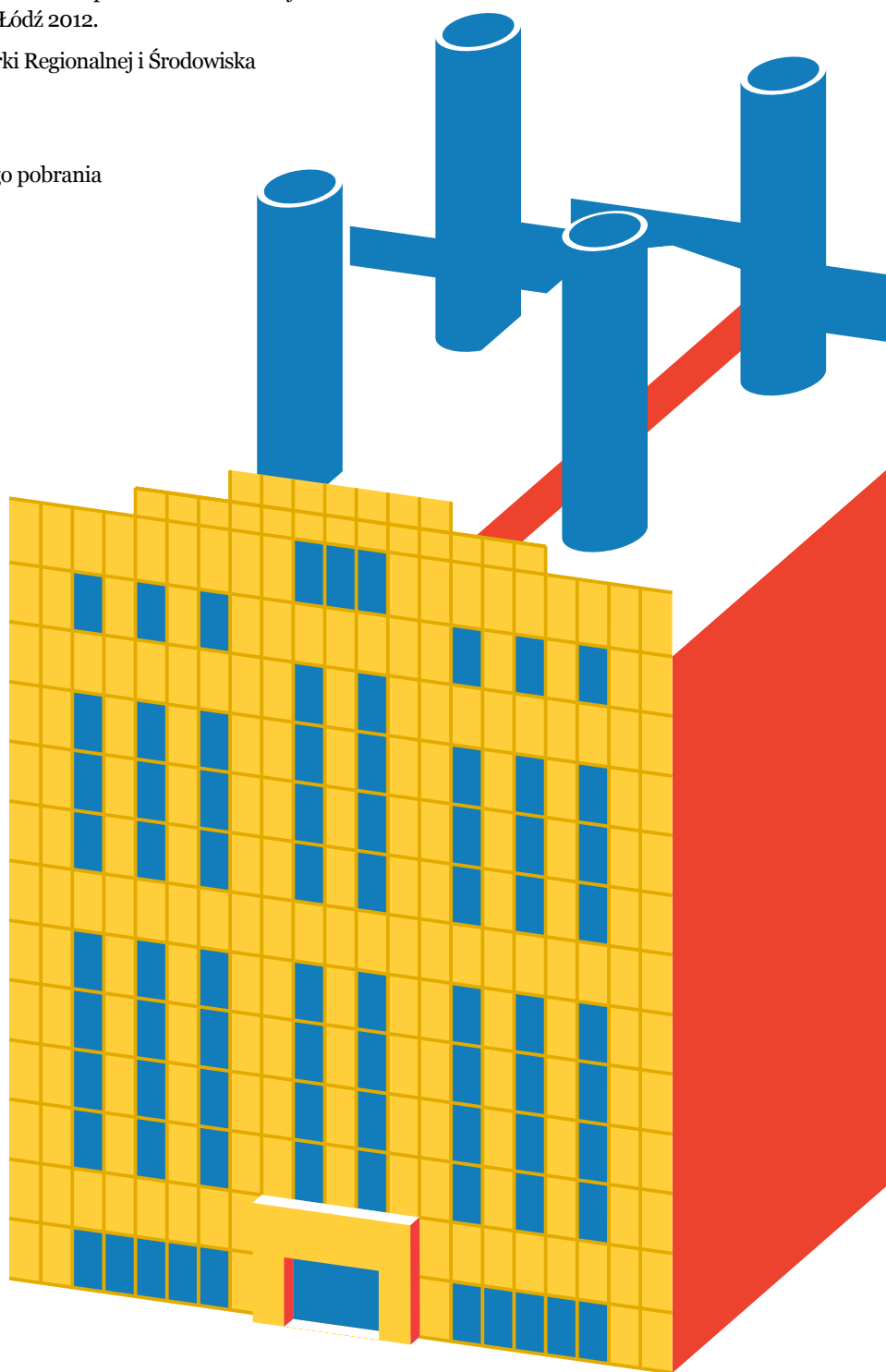
ISBN 978-83-913754-6-4

© Copyright by Studenckie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytetu Łódzkiego SPATIUM, Łódź 2012.

© For this edition Katedra Gospodarki Regionalnej i Środowiska
Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2012.

Egzemplarz dostępny do bezpłatnego pobrania
na stronie internetowej:

www.spatium.uni.lodz.pl.



Spis treści

Wprowadzenie do Łodzi	6
Łódź rolnicza	6
Łódź rękodzielnicza	8
Łódź przemysłowa	10
Słownik terminów urbanistycznych	20
Inwentaryzacja	25
Analizy	26
Ocena i wnioski	29
Projekt – koncepcja	30
Część opisowa	35
Grafika planistyczna	36
Analiza SWOT/TOWS	38
Identyfikacja elementów	38
Stopień szczegółowości	39
Wartościowanie wskazanych elementów	40
Analiza SWOT a wyznaczanie celów rozwoju	40
Przykład analizy SWOT	42
Rewitalizacja miast w ujęciu ekonomicznym i marketingowym	44
Miasto z perspektywy ekonomisty	44
Funkcje w mieście jako „produkty” – istota orientacji marketingowej	45
Rozpoznanie aktorów miejsca jako kluczowe wyzwanie planistyczne	49
Wyzwania dla projektanta	50
Czynniki sukcesu	51
Skład zespołu redakcyjnego	52

Jakub Zasina

Wprowadzenie do Łodzi

Łódź wyrosła, podobnie jak pozostałe duże ośrodki miejskie w Polsce, na podbudowie osady średniowiecznej. Mimo to jej historia potoczyła się zupełnie inaczej niż w przypadku takich miast jak Warszawa, Kraków, Poznań czy Wrocław. Gdy te ośrodki rosły i pełniły ważne funkcje administracyjne, a często również państwowotwórcze, Łódź pozostawała raczej uśpioną osadą. Choć nikt tego nie przewidywał, w XIX wieku „miasto włóknarzy” przyćmiło tempem swego rozwoju wymienione wcześniej ośrodki i mogło ono być pod tym względem porównywane jedynie z miastami amerykańskimi. W stosunkowo krótkim okresie ukształtowany został duży organizm miejski z bardzo charakterystyczną i unikalną na skalę światową tkanką miejską. Do wybuchu I wojny światowej udało się ukształtować zasadniczą część struktury przestrzennej Łodzi. Dziś przesądza ona o *genius loci* miasta, stanowi jego dziedzictwo kulturowe i jest materialnym świadectwem gwałtownych procesów urbanizacyjnych.

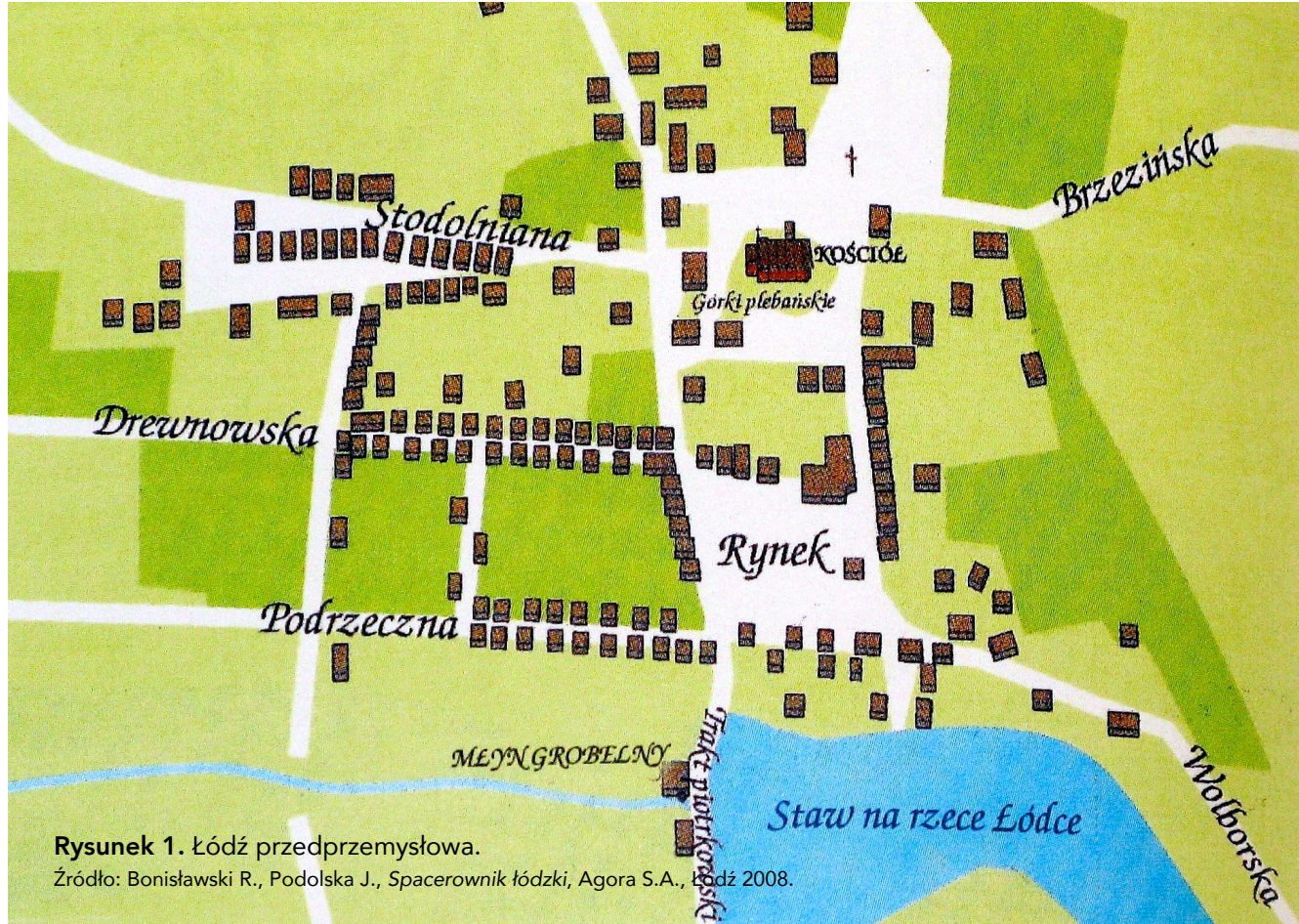
Łódź rolnicza

Okolice współczesnego Rynku Starego Miasta nie bez przyczyny stały się podwalinami rozwoju Łodzi. Ludność wybrała te tereny ze względu na dogodne warunki naturalne. Osadnicy korzystali z okolicznych łąk i pastwisk. Położenie w głębokiej dolinie Rzeki¹ (Łódki) zapewniało dostęp do wody, a wygodna przeprawa na tym strumieniu stanowiła dodatkowy atut. Jego sąsiedztwo niesło za sobą także możliwość tworzenia stawów, a w konsekwencji zakładania foluszy i budowy młynów. Z pobliskich lasów pobierano podstawowy surowiec do budowy domów i obiektów gospodarczych, czyli drewno. Istotne było również położenie „geopolityczne” – w centrum ziem polskich.

Łódzia

Historia współczesnego miasta rozpoczyna się od wsi **Łodzia**, zwanej też **Starą Wsią**, która położona była nad Rzeką w miejscu, w którym dziś ulokowane są Browary Łódzkie przy ulicy Pomorskiej. Wkrótce postanowiono przenieść wieś z prawa polskiego na prawo niemieckie. Pola uprawne urządzono według systemu trójpolewego. Niwy biegły równolegle z południowego wschodu na północny zachód.

¹ W artykule celowo użyto nazwy „Rzeka”, ponieważ nie wiadomo jak nazywany był ten strumień w początkowym okresie rozwoju Łodzi. Nazwy „Łódka” zaczęto używać później i jest ona wykorzystywana do dziś.



Początek XV wieku to okres, w którym na znaczeniu zyskał szlak łęczycko-krakowski. Chęć dodatkowego zarobku spowodowała, że obok wsi Łódzia w sposób samoistny powstała nowa osada. Ze względów finansowych (udziału w dochodach mieszkańców) postanowiono nadać jej prawa miejskie oraz nazwę **Ostroga**, czego dokonała kapituła włocławska w roku 1414. Jednak w roku **1423** formalnej **lokacji miasta dokonał król Władysław Jagiełło**, używając już nazwy **Łódź**. „Centrum” miasteczka stanowił romboidalny rynek z zabudową pierzejową. Z jego południowo-zachodniego narożnika biegł w kierunku południowym trakt piotrkowski, który przechodził przez most i groblę na Rzece. Na zabudowę Łodzi na przełomie XVI i XVII wieku składało się ponadto 80-90 drewnianych domków, ratusz, kościół i plebania.

Łódź

Słaba sieć osiedli wiejskich wokół Łodzi okazała się barierą rozwoju rzemiosła i handlu. Powodowało to, że łódzcy mieszczaństwo parali się raczej zajęciami rolniczymi. Obszar średniowiecznej Łodzi nie był duży i obejmował około 20 ha. Znacznie większą powierzchnię miały pola, łąki, pastwiska i lasy miejskie, które zajmowały około 470 ha.

Okres stabilnego rozwoju miasteczka zakończył się w połowie XVII wieku za sprawą najazdu szwedzkiego oraz pożaru miasta, co doprowadziło do jego częściowego wyludnienia. W roku 1793 Łódź liczyła zaledwie 380 mieszkańców, co przełożyło się na pomniejszenie liczby domostw.

Po drugim rozbiórze Polski miasto objął swym zasięgiem zabór pruski. Pojawiły się wówczas nawet plany pozbawienia Łodzi praw miejskich, do czego ostatecznie nie doszło. Nie można jednak mówić o „fatalnym” stanie gospodarki miasta u progu XIX wieku, gdyż to właśnie w tym okresie do Łodzi i okolic przybyli pierwsi Żydzi, a także pojawiła się ludność napływowa w skutek kolonizacji „olęderskich”². Produkty mogły stopniowo liczyć na rosnący popyt.

Struktura przestrzenna miasta ukształtowana w średniowieczu jest widoczna do dziś. Pierwszym, charakterystycznym obszarem jest oczywiście Rynek Starego Miasta wraz z odchodzącymi od niego ulicami: Nowomiejską, Podrzeczną, Drewnowską, Zgierską, Kościelną, Wolborską. Także dawna ulica Stodolniana (Lutomierska) wbiega na trapezowaty plac, dziś zwany Kościelnym. Układ kompleksu niw wywarł ogromny wpływ na przebieg ulic i działek dzielnicy Wiązowej (dziś określanej mianem Starego Polesia). Uwidacznia się to w odchyleniu od szachownicowej siatki linii takich ulic jak Legionów, 1 Maja, Więckowskiego, 6 Sierpnia, Struga, Skłodowskiej-Curie, Kopernika, a także w kształcie zachodnich działek przy ulicy Piotrkowskiej na odcinku od Więckowskiego do Zielonej. Trudno doszukać się dziś w Łodzi rzeki Łódki – „schowano” ją pod powierzchnię. Próbuje się jednak przypominać o jej istnieniu, o czym świadczą budowa zbiornika wodnego na terenie parku Staromiejskiego i fontanna w centrum „Manufaktura”. Do czasów współczesnych przetrwał tylko jeden obiekt z czasów Łodzi rolniczej. Jest nim kościół św. Józefa, postawiony pierwotnie na dzisiejszym placu Kościelnym w latach 1765-1768. Przeniesiono go w roku 1888 na parcelę przy ulicy Ogrodowej, gdzie stoi do dziś. Wszystkie pozostałe obiekty zniknęły z krajobrazu miasta.

Łódź rękodzielnicza

Utworzenie w roku 1815 roku autonomicznego Królestwa Polskiego dało szansę na rozwój Łodzi. Rząd dążył do industrializacji i urbanizacji kraju. Burmistrz Łodzi rozpoczął starania o ściągnięcie do miasteczka rękodzielników. Z pomocą przybył wówczas **Rajmund Rembieliński** (Marszałek Sejmu Królestwa oraz Prezes Komisji Województwa

² Olędrzy byli osadnikami przeważnie niderlandzkimi i fryzyjskimi, którzy od XVI wieku zasiedlali ziemie polskie, wnosząc na nie wysoką kulturę rolną. Osady olęderskie charakteryzowały się m.in. specyficznym samorządem i zbiorową odpowiedzialnością wobec pana.

Mazowieckiego). W efekcie wizytacji Łodzi oraz opracowanego przez Rembielińskiego planu Łódź została zaliczona do ośrodków rządu „miast fabrycznych”, w których mieli być osiedlani cudzoziemcy. Wprowadzenie akcji osadniczej było konieczne, ponieważ dotychczasowi mieszkańcy nie trudnili się sukiennictwem. Pierwsze decyzje Marszałka nakazały uregulowanie rynku i placu Kościelnego, a także uporządkowanie ulic, dzięki czemu miasteczko zyskało bardziej foremny kształt.

Za lokalizacją w Łodzi zakładów włókienniczych przemawiały po części te same czynniki, które dały podstawy rozwoju wsi Łódzia. W okolicy występowały liczne cieki wodne, które choć niezbyt duże, były jednak zasobne w wodę i miały znaczny spadek. Był to warunek konieczny do uruchomienia urządzeń przemysłowych. Co ważne, łatwo było tu pozyskać surowce do budowy nowych obiektów. Drewno mogło być dostarczane z okolicznych lasów, a cegły z istniejących już w okolicy cegielni. Znaczna część tutejszych ziem była własnością rządową, co ułatwiało dysponowanie nimi. Warunki ku lokalizacji osad poprawiło **ponowne wytyczenie traktu piotrkowskiego** w latach 1818-1821, co zapewniło dogodne połączenie komunikacyjne z ważnymi ośrodkami miejskimi – Piotrkowem Trybunalskim i Włocławkiem.

Nową osadę dla sukienników zaplanowano na południe od ówczesnej Łodzi. Rembieliński zdecydował się na taki krok, aby uniknąć wypłat odszkodowań z tytułu wywłaszczeń i przyspieszyć proces inwestycyjny. Pertraktacje ws. rozdrobnionych pól prawdopodobnie zajęłyby więcej czasu, czego uniknięto poprzez zlokalizowanie Nowego Miasta na gruntach rządowych.

Nowe Miasto

Osada została usytuowana na osi nowego traktu piotrkowskiego (ulicy Piotrkowskiej), a jej kształt wytyczyły ulice o geograficznych nazwach: Północna, Wschodnia, Południowa (Rewolucji 1905 r.), Zachodnia. Centrum założenia stanowił charakterystyczny ośmioboczny **Nowy Rynek** (plac Wolności) w miejscu krzyżowania się traktu piotrkowskiego z prostopadłą do niego ulicą Średnią (Legionów, Pomorską).

Nowe Miasto wytyczono zgodnie z zasadami urbanistyki doby klasycyzmu, która „lubiła” rozwiązania porządkujące przestrzeń. Osiowy układ został jednak odkształcony poprzez wydłużenie obszaru osady wzdłuż ulic Północnej, Średniej (Pomorskiej), Południowej (Rewolucji 1905 r.) i Cegielnianej (Jaracza) na wschód o tzw. „ogrody”. W kolejnych

latach miały powstać osady Łódka, Nowa Łódka, Ślązaki, Nowa Dzielnica i dzielnica Wiązowa.

Zgodnie z zarządzeniami, rząd zobowiązał się oddać nowo przybyłym osadnikom w użytkowanie wieczyste działkę wraz z domem mieszkalnym. Musiała ona pomieścić nie tylko pomieszczenia bytowe, ale również kuchnię, warsztat pracy i magazyn. Projekty budowlane domów były ujednolicone. Podporządkowano je funkcjom, jakie domy miały pełnić. Przepisy dokładnie regulowały charakter budowli włącznie z ich kolorystyką. Stosowano odgórne i znormalizowane projekty, co z jednej strony spowodowało wytworzenie monotonnego obrazu nowej osady, a z drugiej pozwoliło na zachowanie w niej pożądanego ładu.

Łódź przemysłowa

Upadek powstania listopadowego przesądził o likwidacji wojska polskiego, które było głównym odbiorcą sukna. Nowe Miasto, będące właśnie osadą sukienniczą, wyraźnie odczuło brak popytu na swój podstawowy produkt. Co więc zdecydowało o tym, że w latach 1836-1842 w Łodzi odnotowano gwałtowny przyrost ludności, a pod koniec tego okresu miasto liczyło już 20 tysięcy mieszkańców? Awans zawdzięczano kolejnej osadzie – Łódce. Produkowane w niej wyroby lniane i bawełniane znalazły zbyt na rynku krajowym oraz zagranicznym. W Łódce obserwowano powstawanie pierwszych dużych kompleksów przemysłowych, które do dziś pozostają charakterystycznym elementem w krajobrazie miasta i budują jego tożsamość.

Łódka

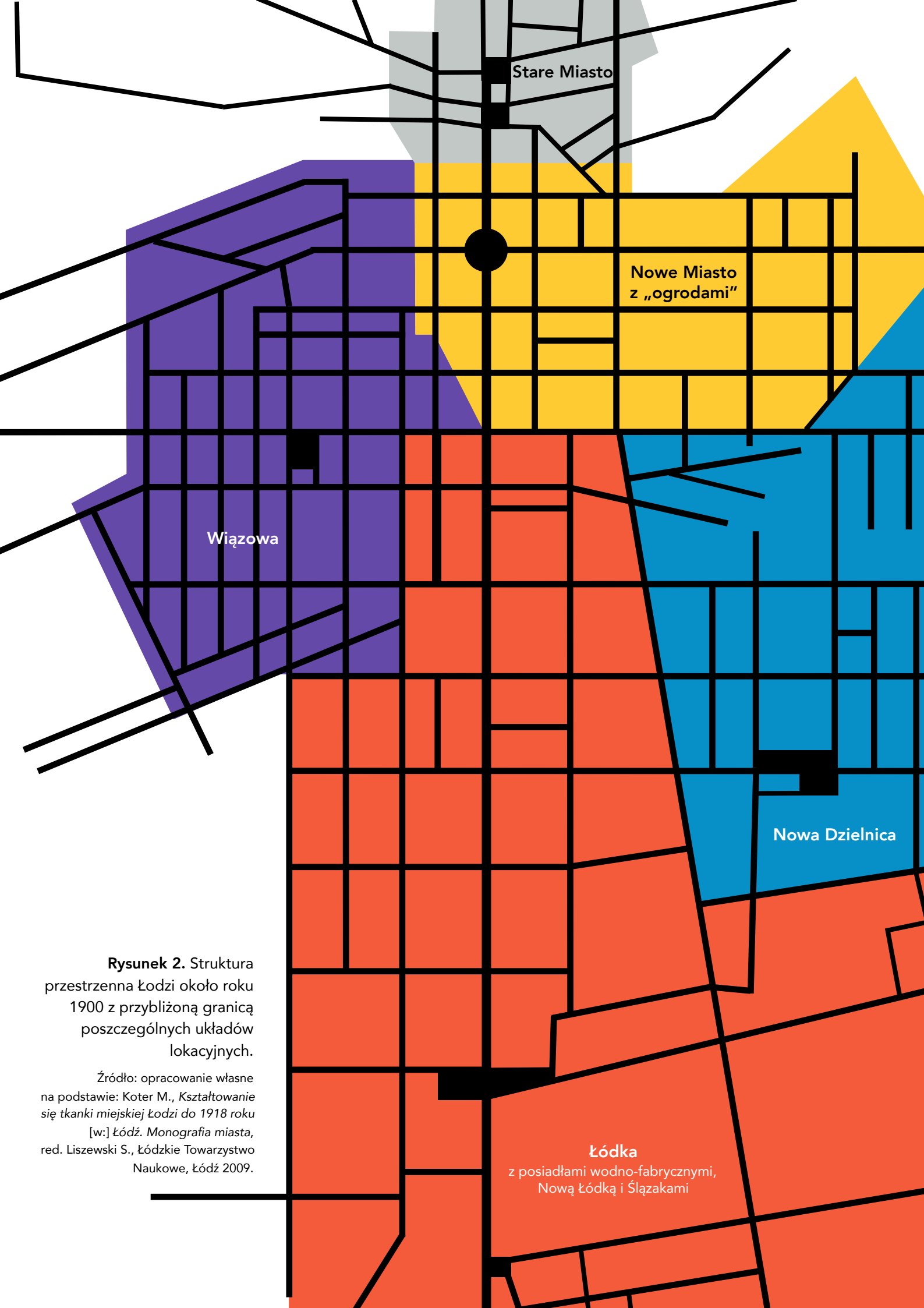
Władze Królestwa Polskiego nie zamierzały poprzestać na osadzie sukienniczej Nowe Miasto. Szybko, bo już w roku 1824, przystąpiono do wytyczania osady **Łódka**. Jak się później okazało „*pod względem koncepcji funkcjonalnej organizacja przestrzenna Łódki była przedsięwzięciem niezmiernie oryginalnym i wręcz unikatowym. Nie było bodaj na świecie drugiego takiego ośrodka włókienniczego, w którym zamykałby się cały cykl produkcyjny, poczynając od uprawy lnu poprzez jego obróbkę, przędzenie przędzy lnianej, tkanie płótna, a następnie jego postrzyganie, maglowanie, bielenie, farbowanie i wreszcie drukowanie. (...) Podobny cykl produkcyjny przechodziła ponadto wytwórczość bawełniana, z tą tylko różnicą, że surowiec, bawełna, sprowadzany był z zagranicy.*”

Do uruchomienia i zapewnienia korzystnego rozwoju produkcji lnianej i bawełnianej należało spełnić kilka warunków. Ten rodzaj produkcji był w znacznym stopniu zmechanizowany i potrzebował dostępu do wody. Rzeka (Łódka) była w tym czasie wykorzystywana przez mieszczan Starego Miasta, stąd wybór padł na pobliski Jasień. Strumień ten posiadał także dodatkowe atuty w postaci licznych młynów i urządzeń spiętrzających, które mogły być wykorzystane do potrzeb przemysłowych. Wzdłuż Jasienia wytyczono pas tzw. **posiadeł wodno-fabrycznych**.

Manufaktury nad Jasieniem miały zajmować się przede wszystkim wykańczaniem tkanin, jednak podstawowy proces produkcyjny należał do rękodzielników. Na ich potrzeby utworzono w Łódce specjalne kolonie. Pierwszą z nich wytyczono wzdłuż traktu piotrkowskiego, dzięki czemu powstał jeden organizm miejski, łączący strefę przemysłową nad Jasieniem z Nowym Miastem. Teren wyznaczony ulicami Dziką (Sienkiewicza) i Wólczańską przekazano tkaczom wyrobów lnianych i bawełnianych. Kolonia ciągnęła się na długości ponad trzech kilometrów. Działki, które powstały w ten sposób, były bardzo duże, ale nie było to działanie przypadkowe. Dla osadników z Nowego Miasta, oprócz placów pod zabudowę, wytyczono również ogrody. Tutaj każdy z osadników otrzymywał jedną obszerną działkę, którą zamieszkiwano oraz przeznaczano na działalność produkcyjną. Część działki wykorzystywano ponadto na uprawę roślin niezbędnych do procesu produkcyjnego. Nową Łódkę i Ślązaki zasiedliły z kolei rodziny prządków. Zajęli oni również działki wytyczone na zachód od ulicy Wólczańskiej oraz między ulicami Dziką (Sienkiewicza) i Widzewską (Kilińskiego).

Regulację osady zakończono w roku 1827. Choć mieściła się ona w kanonie urbanistyki klasycystycznej, okazała się bardziej pragmatyczna i przestała ściśle trzymać się osiowości. Tym samym **uksztaltowany został zasadniczy kręgosłup miasta**. Dawny trakt piotrkowski – czyli współczesna ulica Piotrkowska – łączył trzy człony tamtejszej Łodzi: Stare Miasto, Nowe Miasto oraz Łódkę. Układ urbanistyczny Łodzi charakteryzował się czytelnością, prostotą układu komunikacyjnego oraz funkcjonalnym podziałem.

Nową Łódź planowano z rozmachem. Jednak na imponujące obiekty architektoniczne trzeba było poczekać. Pierwsze sześć domów dla prządków lnu było obiektami drewnianymi krytymi strzechą. Z czasem zaczęto wznosić domy na podmurówce lub całkowicie murowane, kryte da-



Rysunek 2. Struktura przestrzenna Łodzi około roku 1900 z przybliżoną granicą poszczególnych układów lokacyjnych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Koter M., *Kształtowanie się tkanki miejskiej Łodzi do 1918 roku* [w:] *Łódź. Monografia miasta*, red. Liszewski S., Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź 2009.

chówką. Na tle domków rękodzielniczych duże wrażenie sprawiały pierwsze zabudowania przemysłowe tworzone przez łódzkich fabrykantów-pionierów. Lata trzydzieste XIX wieku wniosły do krajobrazu Łodzi nowe akcenty architektoniczne. Najważniejszym z nich była Biała Fabryka Ludwika Geyera, czyli wybudowana w latach 1835-1837 przędzalnia.

Między wschodnimi obszarami Nowego Miasta i Łódki rozciągał się „*prawie dziewiczy, nietknięty od stuleci*” las rządowy. Na jego obszarze postanowiono wytyczyć tzw. **Nową Dzielnicę**, która kształtem i przebiegiem ulic dostosowała się do istniejących już osad. Do pracy przystąpiono w roku 1840. Przedłużono ulice równoleżnikowe: Dzielną (Narutowicza), Przejazd (Tuwima), Nawrot i Główną (Piłsudskiego), a także stworzono nowe, równoległe do Piotrkowskiej: Targową, Wodną, Przędzalnianą i Zagajnikową (Kopcińskiego). Później, w skutek wtórnego podziału bloków urbanistycznych, dołączyły do nich ulice Wysoka, Nowa, Juliusza (Dowborczyków). Tym samym kontynuowano charakterystyczny szachownicowy układ, z którego „wyłamywała się” jedynie ulica Widzewska (Kilińskiego). Nowa Dzielnica, w przeciwieństwie do swoich poprzedniczek, była pomyślana głównie pod zabudowę mieszkaniową. Dlatego też działki w jej obrębie były mniejsze.

Najważniejszą osią dzielnicy stała się ulica Główna, na której wytyczono centralny plac – **Wodny Rynek** (plac Zwycięstwa). Południowa strona Rynku była zalesiona i właśnie na niej postanowiono utworzyć pierwszy w Łodzi park publiczny. Ze względu na podmokłe środowisko nazwano go później parkiem Źródliska.

Łódź potrzebowała odpowiedniego połączenia komunikacyjnego, które zapewniłoby transport do miasta niezbędnych surowców, a także wywóz z niego wyrobów gotowych. Nadzieję na dalszy rozwój wiązano z koleją żelazną, będącą jednym z symboli rewolucji przemysłowej. Gdy budowano pierwszą na ziemiach Królestwa Polskiego linię kolejową z Warszawy do Wiednia w latach czterdziestych XIX wieku, nie uwzględniono na jej trasie Łodzi, co wynikało m.in. z jej małej roli jako ośrodka przemysłowego w tym okresie. Wkrótce jednak okazało się, że połączenie kolejowe jest niezbędne. Wybudowanie odpowiedniego odgałęzienia od wspomnianej trasy do Łodzi pozostawiono jednak w gestii samych mieszkańców i dlatego w roku 1965 łódzcy przedsiębiorcy powołali do życia konsorcjum „**Towarzystwo Drogi Żelaznej Fabryczno—Łódzkiej**”. Postanowiono, że odnoga połączy się z koleją warszawsko—

Nowa
Dzielnica

Połączenie
miasta z koleją
warszawsko—
wiedeńską

wiedeńską w Koluszkach, a w Łodzi zostanie ona doprowadzona w rejon ulic Dzikiej (Sienkiewicza), Dzielnej (Narutowicza) i Targowej. W tym samym roku linia została oddana do użytku.

Wkroczenie drogi żelaznej do centrum miasta istotnie wpłynęło na jego tkankę. Poprowadzona częściowo na nasypie kolej przecięła Nową Dzielnicę na dwie części, niemal pozbawiając je bezpośredniego połączenia ze sobą i obciążając tym samym ulice w zachodniej części Łodzi. Wzniesienie dworca (**Łódź Fabryczna**) wymusiło uregulowanie jego okolicy. Usytuowanie zabudowań kolejowych na wysokości ulicy Dzielnej (Narutowicza) doprowadziło w dłuższej perspektywie do przesunięcia się centrum miasta w kierunku środkowego odcinka ulicy Piotrkowskiej. Powstały ulice Składowa i Skwerowa (Polskiej Organizacji Wojskowej). Kwartał między ulicami Widzewską (Kilińskiego), Dzielną (Narutowicza), Skwerową (POW) i Składową przeznaczono na park Kolejowy (park Moniuszki). Ta część Łodzi stała się swoistą bramą wjazdową do miasta witającą przybyszów podróżujących koleją.

Wiązowa

Po wytyczeniu Nowego Miasta, Łódki oraz Nowej Dzielnicy szybko okazało się, że potrzeby dynamicznie rozwijającego się miasta pozostają niezaspokojone. W latach 70. i 80. XIX wieku utworzono **dzielnicę Wiązową** (dziś określaną mianem Starego Polesia) na dawnych gruntach staromiejskich w zachodniej części Łodzi – Polach Włóczęgowskich (wypalonych w lesie). W kierunku zachodnim przedłużono wiele śródmiejskich ulic, ale także wytyczono nowe, zaś wszystkie je dostosowano do istniejącego wcześniej podziału własności. Tym należy tłumaczyć ich ukośny przebieg, w stosunku do ulic śródmiejskich. Pośrodku obszaru utworzono **Zielony Rynek** (plac Barlickiego), który miał być placem targowym dla lokalnych produktów rolnych. Działki budowlane w tej części miasta powstały z dawnych wąskich zagonów. Wszystko to sprawia, że Stare Polesie jest wyraźnie odrębne morfologicznie.

Przemiany przestrzenne oraz ewolucja zabudowy

Pozyskane w ten sposób nowe place przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe, przez co nadal brakowało nowych terenów przemysłowych. Przedsiębiorcy zaczęli wykupywać działki należące wcześniej do tkaczy. *„Fabryki zaczęły powstawać dosłownie wszędzie, nawet przy pryncypalnej ulicy Piotrkowskiej, gdzie tylko istniała możliwość wykupu wolnych placów, nie licząc się z żadnymi względami urbanistycznymi bądź sanitarnymi”*. Rozpoczął się niekontrolowany i dośrodkowy rozwój miasta, który skutkował maksymalnym wykorzystaniem dostępnej

przestrzeni. **Mieszać zaczęła się zabudowa rękodzielnicza i małomiasteczkowa, z zabudową wielkoprzemysłową i wielkomiejską.**

Następowała wymiana zabudowy, która ewoluowała w kierunku gęstszej oraz o większej skali. Parterowe domki i zabudowania gospodarcze stopniowo były wypierane przez kilkukondygnacyjne kamienice. Wytworzył się **specyficzny dla Łodzi sposób zagospodarowania działek**, które szczelnie obudowywano budynkami frontowymi i oficynami, tworząc często nie jedno, a dwa wewnętrzne podwórka—dziedzińce. Niejednokrotnie zdarzało się, że tuż za starymi domkami tkaczy rosły w głębi działki wysokie oficyny. Zabudowa Łodzi obfitowała we wszelkiego rodzaju style architektoniczne doby historyzmu: neoromanizm, neogotyck, neorenesans, neobarok, neoklasycyzm, ale również w eklektyzm i secesję, w końcu modernizm. Charakterystyczne dla miasta było tworzenie rezydencji fabrykanckich wpasowanych w pierzeje ulic, które dość często są współcześnie mylone z kamienicami.

W krajobrazie Łodzi brakowało jednak budynków użyteczności publicznej. Administracja carska zaniedbywała tę kwestię, toteż łódzcy fabrykanci samemu asygnowali środki na ich budowę. W ten sposób powstawały szpitale, szkoły oraz świątynie.

W roku 1906 władze carskie postanowiły włączyć częściowo lub całkowicie w granice miasta tereny przyległe. Terytorium Łodzi zwiększyło się wówczas z 2739 ha do 3811 ha, ale nadal potrzeby terenowe miasta pozostawały niezaspokojone. Największą bolączką pozostawały jednak **Bałuty i Chojny**. Urbanizacja obu wsi rozpoczęła się w drugiej połowie XIX wieku i była pozbawiona jakiejkolwiek kontroli. Stawały się one robotniczymi przedmieściami, zabudowywanymi chaotycznie i w bardzo szybkim tempie. Gdy wreszcie niemieckie władze okupacyjne postanowiły je inkorporować w 1915 roku, Bałuty zamieszkiwało blisko 100 tysięcy osób, a Chojny kolejne 35 tysięcy.

Najwięksi łódzcy przemysłowcy tworzyli kompleksy fabryczno-mieszkalno-rezydencjonalne, swoiste „miasta w mieście”. Na tak powstałe organizmy składały się zabudowania, które zapewniały możliwość przeprowadzenia wszystkich etapów procesu produkcyjnego, infrastruktura towarzysząca (np. elektrownie, remizy strażackie), a także domy dla wybranej części robotników i rezydencje właścicieli.

Późna
inkorporacja
łódzkich
przedmieść

Zespoły
fabryczno-
-mieszkalno-
-rezydencjo-
-nalne

Rysunek 3

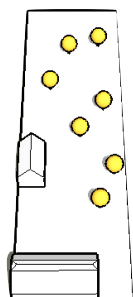
Rysunek 4

Rysunek 5

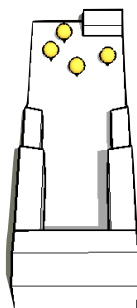
Rysunek 6

Rysunek 7

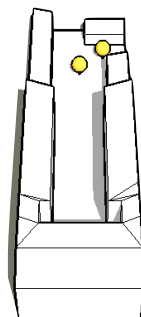
**I poł.
XIX w.**



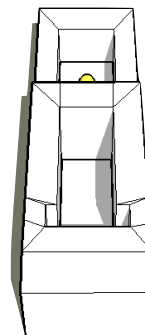
**II poł.
XIX w.**



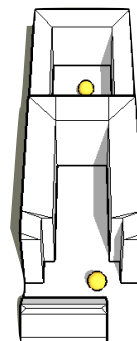
**koniec
XIX w.**



**początek
XX w.**



**początek
XX w.**



Kształt charakterystycznych dla łodzi długich parceli nie jest przypadkowy. Pierwsi osadnicy, którzy przybywali do Łodzi na początku XIX wieku, nie tylko wznosili na nich domy mieszkalne i zabudowania gospodarcze, ale również uprawiali rośliny niezbędne im do produkcji tkanin.

Z upływem czasu zabudowa powiększała się – domki tkaczy zastępowano kamieniczkami. Wzdłuż granic działki wznoszono oficyny, które przeznaczano zarówno na mieszkania, jak i na warsztaty.

W wyniku zagęszczania się łódzkiego śródmieścia pierwotne funkcje działek były wypierane – miejsce początkowo przeznaczone pod uprawę roślin zabudowywano. Parcele zaczęto obudowywać oficynami, co doprowadziło do przekształcenia podwórek w wewnętrzne dziedzińce.

Efektom niekontrolowanego i dynamicznego wzrostu liczby mieszkańców Łodzi pod koniec XIX wieku było maksymalizowanie stopnia intensywności zabudowy. Nastąpił etap wznoszenia kamienic wielkomiejskich. Wyższe stawały się nie tylko zabudowania frontowe. Rozpoczęto wznoszenie oficyn poprzecznych, które dzieliły podwórka na dwa wewnętrzne dziedzińce – zwane potocznie „studniami”.

Tempo rozwoju Łodzi było tak szybkie, że chęć maksymalizowania zysku z wynajmu mieszkań doprowadzała do zaskakujących rozwiązań przestrzennych. Zdarzało się, że zabudową frontową pozostawały nadal domki pierwszych osadników, natomiast wewnątrz działek wznoszono wysokie oficyny.

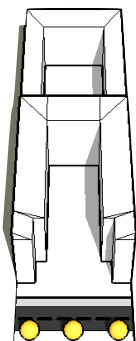
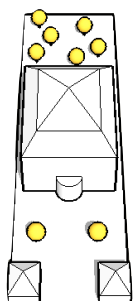
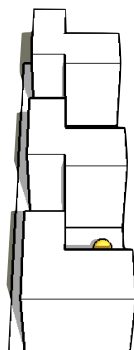
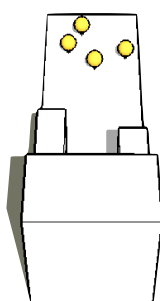
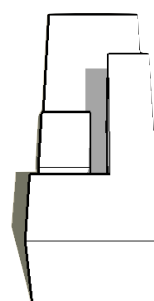
Rysunek 8

Rysunek 9

Rysunek 10

Rysunek 11

Rysunek 12

II poł.
XX w.przełom
XIX i XX w.połowa
XX w.II poł.
XX w.początek
XXI w.

W latach powojennych prowadzono akcje wyburzeniowe w obrębie zabytkowego łódzkiego śródmieścia. W pierwszej kolejności z krajobrazu miasta znikały dawne domy tkaczy. Wyburzeniom ulegały jednak również reprezentacyjne budynki frontowe kamienic – ich kosztem poszerzano śródmiejskie ulice, co prowadziło do odsłaniania wnętrza podwórek.

Choć łódzcy przemysłowcy mieli w zwyczaju budowanie rezydencji wpisujących się w pierzeję zabudowy, zdarzały się od tego odstępstwa. Wówczas na działkach powstawały obiekty wolnostojące, a w głębi posesji urządzano ogrody.

W okresie międzywojennym, gdy w świecie architektury i urbanistyki zyskiwały hasła funkcjonalizmu, odchodzono od dotychczasowego schematu zabudowywania śródmiejskich parceli.

W drugiej połowie XX wieku rozpoczęto stopniową wymianę zabudowy śródmiejskiej. W miejsce parterowych domów wznoszono obiekty kilku-kondygnacyjne, a podwórka często pozostawiano wolne od zabudowy.

Na początku XXI wieku, gdy głośniej zaczęto mówić o potrzebie rewitalizacji łódzkiego śródmieścia, inwestorzy zaczęli budować nowe obiekty, po części czerpiąc z doświadczeń wieku XIX. Obok okazalszych budynków frontowych znów zaczęły pojawiać się oficyny, choć zazwyczaj tylko z jednej strony działki.

Rysunki 3-12. Ewolucja śródmiejskiej zabudowy Łodzi.

Źródło: opracowanie własne. Rysunki 3-6 na podstawie: Stefański K., *Jak zbudowano przemysłową Łódź. Architektura i urbanistyka miasta w latach 1821-1914*, Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Łodzi, Łódź 2001.

Karol Scheibler rozpoczął od wybudowania murowanej przędzalni oraz domu mieszkalnego. W kolejnych latach przemysłowiec rozbudowywał swoje zakłady w najbliższym sąsiedztwie Wodnego Rynku (placu Zwycięstwa). W późniejszym czasie zaczęto określać ten obszar mianem „Centrali Scheiblerowskiej”, na której terenie do roku 1870 powstał zespół fabryczno-mieszkalny, obejmujący zabudowania przemysłowe, mieszkalne dla robotników oraz rezydencję właściciela³.

Spośród łódzkich przemysłowców najbardziej na tzw. „głodzie bawełny” (wywołanym wojną secesyjną w Ameryce Północnej i blokadą portów Południa) skorzystał właśnie Scheibler, który zgromadziwszy wcześniej zapasy surowca, niemalże zmonopolizował produkcję bawełnianą w Łodzi. Dzięki temu mógł myśleć o powiększeniu swego przedsiębiorstwa i o podjęciu nowych inwestycji. Od roku 1870 rodzina Scheiblerów rozpoczęła skupowanie gruntów wzdłuż doliny Jasienia, położonych w południowo-wschodniej części miasta w bliskiej odległości od istniejącej już „Centrali”.

Na Księżym Młynie przeprowadzono odważny program inwestycyjny. Fakt, iż tym terenem zarządzał jeden właściciel, pozwolił na jego całościowe zagospodarowanie i wypełnienie różnorodną zabudową. Na obszarze Księżego Młyna powstały nie tylko zabudowania fabryczne, ale także domy dla robotników, rezydencja fabrykancka, budynki gospodarcze, straż pożarna, szkoła, szpital, magazyny i gazownia. Powstał twór fabryczno—miejski o unikatowym charakterze, w którym niektórzy doszukują się nawiązań do rozplanowania wielkopańskiej rezydencji.

Dbłość o racjonalność całego założenia przejawiano tu od samego początku. Kształtowano je pasmowo wzdłuż doliny Jasienia i ulicy Emilii (Tymienieckiego) oraz osiowo w kierunku prostopadłym do rzeki i wspomnianej ulicy. Centralnym punktem „dzielnicy” jest monumentalna przędzalnia. Tuż przy niej usytuowano inne budynki fabryczne. Prostopadle do frontu przędzalni wzniesiono trzy rzędy domów robotniczych. Zegar fabryczny (umieszczony na elewacji frontowej przędzalni), główna brama oraz ulica Księży Młyn stanowią oś. Wynika to ze sposobu gospodarowania w przeszłości terenem i stosunkami panującymi między właścicielem fabryki a robotnikami zamieszkującymi

³ Cechą charakterystyczną dla zespołu fabrycznego przy Wodnym Rynku jest zastosowanie – po raz pierwszy w Łodzi – ceglanych, nietynkowanych elewacji tak typowych dla późniejszego obrazu miasta.

osiedle. Takie skomponowanie przestrzenne miało na celu podkreślenie zależności robotników od ich miejsca pracy i fabrykanta.

W kolejnych latach Scheiblerowie rozbudowywali swoje przedsiębiorstwo wzdłuż ulicy Emilii (Tymienieckiego) w kierunku zachodnim do ulicy Piotrkowskiej. Powstały tam m.in. bocznicą kolejowa, nowa tkalnia oraz elektrownia. Tereny we władaniu Scheiblerów zajmowały ok. 500 ha, co stanowiło swego czasu aż 1/6 obszaru miasta!

Drugi pod względem wielkości i znaczenia kompleks przemysłowy Łodzi stworzył **Izrael Poznański**. Zaczynał on od prowadzenia składu w rynku Starego Miasta, a gdy umierał w roku 1900 był drugim najmajątniejszym łódzianinem (tuż po Karolu Scheiblerze). Jego imperium rozciągało się między dzisiejszymi ulicami Ogrodową, Karskiego, Drewnowską i Zachodnią. Zabudowania powstawały etapami. Kolejno oddawano do użytku tkalnię, przędzalnię, bielnik, aperturę, farbiarnię, drukarnię, gazownię, remizę strażacką, elektrownię, magazyny, parowozownię, kantor i inne obiekty. Fabrykant stworzył w ten sposób organizm, który zapewniał możliwość przeprowadzenia wszystkich etapów procesu produkcyjnego. Poznański pamiętał również o swoich robotnikach. Niemalże na stałe związał pracowników ze swoim przedsiębiorstwem, budując dla nich domy (tzw. famuły), stołówkę oraz przenosząc na ulicę Ogrodową kościółek św. Józefa. Wszystkie obiekty wybudowano z czerwonej cegły w charakterystycznym dla łódzkich zabudowań fabrycznych stylu, kojarzącym się z architekturą obronną doby średniowiecza. Dopelnieniem kompleksu stał się reprezentacyjny pałac, który ostateczną, eklektyczną formę przybrał już po śmierci Poznańskiego.

Literatura

- Badziak K., *Zarys dziejów Łodzi do 1918 roku* [w:] *Łódź. Monografia miasta*, red. Liszewski S., Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź 2009.
- Dzieciuchowicz J., *Ludność Łodzi do 1918 roku* [w:] *Łódź. Monografia miasta*, red. Liszewski S., Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź 2009.
- Koter M., *Kształtowanie się tkanki miejskiej Łodzi do 1918 roku* [w:] *Łódź. Monografia miasta*, red. Liszewski S., Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź 2009.
- Olczak R. (red.), *Parki i ogrody Łodzi: Ogrody Księżego Młyna*, Stowarzyszenie Film-Przyroda-Kultura, Łódź 2008.
- Rosin R. (red.), *Łódź. Dzieje miasta. Tom I*, PWN, Warszawa-Łódź 1980.
- Stefański K., *Jak zbudowano przemysłową Łódź. Architektura i urbanistyka miasta w latach 1821-1914*, Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Łodzi, Łódź 2001.

Słownik terminów urbanistycznych

Zadaniem ćwiczeń z projektowania urbanistycznego dla studentów gospodarki przestrzennej jest przybliżyć problematykę organizacji struktur i urządzania przestrzeni miejskich. W praktyce przechodzi się różne etapy, na których należy opisywać, klasyfikować, analizować, oceniać przestrzenie miejskie oraz formułować wnioski i wytyczne do koncepcji projektowej. Wiąże się to z pracą w terenie i na mapie. Sama koncepcja to manualne wyzwanie – makieta i rysunek planu. Jednak najistotniejszym doświadczeniem jest praca w wieloosobowym zespole oraz otwarta dyskusja o mieście, o przestrzeniach publicznych.

Podstawowe pojęcia

- **projektowanie urbanistyczne** – to projektowanie zagospodarowania przestrzeni w skali regionalnej i lokalnej, zgodnie z wymaganiami: ładu przestrzennego, ochrony wartości architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska, racjonalności struktur osadniczych i sieci infrastruktury.
- **planowanie przestrzenne** – to przeznaczanie terenów na określone sposoby ich użytkowania oraz ustalanie zasad ich zagospodarowania i zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.
- **ład przestrzenny** – 1. *arch.-urb.* pożądaný stan zagospodarowania przestrzennego. Wyznacznikami ładu przestrzennego są cechy jakościowe przestrzeni: harmonia, porządek, proporcjonalność, równowaga, czytelność, użyteczność i efektywność. Brak metod ilościowych pomiaru ładu powoduje, że nie istnieją powszechnie obowiązujące standardy ładu przestrzennego. Kształtowanie ładu jest wypadkową doświadczenia, wrażliwości i szczerých intencji planistów, gospodarzy i użytkowników przestrzeni.
- **ład przestrzenny** – 2. ogólnie – *polit.* pożądaný efekt czynności planowego rozmieszczenia na danym obszarze ludności, zabudowy i infrastruktury w celu racjonalnego zagospodarowania, funkcjonowania i użytkowania tego obszaru. Osiągnięcie i utrzymanie ładu przestrzennego powinno być celem strategicznym polityki samorządowej i państwowej tak samo jak ład społeczny oraz ład ekonomiczny. W retoryce politycznej ład przestrzenny często jest używany jako synonim polityki przestrzennej, planowania przestrzennego czy zagospodarowania przestrzennego.
- **równoważenie rozwoju przestrzennego** – w praktyce to podział terenów na naturalne (otwarte, nieurbanizowane) i zurbanizowane, ochrona terenów o pokryciu naturalnym i racjonalizacja zagospodarowania terenów zurbanizowanych oraz wytyczanie w przestrzeni i wzmacnianie granicy pomiędzy tymi terenami.
- **kontekst urbanistyczny** – współzależność istniejącego lub projektowanego obiektu (struktury miejskiej) z otoczeniem. Projektowanie w konkretnym kontekście wymaga odniesienia się do unikalnych cech miejsca, tradycji architektonicznej, ciągłości doświadczenia i historii. Dlatego analizuje się związki przestrzenne, kulturowe,

estetyczne, funkcjonalne. Projektowanie w kontekście jest praktycznym wyrazem ochrony wartości architektonicznych i kulturowych.

- **duch miejsca** (*genius loci*) – zespół składników stwarzających specyficzny klimat i charakter danego miejsca. Mają na to wpływ zarówno rzeźba terenu, otoczenie, zabudowa, jak i historia miejsca. Intuicyjny przewodnik podczas każdego etapu projektowego.
- **tożsamości miasta** – suma elementów, które identyfikują miasto. Trzon tożsamości stanowią stałe elementy tożsamości:
 - rodowód historyczny i dziedzictwo kulturowe,
 - lokalizacja i warunki przyrodnicze (klimat, ukształtowanie terenu czy zasoby przyrodnicze),elementy zmienne w czasie:
 - sytuacja gospodarcza (rynkowa) i zgromadzony kapitał (np. wartość i jakość ziemi i infrastruktury),
 - cele rozwojowe,
 - kultura organizacyjna,
 - potencjał intelektualny mieszkańców.
- **rola urbanistów w planowaniu przestrzennym** – w polityce prawda ma charakter umowny i jest przedmiotem społecznej negocjacji. Ekspert, dzięki swej wiedzy, może wzmocnić bądź osłabić jedną ze stron, ale nie jest w stanie rozstrzygnąć bezspornie danego konfliktu. Jego funkcja ma charakter doradczy i pomocniczy, a nie rozstrzygający. Innymi słowy, politycy nie są zdolni działać bez pomocy ekspertów, a eksperci nie są w stanie zastąpić całkowicie polityków.

Miasto

- **miasto** – duża, stała jednostka osadnicza, wyposażona w atrybuty miasta:
 - kompleksowe **systemy komunalne**: infrastruktura techniczna (wodociągi, gazociągi, ciepłociągi, kanalizacja...), transportowe (drogi, sieć tramwajowa...) itp.,
 - **użytkowanie gruntów** głównie na cele pozarolnicze m.in.: mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe,
 - **zabudowa** o dużej intensywności – przewaga zwartej zabudowy,
 - **symbole** – wyróżniające się wizytówki miasta oraz nawarstwione elementy urbanistyki, budowli i małej architektury – pamiątki po dawnych mieszkańcach i ich kulturze,
 - wyodrębnione **centrum** – funkcje istotne dla społeczności (ulice, place oraz budynki, ośrodki użyteczności publicznej),
 - **przestrzenie publiczne** – czytelnie zdefiniowane w strukturze miasta poprzez granice przestrzeni prywatnych,
 - posiada **prawa miejskie**.
- **podstawowe funkcje miasta** – w historii cywilizacji nie wykształciłyby się taka forma osadnictwa, która jest deficytowa i nie przynosi korzyści zarówno fundatorom, jak i mieszkańcom. W różnych okresach w różnych proporcjach miasto zaspokaja cztery główne potrzeby:
 - **praca** – zarówno zatrudnienie dające utrzymanie, jak i wytwarzanie niezbędnych do życia przedmiotów,

- **ochrona** – zarówno przed zagrożeniami ze strony innych ludzi (wojna, przestępczość), jak i klimatycznymi (zabudowa i urządzenia komunalne),
- **rekreacja** – zarówno wypoczynek bierny (parki, tereny spacerowe), jak i czynny (uczestnictwo w wydarzeniach kulturalnych i sportowych),
- **komunikacja** – łatwość przemieszczania się umożliwiającą mieszkańcom korzystanie z różnych terenów, różnych funkcji miasta.
- **miejskość** – cechy miasta:
 - **stałość** – nie tymczasowość,
 - **wielkość** – odpowiednia skala,
 - **różnorodność** – przemieszanie, heterogeniczne społecznie, ekonomicznie i etnicznie,
 - **gęstość** – znacznie ułatwia interakcję między ludźmi i przedsiębiorstwami,
 - **wygoda** – sprawność, bliskość,
 - **ważność** – wyższość, prymat, rywalizacja,
 - **warstwowość** – pokoleniowość,
 - **dochodowość** – renta gruntowa, reymontowska „Ziemia Obiecana”.
- **miejski styl życia**
 - **anonimowość jednostki** – powierzchowność, wycinkowość i przedmiotowość kontaktów,
 - **sposób spędzania wolnego czasu**,
 - **dostępność usług** (kulturalnych, edukacyjnych, medycznych itp.),
 - **możliwość rozwoju**, łatwość zmiany kwalifikacji i znalezienia innej pracy (większa niż na obszarach wiejskich),
 - **ruchliwość** przestrzenna i społeczna,
 - powszechne **uczestnictwo** w grupach celowych (stowarzyszenia, kluby, organizacje), przewaga kontaktów w obrębie grup wtórnych w porównaniu z kontaktami w obrębie grup pierwotnych (rodzina, krąg sąsiedzki, rówieśnicy),
 - **poczucie bezpieczeństwa**,
 - **wolność** (*Stadtluft macht frei*) – możliwość wyboru stylu życia, zawodu, bezpośredniego otoczenia społecznego, wolność kompozycji własnego czasu, niezależność od okoliczności przyrodniczych (pory dnia, pory roku), niezależność od dworu (króla), otoczenia sąsiedzkiego,
 - **różnorodność** we wszystkich możliwych przekrojach: społecznym, majątkowym, zawodowym, etnicznym, stylu życia itd.,
 - **otwartość** (tolerancja) na nowe idee i nowe wartości (dysputy w uniwersyteckich salach i przy kawiarnianych stolikach oraz ekspozycje w galeriach sztuki),
 - **nowoczesność** (nie tradycyjność),
 - **czystość**, higiena, dbałość o wygląd i zdrowie (metroseksualizm),
 - **samorządność** (równowaga i mediacja – procedury demokratyczne realizacji wewnętrznej polityki miejskiej i administracji).
- **fizjonomia miasta** – wygląd miasta definiują elementy krystalizujące przestrzeń. Ich rozróżnienie i systematyka zależy od skali obserwacji. To, co w skali studium jest punktem lub linią w skali planu może być obszarem oraz zespołem punktów i linii. Przykłady wyróżnianych elementów fizjonomii (trzy główne typy, jak warstwy Systemów Informacji Geograficznej (GIS):

- **punkty**: miejsca szczególne: „bramy miasta”, „bramy centrum miasta”, punkty widokowe; punkty węzłowe: duże skrzyżowania; dominanty: wysokościowe, obiekty wybitne: wieże, klasztory, kościoły; obiekty dysharmonizujące krajobraz miejski: budynek, reklama, słup infrastruktury technicznej; znaki szczególne: rzeźba, pomnik, fontanna, drzewo, oświetlenie, umeblowanie przestrzeni publicznych,
- **linie**: linie prowadzące wzrok, panoramy/sylwety, ciągi widokowe, ciągi miejskie, pasma i linie graniczne/bariery funkcjonalno-przestrzenne: silne ciągi komunikacyjne, granice obszarów chronionych i parków, rzeki, brzegi jeziora, góry, wąwozy, urwiska, naziemne ciepłociągi itp.,
- **obszary**: administracyjne: centrum, dzielnice; rejony o odmiennych cechach: śródmieście, osiedle, strefa portowa, przemysłowa; kwartały; wnętrza urbanistyczne/przestrzenie publiczne: rynek, główna ulica,
- **rodzaje struktur miejskich** – zależą głównie od charakteru zabudowy, w strefie zurbanizowanej miasta można rozróżnić m.in.:
 - **śródmiejska** – tereny historycznej, zwartej zabudowy kwartałowej (zabudowa kamieniczna) o przemieszanych funkcjach oraz intensywnie zainwestowanych wnętrzach kwartałów. Wykształcona jest wyraźna granica pomiędzy przestrzenią prywatno-sąsiedzką a publiczną. Tereny bogate w wysokiej jakości przestrzenie publiczne,
 - **rezydencjonalna** – tereny obiektów wolno stojących (zabudowa jednorodzinna) lub grup obiektów (zabudowa szeregowa), na których wykształcona jest przede wszystkim przestrzeń prywatna, a przestrzeń publiczna często jest uboga – jedynie o charakterze technicznym i komunikacyjnym,
 - **blokowa** – tereny modernistycznych zespołów bloków w zabudowie rządowej lub o swobodnej kompozycji, nie tworzących układów kwartałowych, na których wykształcona jest jedynie przestrzeń publiczna – przestrzeń prywatno-sąsiedzka praktycznie nie występuje, granicą przestrzeni publicznej i prywatnej są drzwi do mieszkania,
 - **kwartałowa** – tereny postmodernistycznej, obrzeżnej zabudowy wielorodzinnej i usługowej, tworzącej kwartały z rozwiniętą przestrzenią prywatno-sąsiedzką w niezabudowanych podwórzach (dziedzińcach) z czytelnie oddzieloną przestrzenią publiczną,
 - **wielkogabarytowa, halowa** – tereny, na których przeważa zabudowa wielkogabarytowa albo halowa głównie o funkcjach przemysłowych, magazynowych, handlowych oraz widowiskowych i wystawienniczych ze znacznymi powierzchniami parkingowymi,
 - **o charakterze tymczasowym** – tereny działek letniskowych, ogródków działkowych, socjalnych baraków mieszkalnych,
 - **mieszana** – tereny o zabudowie o różnym charakterze, gdzie nie wykrystalizował się jeden typ zabudowy,
- **przestrzeń miejska** – objętość zdefiniowana zarówno przez elementy fizycznej, jak i wizualne wyobrażenia człowieka:
 - **miejsce** – przestrzeń zdefiniowana wyróżniającymi się obiektami, pełna symboli i zorganizowana przez ich znaczenia. W miastach europejskich kulturowo ważnymi miejscami są: dom, praca, świątynia i cmentarz.

- **przestrzeń publiczna** – obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno–przestrzenne m.in.: aleja, ulica, plac, zaulek, pasaż, deptak, park,
- **przestrzeń prywatna** (w tym grupowa/sąsiedzka) – podwórko, dziedziniec, ogród, mieszkanie, lokal.

Rodzaje opracowań urbanistycznych

- **koncepcja programowo-przestrzenna** – jest przedmiotem prac studialnych i konkursowych; wykonywana w formie makiety, modelu cyfrowego lub rysunku sporządzonego na kopii mapy lub ortofotomapie, zawierającego projektowane obrysy budynków, nasadzenia, posadzki i urządzenia terenowe. Szczegółowy zakres terytorialny i merytoryczny określany jest przez zlecającego, oznaczenia graficzne określa projektant,
- **plan zagospodarowania działki** – jest wymaganą częścią projektu arch.-bud.; wykonywany w formie rysunku na kopii mapy zasadniczej zorientowanej do siatki ulic, w skali 1:500 (1:1000), zawiera m.in.: istniejące, zachowywane i usuwane oraz projektowane: budynki, ukształtowanie terenu, zielen, sieci i urządzenia techniczne itd. Zakresem terytorialnie obejmuje działki będące przedmiotem inwestycji, merytorycznie zakres określa rozporządzenie (Dz.U. 2003 poz. 1133), oznaczenia graficzne określa norma (PN-B-01027:2002),
- **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** – akt prawa miejscowego przyjmowany uchwałą rady gminy. W części graficznej sporządzany na kopii mapy zasadniczej w skali (1:500) 1:1000 (wyjątkowo na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000) zorientowanej północą na górę; zawiera m.in.: linie rozgraniczające i przeznaczanie terenu oraz linie zabudowy, granice i obszary itd. Zakres terytorialny (kwartał, osiedle, część dzielnicy) określa odpowiednia uchwała rady gminy, zakres merytoryczny wynika z ustawy Dz.U. 2003 poz. 717, oznaczenia graficzne określa rozporządzenie (Dz.U. 2003 poz. 1587),
- **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** – wewnętrzny, strategiczny dokument planistyczny przyjmowany uchwałą rady gminy. w części graficznej sporządzany na mapie topograficznej w skali 1:5000÷1:25000 zorientowanej północą na górę; zawiera m.in.: granice i obszary oraz przeznaczanie terenu itp. Zakres terytorialny obejmuje całą gminę, zakres merytoryczny wynika z ustawy (Dz.U. 2003 poz. 717) oraz rozporządzenia (Dz.U. 2004 poz. 1233), oznaczenia graficzne określa projektant w sposób porównywalny z oznaczeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Etapy opracowania urbanistycznego

- **inwentaryzacja i analizy** – faza przygotowawcza poświęcona w całości problemom stanu istniejącego,
- **waloryzacja (ocena) i wnioski** – faza pierwszych wytycznych projektowych i decyzji planistycznych,
- **koncepcja programowo-przestrzenna** – faza projektowania programu funkcjonalno-użytkowego, tworzenia założeń kompozycyjnych i definiowania struktury przestrzennej,

- **rysunek planu** – faza przeniesienia idei i założeń twórczych na formalny język opisu ustaleń i grafiki planistycznej.

Inwentaryzacja

Inwentaryzacja urbanistyczna – zobrazowanie aktualnego stanu istniejącego układu przestrzennego, struktury funkcjonalnej i technicznej oraz wystroju opracowywanego obszaru. Obejmuje zespoły urbanistyczno-architektoniczne, zespoły krajobrazowe, tereny zieleni oraz elementy zagospodarowania terenu. Informacje i pomiary zbierane podczas prac terenowych nanosi się na notaty: szkice, mapy, tabelaryczne zestawienia danych uzupełnione o dokumentację fotograficzną i sprawozdanie techniczne. Inwentaryzacja stanowi materiał wyjściowy do dalszych opracowań badawczych i projektowych.

Porady

- **lista rzeczy do zabrania przy wyjściu w teren:**
 - **zaświadczenie o wykonywaniu inwentaryzacji z uczelni** (lub urzędu), mieszkańcy mogą wezwać policję lub ochronę, widząc kręcące się obce osoby,
 - **kopia mapy** podzielona na arkusze A3 do notat w terenie,
 - **czyste arkusze** do szkiców i notat, czyste tabele do notat,
 - **szttywna teczka** lub podkładka z klipsem,
 - **aparat fotograficzny** z odbiornikiem **GPS** i funkcją geotagowania zdjęć, w przypadku braku GPS-a należy oznaczać na mapie inwentaryzacyjnej punkty i numery klatek np. co 10. wykonanego zdjęcia,
 - **ubranie** stosowne do pory roku i wygodne **buty**, pozwalające na na kilkugodzinny obchód terenu,
 - **inny sprzęt** – w zależności od celu i zakresu inwentaryzacji mogą być potrzebne taśma miernicza, dalmierz, niwelator,
- **bezpieczeństwo** – zalecenia podczas pracy w terenie:
 - **grupa** – w teren należy wychodzić tylko zorganizowanym zespołem inwentaryzacyjnym i unikać samotnego oddalania się od reszty zespołu. Dla mieszkańców jest się przedstawicielem urzędu, czyli władzy tzw. „onych”, którzy burzą odwieczny ład i porządek tej okolicy i społeczności. W terenie należy liczyć się z możliwością zachowań agresywnych,
 - **komunikacja** – w terenie należy unikać emocjonalnych wypowiedzi – np. „co za ruderę, trzeba ją wyburzyć”. Należy przyjąć obojętny system komunikacji w zespole inwentaryzacyjnym np. „zaznacz na czerwono”, albo „wstaw plusa”, „zapisz trzy” itp.,
 - **kontakty z mieszkańcami** – na pytanie o cel prac należy odpowiadać zawsze grzecznie i możliwie krótko np. „jesteśmy studentami i mamy ćwiczenia terenowe” lub „wykonujemy opracowanie dla urzędu gminy, wyniki będą dostępne za kilka miesięcy”,

- **nie wchodzić na teren prywatny** – całość inwentaryzacji wykonywać pozostając w przestrzeni publicznej – dane o stanie i wyposażeniu przestrzeni prywatnych należy ograniczać jedynie do możliwych do zaobserwowania z ulicy, które później uzupełni się o analizę ortofotomapy,
- **nie wchodzić na obszary niebezpieczne** – unikać chodzenia po ruinach, urwiskach, bagnach i innych niepewnych terenach,
- **notaty** – w terenie należy nanieść na mapę:
 - **aktualizację** – wyburzenia i orientacyjnie nowe naniesienia,
 - orientacyjny zasięg koron wartościowych **drzew**,
 - oznaczyć **stan** estetyczny i techniczny zabudowy symbolami „+”, „-”, „+/-” lub kolorami,
 - cyframi rzymskimi liczbę **kondygnacji** np. III,
 - cyframi arabskimi szacunkową **wysokość** w metrach;
 - literami **funkcję** np. P, U, H, M itp.,
 - **numery zdjęć** i kierunek „patrzenia” aparatu np. 258<,
 - **odnośniki do tabel** – w zależności od skali i celu inwentaryzacji należy wcześniej przygotować odpowiednie tabele do notowania szczegółowych danych o funkcji, formie i jakości.

Analizy

Analiza urbanistyczna – badanie właściwości tzn. cech i struktury oraz rozkład na części składowe istniejących na danym terenie uwarunkowań naturalnych, takich jak: ukształtowanie terenu, układ linii brzegowej itd. i kulturowych, obejmujących: stan zainwestowania – zabudowę, wyposażenie, infrastrukturę itd. Rozłożenie niestandardowej, unikalnej całości przestrzeni wymaga każdorazowo ustalenia indywidualnych kryteriów. Analiza stanowi podstawę do decyzji projektowych, planistycznych i administracyjnych, wskazując warunki rozwoju terenu, możliwości lokalizacji inwestycji przy minimalizacji kolizji i konfliktów.

Rodzaje analiz urbanistycznych

- **analizy jakościowe** – zmierzają głównie do opisu stanu ładu przestrzennego, czyli oceny spójności i harmonii struktury/krajobrazu miejskiego:
 - charakterystyka opisowa oraz klasyfikacja krajobrazu / struktury miejskiej,
 - szczegółowa eksploracja kolejnych elementów fizjonomii (punkty, krawędzie, obszary) badanej przestrzeni w unikalnie wybranych kategoriach (formy, funkcji i jakości),
- **analizy ilościowe** – zmierzają głównie do oceny racjonalności i efektywności wykorzystania struktur miejskich. Zobrazowanie zmienności w czasie pozwala ocenić równowagę lub jej brak,

- używa się systemów GIS – kartograficznych i kartometrycznych metod analiz przestrzennych (mapy i pomiary na mapach),
- bada się rozwój / zasięg infrastruktury miejskiej, rozwój / zasięg strefy zurbanizowanej, zmiany gęstości zaludnienia / intensywności zabudowy na badanym obszarze.

Przykłady kryteriów do analizy elementów fizjonomii przestrzeni metodą eksploracji

Granica/układ/kompozycja

- **linia rozgraniczająca (linia regulacyjna)** – oddzielająca przestrzeń publiczną od prywatnej: ogrodzenie, zabudowa, układ symetryczny, promienisty, kształt (plan) prostokątny, ośmiokątny, trapezu, otwarty (brak granicy, nieczytelna).

Uwarunkowania naturalne (o ile występują)

- **ukształtowanie terenu** – wzgórze, dolina, spadek terenu.

Zabudowa

- **linia zabudowy** – pierzeja, wycofana, wysunięta, ścięty/zaokrąglony narożnik, wnęka, nieregularna (swobodna), linia historyczna nieistniejąca (wyburzenia),
- **zwartość** – zwarta, rozluźniona, rozproszona, punktowa, wyburzenia (puste place),
- **plan i orientacja** – kształt, szerokość budynków, wzdłuż/prostopadłe do ulicy, front (główne wejście), podcienia, nadwieszenie,
- **wysokość** (gabaryt) – liczba kondygnacji, gzyms, dach, attyka,
- **dominanta** – główny, wysuwający się na pierwszy plan budynek (element architektoniczny), stanowi najważniejszy akcent przestrzeni, podporządkowane mu są inne obiekty,
- **rodzaj zabudowy** – pałac, willa miejska, blok, kamienica, domy robotnicze, kościół/cerkiew, wieżowiec, pawilon, barak, garaż, kiosk, fabryka, lofty,
- **styl architektoniczny** – zdobienia, ornamenty, czas powstania:
 - neoklasycyzm, neorenesans, eklektyzm (zdobienia w różnych stylach historycznych) XIX/XX w.,
 - secesja, art nouveau (motywy roślinne, organiczne, abstrakcyjne, orientalne) 1900-1915,
 - ekspresjonizm, art deco (opływowe, dynamiczne jak samoloty i statki) lata 20.,
 - modernizm (brak zdobień – konstruktywizm i funkcjonalizm) lata 30.,
 - późny modernizm (surowa forma – minimalizm, brutalizm) 1956 do końca lat 80. oraz neomodernizm współcześnie,
 - socrealizm (zdobienia narodowo-historyczne, motywy robotnicze) lata 1950-55,
 - postmodernizm (plomby z wielkiej płyty z detalami drewnianymi) lata 80.,
 - hi-tech (nowoczesne materiały, zaawansowane technologie, sieci i urządzenia jako ozdoba) od lat 70.,
 - dekonstruktywizm (krzywoliniowe, łamane, forma rozmontowana) od lat 90.,
 - nurt nostalgiczny (tradycyjne formy, nowe materiały) od lat 90.,
- **materiały i kolorystyka** – ceglany, drewniany, murowany, szklany, metalowy, tynkowany, kamienny, malowany, mural, graffiti,

- **stan techniczny** – dobry/zły, brudny, z osadem, częściowo spalony, zdewastowany, zniszczony, uszkodzenia, popękany, do remontu, do rozbiórki, remontowany, odnowiony, odrestaurowany, tymczasowy, budowany,
- **funkcja** – mieszkaniowa, przemysłowa, magazynowa, komunikacyjna, usługowa: kulturalna, sakralna, administracyjna, edukacyjna (naukowa, akademicka, oświatowa), handlowa, ochrony zdrowia, turystyczna, komunalna...
- **historia** – wpis do rejestru lub ewidencji zabytków, rok budowy, architekt, fundator, inwestor, słynni mieszkańcy, znaczące wydarzenia, poprzednia funkcja,
- **drugi plan** – zabudowa widoczna z przestrzeni, lecz nieprzylegająca do niej.

Funkcja przestrzeni

- **techniczna** – ciągi komunikacyjne i transportowe (jezdnia, chodnik, ścieżka, parking, torowisko), węzły (skrzyżowania, przystanki, krańcówka),
- **kulturowa** – przestrzeń spotkań towarzyskich, rekreacji, rozrywki, turystyczna oraz handlowo-usługowa,
- **zasięg funkcji** – podstawowy, dzielnicowy, ogólnomiejski, regionalny, krajowy,
- **częstotliwość funkcji** – codzienne, okazjonalne, periodyczne np. cotygodniowe, comiesięczne, coroczne.

Detal urbanistyczny

- **zieleń, roślinność** – skwer, pas, drzewa, krzewy, rabaty kwiatowe, gazony, trejaże, trawniki,
- **ogrodzenia** – mur, siatka, płot, brama, żywopłot,
- **posadzki** – nawierzchnie (kocie łby, kostka brukowa, płyty, betonowe, kamienne, asfalt), mozaika, krawędź, uskok, murek, postument, schody, pochylnia),
- **mała architektura** – kiosk, przystanek-wiata, stragan, kram, poręcz,
- **umeblowanie** – ławki, stoliki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, plac zabaw (huśtawki, karuzele itd.),
- **oświetlenie** – latarnie uliczne, reflektory podświetlające elewacje lub drzewa w posadzce/na słupie,
- **znaki informacyjne** – szyldy, reklamy, słupy ogłoszeniowe, znaki drogowe, informacja miejska (drogowskazy, mapy),
- **elementy plastyczne** – pomnik, popiersie, rzeźba, obelisk, głaz.

Różne

- **jakość życia i komfort użytkowania** – hałas, zapach (kwiaty, uryna), zanieczyszczenia (psie kupy, niedopałki, śmieci), dostępność usług, dostępność dla osób niepełnosprawnych i starszych, bezpieczeństwo (zagrożenia komunikacyjne – wypadki, społeczne – przestępczość).

Analizy potrzeb i możliwości

- **współczynnik intensywności zabudowy** (I_z) – stosunek sumy powierzchni brutto wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (P_o) do powierzchni terenu działki (P_t),
- **chłonność terenu** – w strefie zurbanizowanej wyznacza możliwości inwestycyjne - maksymalne zagęszczenie lub zasięg eksploatacji danego terenu bez powodowania jego degradacji lub ubożenia zasobów materialnych, historycznych, widokowych, plastycznych, ekologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, konserwatorskich, kulturowych itp. Chłonność terenu określa porównanie współczynników I_z w stanie istniejącym i projektowanym. Chłonność terenu w strefie naturalnej oznacza obciążenie rejonu taką liczbą użytkowników, która nie powoduje niekorzystnych przeobrażeń środowiska przyrodniczego i nie narusza naturalnej odporności ekosystemu,
- **dostępność** – możliwość skorzystania z usług czy z danej przestrzeni. Wskaźnikami dostępności przestrzennej jest stosunek liczby punktów usług danego typu do liczby mieszkańców lub powierzchni analizowanego terenu oraz rozkład przestrzenny z ich zasięgami (patrz odległości w mieście) np. aptek, poczt czy przystanków komunalizacyjnych itp.,
- **obmiary** – powierzchni działek i zabudowy potrzebne do obliczenia współczynnika I_z oraz pomiary odległości można wykonać w powszechnie dostępnych serwisach GIS: mapa.lodz.pl lub geoportal.gov.pl.

Ocena i wnioski

Ocena (waloryzacja) – zgodność, harmonia lub podobieństwo struktury, kształtu, materiału, koloru, faktury, funkcji itp. Wystarczy, aby jedna cecha się nie zgadzała i już może to niszczyć harmonię.

Przykłady ocen

- **kompletność struktur miejskich** – analizując jednorodność układu kompozycyjnego, charakter zabudowy oraz czytelność granic, można rozróżnić struktury:
 - **kompletne** – cechuje zamknięty układ kompozycyjny, o czytelnej, kompletnej, jednorodnej i harmonijnej strukturze. Możliwość pojedynczych (do 10%) wymian i uzupełnień zabudowy,
 - **niekompletne** – cechuje zamknięty układ kompozycyjny, o czytelnej, jednorodnej i harmonijnej, ale niedokończonej strukturze. Możliwość wielu (10-30%) uzupełnień,
 - **okaleczone** – cechuje otwarty układ kompozycyjny, o słabo czytelnej, niejednorodnej lub nieharmonijnej strukturze. W przestrzeni pojawiły się elementy burzące, defigurujące, dysharmonizujące wcześniejszy układ,
 - **nieuporządkowane** – charakteryzuje brak wyraźnego układu kompozycyjnego, o nieczytelnej, niejednorodnej i nieharmonijnej strukturze. W przestrzeni mogą istnieć szczerpkowe elementy różnych układów,
 - **rozpoczęte** – cechuje otwarty układ kompozycyjny, o rozpoczętej, krystalizującej się, jednorodnej i harmonijnej strukturze. Stan zainwestowania pomiędzy 10 a 60%,

- **nirozpoczęte** – otwarte, cechuje otwarty układ zieleni (patrz strefa nieurbanizowana). Stan zainwestowania poniżej 5%. Rozpoczęcie procesów urbanizacyjnych jest dopuszczane tylko po wyczerpaniu rezerw w pozostałych strukturach w ramach zorganizowanych procesów inwestycyjnych,
- **trwałość struktur przestrzennych** – analizując niezmienności i porządek układów kompozycyjnych, stan i jakości zabudowy i wykorzystywanych materiałów oraz poniesione i konieczne nakłady inwestycyjne, można rozróżnić struktury:
 - **trwale zainwestowane**,
 - o zainwestowaniu **w części utrwalonym**. Tereny na podstawie innych analiz mogą być przeznaczone do zachowania i ochrony, rewaloryzacji i przekształceń lub zmiany sposobu użytkowania,
 - **nietrwale (tymczasowo) zainwestowane**. W tym tereny targowisk, ogródków działkowych, komórek i garaży, magazynów itp. Tereny mogą stanowić rezerwy rozwojowe miasta.

Wnioski

- rezultat analiz funkcji, cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Stanowią one wytyczne do dalszych prac planistycznych i projektowych. Prawdłowo zredagowane wnioski predysponują zabudowę, elementy przestrzeni, obszary do:
 - zachowania i ochrony,
 - rewaloryzacji, ograniczonego przekształcania, odtworzenia,
 - wyburzenia (usunięcia) i całkowitego przekształcenia.

Projekt – koncepcja

W **XIX wieku**, w okresie dynamicznej industrializacji i próbującej za nią nadążyć urbanizacji projektowano:

- zwarte, gęste wielofunkcyjne struktury, dzięki czemu wszędzie było blisko i po mieście można było poruszać się głównie pieszo,
- zabudowa frontowa kamienic była bardzo czytelną granicą pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną z bogatym życiem towarzyskim w podwórkach,
- brak powszechnego dostępu do światła słonecznego w podwórkach oraz częste braki w wyposażeniu w sieci dynamicznie zabudowywanych terenów były istotną jakościową wadą XIX-wiecznego modelu.

W **XX wieku** zgodnie z modernistyczną doktryną *Karty Ateńskiej* projektowano:

- otwarte, ekstensywne, monofunkcyjne struktury, w których konieczność częstych i dalekich przemieszczeń wymusiły powszechne użycie samochodu jako podstawowego środka komunikacji,
- swobodna, rozproszona zabudowa blokowa spowodowała, że faktyczną granicą między przestrzenią publiczną a prywatną stały się drzwi do mieszkania,

co ma wiele negatywnych skutków społecznych i przestrzennych – powstanie tzw. *przestrzeni niczyich*,

- natomiast standardem stał się dostęp do światła słonecznego i wszystkich miejskich sieci: energetyczne, wodne, kanalizacyjne, gazowe, z ciepłowniczą włącznie.

W **XXI wieku** należy łączyć pozytywne doświadczenia obu epok, czyli projektować:

- zwarte, niezbyt gęste, wielofunkcyjne struktury, dzięki czemu, po mieście na co dzień można będzie poruszać rowerem, komunikacją publiczną i pieszo, a tylko sporadycznie własnym samochodem,
- obrzeżna zabudowa kwartałów przywróci czytelną granicę pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną, natomiast w podwórkach odnowi pozytywne relacje sąsiedzkie;
- szerokości ulic i przestronne wewnętrzne dziedzińce zapewnią podstawowy dostęp do światła słonecznego, a lokalizacje inwestycji jedynie na terenach już zurbanizowanych zagwarantują dostęp do wszystkich miejskich wygód.

Principia

- **cel planistyczny** – przystępując do projektu, w pierwszej kolejności powinno się określić stan, który chce się osiągnąć w wyniku realizacji projektu.
 - **cel bliski** – możliwy do osiągnięcia w ciągu kilku lat,
 - **cel perspektywiczny** – w ciągu kilkunastu, kilkudziesięciu lat,
 - **cel kierunkowy** – wskazuje stan idealny, do którego zamierza się dążyć,
- **główne problemy koncepcyjne** – definiowanie założeń kompozycji przestrzennej sprowadza się do twórczej odpowiedzi na pytania o:
 - **kontekst**
 - sąsiedzi: z czym sąsiaduje projektowany obszar i jak odniesiono się do sąsiedztwa? Jakie są powiązania?
 - historia miejsca: jaka była historia terenu i jak się do niej odniesiono?
 - **przestrzenie publiczne**
 - sieć ulic, alei oraz system placów, pasaży, skwerów, parków itp.,
 - jaki kształt i położenie mają przestrzenie publiczne oraz jakie zaproponowano połączenia i wzajemne relacje przestrzeni publicznych?
 - **dominanty**
 - kompozycyjne – widok na... linie prowadzące wzrok na..., otwarcie na..., płaszczyzna zamykająca widok... – które punkty w przestrzeni i jak wyróżniono?
 - funkcjonalne – położenie przy/w przestrzeniach publicznych – które budynki są predestynowane do ważnych funkcji miejskich?
 - **ustalenia planistyczne** – przyjęte rozstrzygnięcia, warunki, zasady, standardy sposobu zainwestowania i użytkowania danego terenu.

Zabudowa

- **linia zabudowy** – zwarta pierzeja pozwala nadać precyzyjny kształt przestrzeniom publicznym,
- **rodzaj zabudowy** – zabudowa pierzejowa w strefie śródmiejskiej pozwala precyzyjnie zdefiniować czytelną granicę pomiędzy przestrzenią publiczną a przestrzenią prywatną. Biorąc pod uwagę deficyt mieszkaniowy, wiodącą funkcją zabudowy powinna być mieszkalna. Cechami miejskimi jest różnorodność i dostępność, więc partery zabudowy pierzejowej należy pozostawić na inne funkcje: usługowe, handlowe, biurowe itp.,
- **optymalny plan zabudowy** – najkorzystniejszą jest zabudowa pierzejowa, ponieważ pozwala wykorzystać całą szerokość działki. Jeśli wiodącą funkcją jest mieszkaniowa, za optymalny wymiar przyjmuje się 12 m w głąb działki (dla uproszczenia w makiecie koncepcyjnej 10 m),
- **optymalna wysokość zabudowy** – w strefie śródmiejskiej zabudowa nie powinna być niższa niż 3 kondygnacje, z drugiej strony między 5 a 6 kondygnacją jest granica ludzkiej percepcji i mieszkańcy zaczynają tracić kontakt z poziomem terenu – przestają słyszeć rozmowy na podwórku, rozpoznawać twarze na ulicy, co jest zjawiskiem społecznie niekorzystnym. Wyższa zabudowa wymaga szerszych ulic, dodatkowych terenów obsługujących i rekreacyjnych, więc z punktu widzenia ekonomii miasta optimum wydaje się być 5 kondygnacji. Szacując wysokość zabudowy można przyjąć
 - 3 m brutto dla kondygnacji mieszkaniowych,
 - min. 4 m dla usługowych i innych,
- **minimalne odległości zabudowy** – zasady wzajemnego usytuowania zabudowy, szczególnie ważne w przypadku funkcji mieszkaniowej, wynikają z prawa budowlanego i szczegółowych norm i rozporządzeń. Należy uwzględnić:
 - dostęp światła dziennego w dniach 21 III i 21 IX przez min. 3 godz. w przypadku nowych osiedli (1,5 godz dla zabudowy śródmiejskiej) – tj. min. 2 wys. (1,5 wys. w śródmieściu) na osiach NE-SW i NW-SE i 3 wys. (2 wys. w śródmieściu) na osiach NS i EW,
 - ochronę p.poż. i zagrożenie kataklizmami – min. 4 m+4 m dla ścian z oknami, 3 m +3 m dla ścian bez otworów. Dopuszczane 0 m+0 m dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej i pierzejowej pod warunkiem zapisu w MPZP lub szerokości działki <16 m i spełnieniu dodatkowych norm odporności ogniowej,
 - ochronę akustyczną,
 - przepływ powietrza,
- **intensywność zabudowy** – w mieście należy dążyć do współczynnika intensywności zabudowy powyżej $I_z=1$, optymalnie $I_z=1,2-1,6$. Porównanie z wartościami I_z w stanie istniejącym determinuje sposób projektowania:
 - jeśli I_z jest poniżej 1, można projektować swobodnie nową zabudowę,
 - jeśli I_z jest powyżej 1, projektowanie sprowadza się do wymiany starych zdegradowanych, źle usytuowanych, rozdrobnionych kubatur na nową wysokiej jakości zabudowę głównie frontową.

Ulice i place

- **szerokość ulicy** – mierzona w liniach rozgraniczających jest związana z ich wyposażeniem, które zależy od klasy drogi:
 - lokalne (L) i dojazdowe (D) – min. 10-12 m wyposażone tylko w 1 jezdnię i chodnik, optimum 15-18 m, jeśli w ulicy ma pojawić się co najmniej 1 szpaler drzew i możliwość parkowania, a w części podziemnej podstawowe sieci infrastruktury. Na drogach L i D organizuje się ruch uspokojony max. 30-40 km/h,
 - zbiorcze (Z) i główne (G) – min. 20-25 m wyposażone w 1 jezdnię lub 30-35 m wyposażone w dwie jezdnie, 2 szpalery drzew, ścieżkę rowerową i chodniki. Na drogach Z i G organizuje się normalny ruch miejski max. 50 km/h, a odległości między skrzyżowaniami wynoszą min. Z 300 m i G 500 m,
 - główne i główne ruchu przyspieszonego (GP) – min. 40-50 m, gdy do wcześniejszego wyposażenia dochodzi wydzielone torowisko, a w części podziemnej pełne wyposażenie miejskie, w tym sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej położone poza jezdnią oraz sieci ciepłownicza ze strefami kompensacji. Na drogach GP organizuje się ruch przyspieszony max. 60-70 km/h, a odległości między skrzyżowaniami dla GP wynoszą min. 1000 m.

Odległości w mieście a komunikacja

Dobrze zagospodarowane miasto cechuje odpowiednia dostępność usług dla mieszkańców, zwłaszcza tych związanych z wyżywieniem, kształceniem, ochroną zdrowia, kulturą i rekreacją oraz pracy. Od ich przestrzennego rozłożenia zależy liczba koniecznych podróży i wybór środka komunikacji. I tak:

- **pieszo**
 - 5 min przy 6 km/h, czyli 400-500 m – dostępność usług podstawowych, kilka razy dziennie do sklepu spożywczego, na przystanek,
 - 10 min, czyli 800-1000 m – okazjonalnie do lekarza, apteki, na pocztę itp.,
- **rowerem**
 - 20 min przy 15 km/h, czyli 5 km, a przy dobrej infrastrukturze 6 km – można pojechać raz dziennie do pracy, na uniwersytet itp.,
 - w zatłoczonym centrum i przy małych odległościach rower jest poważną konkurencją,
- **komunikacją miejską**
 - średnia prędkość tramwaju w mieście może wynosić 20-24 km/h, natomiast przy barku synchronizacji i priorytetu sygnalizacji świetlnej spada do 13-15 km/h przy przystankach co 400 m. Na wydzielonych, bezkolizyjnych torowiskach udaje się ją podnieść do 27 km/h, przy przystankach co 500-800 m,
 - średnie prędkości autobusów wahają się od 16 do 26 km/h zależnie od odległości między przystankami i rejonu miasta,
- **samochodem**
 - średnia prędkość w godzinach szczytu, uwzględniając światła, korki, utrudnienia, objazdy itp. na drogach dojazdowych w Łodzi wynosi 26-27 km/h, a w Warszawie 23-24 km/h,
 - średnia prędkość w centrum Łodzi spada do 23-24 km/h, a w Warszawie nawet do 17-19 km/h,

Kwartał

- **wielkość kwartału** – należy projektować tak, aby:
 - wokół jednego wewnętrznego dziedzińca było od 20 do 150 mieszkań, czyli maksymalnie 400 użytkowników jednej przestrzeni prywatno-sąsiedzkiej,
 - wymiary dziedzińca zapewniały z jednej strony dostęp światła słonecznego, a z drugiej strony nie były większe od boiska piłkarskiego – poniżej 100 m,
 - zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 20-25% powierzchni działki,
 - minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych wynosiła 400-600 m,
- **scalenia i podziały** – procedura administracyjna scalenia nieruchomości gruntowych i ponownego, bardziej racjonalnego i funkcjonalnego ich podzielenia podejmowana przez radę gminy w konsekwencji ustaleń MPZP, przy czym:
 - powierzchnie nowych działek ustala się proporcjonalnie po pomniejszeniu całości powierzchni o tereny przeznaczone na wytyczenie nowych lub poszerzenie istniejących ulic,
 - działki ulic automatycznie przechodzą na własność gminy.

Funkcja – przeznaczenie terenów

- **strefa zurbanizowana (U)** – teren w granicach administracyjnych, spełnia wszystkie kryteria miasta, posiada wszystkie atrybuty miasta,
- **strefa niezurbanizowana (N)** – teren w granicach administracyjnych, nie ma atrybutów miasta, w potocznym rozumieniu miastem nie jest,
- **planowanie funkcji** z wykorzystaniem podziału strefowego:
 - pierwszym krokiem jest nałożenie warstw **aktualnego stanu zainwestowania**: zabudowy, zasięgu sieci, dostępności komunikacyjnej. Na tej podstawie następuje główne rozróżnienie strefy niezurbanizowanej i zurbanizowanej,
 - **W strefie niezurbanizowanej** kolejnym krokiem jest zidentyfikowanie:
 - **terenów o rozpoczętych procesach urbanizacyjnych** np.: terenów zdegradowanych, użytkowanych ekstensywnie oraz terenów zabudowy zagrodowej – te obszary mogą stanowić rezerwy rozwojowe miasta w ramach zorganizowanych procesów inwestycyjnych, po wyczerpaniu zasobów w strefie zurbanizowanej,
 - oraz **terenów otwartych**. Następnie na tereny otwarte o pokryciu naturalnym nakłada się mapę wysokościową. Hipsometria pozwala wstępnie zlokalizować, zidentyfikować **doliny** stałych i okresowych cieków wodnych – będą tu podmokłe łąki, łęgi, bagna, czyli tereny wymagające szczególnej ochrony przed zarówno tymczasowym, jak i trwałym zainwestowaniem. W pozostałej części terenów otwartych o pokryciu naturalnym zgodnie z dobrą praktyką architektury krajobrazu należy organizować parki i lasy miejskie, ekstensywne rolnictwo, tereny rekreacyjne np. pól golfowych i inne nie wymagające trwałego zainwestowania,
 - **W strefie zurbanizowanej** szczegółowy podział na strefy wynika z wiodącej funkcji i syntezy wcześniejszych analiz przestrzennych: intensywności i trwałości oraz charakteru zabudowy, oraz wynikających z nich wniosków:
 - **zachowania i ochrony, częściowego lub całościowego przekształcania,**

- **w strefach użytkowanych monofunkcjonalnie** należy dążyć do *przemieszania i różnorodności formy i funkcji* tak, aby wytworzyć przestrzeń o typowo miejskim charakterze: zwartych, intensywnie zainwestowanych, wielofunkcyjnych, atrakcyjnych struktur, o wysokiej jakości architektury oraz dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonej w bogaty program usług kształtujących miejskość i podkreślających rangę miasta. W tej strefie zabudowę tymczasową można dopuszczać w korytarzach rezerw terenu pod przyszłe ciągi komunikacyjne.

Część opisowa

Opracowanie planistyczne w części tekstowej w zależności od rodzaju i etapu prac będzie zawierało opisy, analizy, oceny, wnioski lub ustalenia planistyczne będące wyjaśnieniem, uzupełnieniem i uszczegółowieniem części graficznej. Formalna ranga opracowania wymusza użycie odpowiedniej terminologii oraz strukturę i wygląd tekstu.

Język

- **język tekstu** – powinien zapewnić porozumienie między nadawcą a odbiorcą. Czytelnicy opracowań planistycznych należą do środowiska specjalistów różnych branż: urbanistów, inżynierów miejskich, socjologów, ekologów, prawników, samorządowców, a także inwestorów i zwykłych mieszkańców. Cechy języka w części tekstowej opracowań planistycznych:

- **precyzja i jednoznaczność**

- wielobranżowa terminologia zgodna ze słownikiem architektonicznym, socjologicznym, ekonomicznym itd. Każda z dyscyplin ma specjalne wyrazy (słowa kluczowe), również symbole czy wzory. Najczęstsze błędy to zamiana pojęć podobnie brzmiących *kulturalny i kulturowy; fabrykancki i fabryczny; reprezentatywny i reprezentacyjny; renomowany i podany renowacji; społecznościowy i społeczny*,
- unikanie kolokwializmów i określeń potocznych,
- możliwość powtórzeń – stylistycznie dopuszczalna zwłaszcza w zestawieniach (tabele, listy punktowe), gdy kilkakrotnie jest opisywane to samo zjawisko.

- **intelektualność i abstrakcyjność**

- język opracowania odwołuje się do racjonalnego myślenia czytelnika,
- dąży do uogólnień, operuje pojęciami o najszerszym zakresie wspólnych właściwości, oderwanymi od sytuacji czy rzeczy konkretnych, jednostkowych.

- **prawdziwość i obiektywizm**

- opracowanie powinno być zgodne z rzeczywistością – być jej odbiciem,
- użycie w opisie form zdystansowanych, niezaangażowanych osobiście, np. *zbadano*, nie: *zbadalem; należy zwrócić uwagę na...* a nie: *zauważyłem* itp.,
- unikanie subiektywnych ocen i słów nacechowanych emocjonalnie np. *ładny* zamiast *harmonijny układ, staranna kompozycja, szlachetne materiały*

lub przeciwnie *brzydki* zamiast *w złym stanie technicznym, niedopasowana kolorystyka, zdeformowana bryła o zachwianych proporcjach*,

- **logiczność, jasność, zwięzłość**

- stosowanie wyrazów określających relacje między pojęciami: spójników, przyimków, przysłówków,
- logiczna kompozycja rozdziałów/akapitów: sytuacja → problem → rozwiązanie → komentarz i ocena,
- styl tekstu ulega wynaturzeniom, kiedy autor nie bierze pod uwagę możliwości czytelnika i komplikuje tekst trudnymi konstrukcjami składniowymi i przerostem wydumanej terminologii.

Forma

- **forma** – opracowania planistyczne powstają na zlecenie administracji publicznej, są podstawą do wydania decyzji administracyjnych lub są elementem procesu stanowienia prawa. Z tego powodu forma dokumentacji powinna odpowiadać standardom obowiązującym w urzędach. Najważniejsze wymogi formalne:
 - opracowanie powinno być zatytułowane, mieć oznaczony zakres i etap opracowania oraz podpisane przez autora z podaniem tytułów i numerów uprawnień (jeśli są wymagane),
 - format dokumentacji sprowadzony do wymiarów A4 z wewnętrznym marginesem pozwalającym na wpięcie do segregatora,
 - należy zabezpieczyć kompletność i niepodzielność opracowania – strony powinny być zszyte i ponumerowane.
- **struktura opracowania:**
 - tytuł,
 - autor/zespół autorski z podaniem tytułów i uprawnień w opracowaniach studenckich: rok, kierunek i termin zajęć,
 - cel i metoda opracowania,
 - data wykonania,
 - lokalizacja, zakres opracowania oraz przyjęte podziały przestrzeni,
 - część szczegółowa: odpowiednie opisy, analizy, oceny, wnioski i ustalenia planistyczne.

Grafika planistyczna

Rysunki uwarunkowań, kierunków i planu zagospodarowania są integralną częścią opracowań planistycznych, sporządzane w formie schematów i map oznaczenia i symbole graficzne wyjaśnione w legendzie muszą być zgodne z częścią tekstową.

- **grafika planistyczna** – jej ogólny wygląd, skalę i wynikającą z niej dokładność i precyzję określa ustawa (Dz.U. 2003 poz. 717), rozporządzenia (Dz.U. 2003 poz. 1587, Dz.U. 2003 poz. 1133) oraz norma (PN-B-01027:2002). Szczegółowe oznaczenia graficzne określa projektant stosownie do występującej problematyki, przy czym muszą być wyjaśnione w legendzie mapy,

- **linie rozgraniczające** – o ile w planie nie przewidziano zorganizowanych przekształceń własnościowych (wywłaszczenia, wykup, scalenia i podziały), linie należy bezwzględnie rysować po istniejących podziałach ewidencyjnych,
- **linie zabudowy** – ustala się dwa rodzaje: ściśle określona z wypełnionymi trójkątami wskazującymi kierunek zabudowy oraz nieprzekraczalna z pustymi trójkątami,
- **przeznaczenie terenu** – symbole literowe i kolory:
tereny o pokryciu naturalnym: od najmniej przekształconego – las (ZL) na zielono, przez różne odcienie zieleni do najbardziej przekształconych przez człowieka: pól ornych (R) na żółto, dodatkowo woda (W) – niebieska; tereny zabudowane zależnie od funkcji głównej: mieszkaniowe wielorodzinne (MW) ciemno brązowe, mieszkaniowe jednorodzinne (MN) jasnobrązowe, usługowe (U) czerwone, przemysłowe (P) fioletowe,
- **granica opracowania** – linia bardzo gruba przerywana,
- **granice obszarów chronionych** – linie z półkami lub kwadratami skierowanymi w stronę obszaru,
- **strefy ochronne i obszary zalewowe** – szrafowanie, różne rodzaje kreskowania.

Literatura

- Chmielewski J. M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2004.
- Gehl J., *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.
- Jeleński T., Kosiński W., *Jak przetworzyć Miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych*, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska.
- Wejchert K., *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 2008.
- *Urban Design Compendium* – Llewelyn-Davies w porozumieniu z Alan Baxter and Associates.

Ewa M. Boryczka

Analiza SWOT/TOWS

Analiza SWOT jest powszechnie stosowaną techniką, wykorzystywaną przy opracowywaniu strategii rozwoju lub w badaniu sytuacji społeczno-gospodarczej wybranej jednostki. Zadaniem analizy SWOT jest pokazanie mocnych i słabych stron jednostki oraz szans i zagrożeń dla jej rozwoju. Do przeprowadzenia analizy potrzebna jest wiedza dotycząca procesów zachodzących na danym terytorium, a także w szeroko rozumianym otoczeniu. Jest to analiza sił i słabości układu lokalnego na tle otoczenia, badanego przez pryzmat szans i zagrożeń, jakie mogą mieć wpływ na przebieg procesów rozwojowych na szczeblu lokalnym.

Identyfikacja elementów

Nazwa analizy SWOT pochodzi od pierwszych liter analizowanych czynników: S (Strengths) – silne strony, W (Weaknesses) – słabe strony, O (Opportunities) – szanse, T (Threats) – zagrożenia. Te czynniki dzielimy według dwóch kryteriów: miejsca występowania oraz charakteru oddziaływania. Ze względu na miejsce powstania lub/i występowania wskazać możemy elementy wewnętrzne (czyli w obrębie analizowanej jednostki) i zewnętrzne wobec niej (czyli zachodzące w otoczeniu). Natomiast biorąc pod uwagę kryterium charakteru oddziaływania czynniki dzielimy na pozytywne oraz negatywne.

S (Strengths) – silne strony to czynniki wewnętrzne pozytywnie oddziałujące na daną jednostkę. To jej mocne strony, czyli atuty. Są to cechy, które wyróżniają analizowaną jednostkę od innych i stanowią swoistą przewagę konkurencyjną. Punktem odniesienia mogą być sąsiednie jednostki lub grupa jednostek o podobnym charakterze (np. inne gminy miejsko-wiejskie, inne gminy turystyczne).

W (Weaknesses) – słabe strony to czynniki wewnętrzne negatywnie oddziałujące na daną jednostkę. Słabe strony są konsekwencją ograniczeń szeroko rozumianych zasobów. To także zjawiska tkwiące w jednostce terytorialnej (podobnie jak silne strony), na występowanie których, jako zarządcy czy podmioty biorące udział w życiu i funkcjonowaniu jednostki, mamy bezpośredni wpływ.

O (Opportunities) – szanse to czynniki zewnętrzne pozytywne. To korzystne tendencje w otoczeniu zewnętrznym danej jednostki, które właściwie wykorzystane mogą stanowić dla niej istotny impuls rozwojowy. Szanse to zjawiska występujące w bliższym lub dalszym otoczeniu działania jednostki, a istniejący na jej terenie układ społeczno–gospodarczy nie ma możliwości bezpośredniego ich kształtowania.

T (Threats) – zagrożenia to czynniki zewnętrzne negatywne. To niekorzystne zjawiska zewnętrzne, które mogą być poważną barierą rozwoju dla danej jednostki. Istniejące zagrożenia wyraźnie osłabiają też silne jej strony, a także mogą poważnie ograniczyć możliwość wykorzystania pojawiających się szans rozwojowych. Zagrożenia to zjawiska występujące w bliższym lub dalszym otoczeniu działania jednostki, a istniejący na jej terenie układ społeczno–gospodarczy nie ma możliwości bezpośredniego ich kształtowania.

		charakter oddziaływania czynnika	
		pozytywny	negatywny
miejsce występowania czynnika	wewnętrzne	S (strengths) silne strony	W (weaknesses) słabe strony
	zewnętrzne	O (opportunities) szanse	T (threats) zagrożenia

Rysunek 13. Schemat analizy SWOT.

Źródło: Dziemianowicz W., Szmigiel-Rawska K., Nowicka P., Dąbrowska A.,
Planowanie strategiczne. Poradnik dla administracji publicznej, Warszawa 2010.

Analiza SWOT bazuje na aktualnych danych o stanie jednostki, więc każda jej siła lub słabość musi mieć swoje uzasadnienie w aktualnych danych z przygotowanej wcześniej diagnozy.

Stopień szczegółowości

Analiza SWOT może mieć różny stopień szczegółowości, w zależności od specyfiki danej jednostki. W strategiach rozwoju spotykamy zarówno analizy przeprowadzane w ramach poszczególnych obszarów tematycznych (nazywanych także domenami strategicznymi), jak i zbiorcze analizy

SWOT. Podejście bardziej szczegółowe (sektorowe) pozwala na dokładniejszą analizę silnych i słabych stron, szans oraz zagrożeń, a także ułatwia opracowanie obszernego materiału diagnostycznego, ale może także powodować niebezpieczeństwa. Nadmierna szczegółowość może utrudnić syntezę, prowadzić do wielokrotnych powtórzeń, a czasem wręcz do sprzecznych wniosków. Stąd też w przypadku dużych jednostek zaleca się wykonanie najpierw sektorowej analizy SWOT w ramach wyznaczonych obszarów np. gospodarka, społeczeństwo, przestrzeń, środowisko. Później należy jednak wykonać zbiorczą analizę SWOT, zawierającą najważniejsze wnioski z analiz cząstkowych oraz jednoznacznie przyporządkować wyróżnione elementy do silnych stron, słabych stron, szans oraz zagrożeń.

Wartościowanie wskazanych elementów

Liczba elementów analizy SWOT zależy od stopnia szczegółowości i od wielkości danej jednostki. Jednak niezależnie od liczebności elementów przeprowadzonej analizy wśród nich znajdują się zarówno te, które mają kluczowe znaczenie dla danej jednostki, jak i te, które mają niewielki wpływ na jej rozwój. Należy więc przeprowadzić zabieg rozróżnienia wyników analizy, gdyż potraktowanie wszystkich w ten sam sposób może powodować niepotrzebny szum informacyjny.

Wartościowania można dokonać albo poprzez zakwalifikowanie poszczególnych elementów analizy SWOT do przygotowanych kategorii np.: 1) czynniki najważniejsze; 2) istotne dla rozwoju; 3) pozostałe problemy i możliwości rozwoju, albo też nadając wagi zgodnie z przyjętym kryterium np.: 1 – słabe oddziaływanie, 2 – średnie oddziaływanie, 3 – silne oddziaływanie, 4 – bardzo silne oddziaływanie.

Analiza SWOT a wyznaczanie celów rozwoju

Zaletą analizy SWOT jest jednoczesna analiza wnętrza jednostki, jak i jej otoczenia. Otoczenie jest nieodłącznym elementem funkcjonowania każdej jednostki terytorialnej, w związku z czym wyraźne wyodrębnienie cech otoczenia, istotnych z punktu widzenia jej funkcjonowania jest niezwykle pomocne w dalszym procesie opracowywania strategii rozwoju danej jednostki.

Analiza SWOT jest podstawą do wyborów o charakterze strategicznym i formułowania celów rozwoju, więc powinna pokazywać:

a) jakie są szczególne cechy miasta; b) jakie są jego najważniejsze problemy; c) co należałoby wybrać jako tzw. motor rozwoju i dlaczego? Główna idea przyświecająca wykorzystaniu tego narzędzia analizy brzmi następująco: „silne strony wzmacniamy, słabe strony niwelujemy, szanse wykorzystujemy, a zagrożeń unikamy”. Analiza SWOT w praktyce sprowadza się do odpowiedzi na serię pytań:

- Czy silna strona pozwoli nam wykorzystać daną szansę?
- Czy silna strona pozwoli nam zniwelować dane zagrożenie?
- Czy słaba strona ogranicza możliwość wykorzystania danej szansy?
- Czy słaba strona wzmocni negatywny skutek zagrożenia?

Stanowi ona przykład typowego podejścia „od wewnątrz na zewnątrz”, natomiast uzupełniającym narzędziem jest analiza TOWS „z zewnątrz do wewnątrz”, w ramach której posługujemy się następującymi pytaniami:

- Czy szansa wzmacnia daną silną stronę?
- Czy szansa pozwala zniwelować daną słabość?
- Czy zagrożenie zniweluje silną stronę?
- Czy zagrożenie wzmocni daną słabość?

Zwykle oba podejścia stosuje się uzupełniająco, stąd często w literaturze mowa o analizie SWOT/TOWS. Dokonanie syntezy analizowanych czynników pozytywnych/negatywnych, wewnętrznych/zewnętrznych z uwzględnieniem ich znaczenia dla rozwoju danej jednostki pozwala określić obecną pozycję jednostki oraz potencjalne strategie rozwoju. W tym miejscu – na podstawie odpowiedzi na wyżej wymienione pytania – budujemy macierz SWOT, za pomocą której badamy relacje zachodzące pomiędzy poszczególnymi siłami i szansami, słabościami i szansami, siłami i zagrożeniami, słabościami i zagrożeniami. Dzięki temu możemy określić, jaki rodzaj strategii (konserwatywny, defensywny, konkurencyjny, agresywny) będzie dla danej jednostki najbardziej odpowiedni.

Przykład analizy SWOT

Mocne strony:

- duże środowiskowe walory zamieszkania – miasto położone jest na obrzeżach obszarów przemysłowych Konurbacji Górnośląskiej; może stanowić atrakcyjne miejsce zamieszkania dla osób ceniących ciszę i spokój,
- niezdegradowane środowisko przyrodnicze w szczególności tereny zalewu nadające się na zagospodarowanie pod kątem wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców zarówno miasta, jak i okolic,
- istniejące bogate złoża węgla kamiennego eksploatowane przez KWK Ziemowit, zapewniające stabilne miejsca pracy na wiele lat,
- stosunkowo młode społeczeństwo świadome swojej roli w społeczeństwie i pragnące stale doskonalić swoje kwalifikacje, jednocześnie kultywujące tradycje,
- wzrost poziomu wykształcenia wśród młodych ludzi,
- dobrze rozwinięta infrastruktura akademicka oferująca różnorodne kierunki kształcenia,
- rozwinięte ośrodki medyczne oferujące usługi o zasięgu ponadlokalnym,
- koszty wynajmu powierzchni biurowych i magazynowych niższe niż w innych średniej wielkości miastach Polski,
- duży udział terenów zielonych w ogólnej powierzchni miasta.

Słabe strony:

- zły stan techniczny infrastruktury zarówno drogowej, transportowej, środowiskowej, jak i inwestycyjnej,
- niska przedsiębiorczość mieszkańców i problemy z poszanowaniem przez nich własności publicznej,
- miasto nie posiada miejsc reprezentacyjnych, w szczególności brakuje wykształconego miejsca centralnego, jakim jest rynek,
- brak dalekosiężnej koncepcji rozwoju miasta oraz problemy z przepływem informacji na linii urząd – mieszkańcy,
- miasto posiada zaniedbane i częściowo zdegradowane tereny zielone, wymagające uporządkowania i odnowy,
- niski poziom wynagrodzeń w porównaniu z innymi dużymi miastami w Polsce,
- niski poziom innowacyjności i informatyzacji przedsiębiorstw,
- słabo rozwinięta infrastruktura turystyczna i noclegowa, zwłaszcza o najwyższym standardzie,
- nieadekwatny do potrzeb stan infrastruktury parkingowej, zwłaszcza w centrum miasta,
- negatywny wizerunek miasta wśród odbiorców wewnętrznych i zewnętrznych (słaba identyfikacja mieszkańców z miastem),
- niedostateczna podaż oraz niski standard mieszkań.

Tabela 1. Wybrane elementy analizy SWOT dla miasta Łędziny.

Źródło: opracowanie własne.

Szanse:

- korzystna lokalizacja (bliskość skrzyżowania autostrad) wraz z dogodnym, centralnym położeniem w Konurbacji Górnośląskiej,
- zainteresowanie inwestorów uwarunkowane bliskością Tyskiej Podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, możliwą współpracą z gminami ościennymi oraz integracją Polski z Unią Europejską i przewidywanym wejściem do strefy euro,
- możliwość wsparcia projektów rozwojowych zewnętrznymi środkami w szczególności funduszami europejskimi i rządowymi,
- planowana budowa trasy szybkiego ruchu S1 przechodzącej przez obrzeża miasta,
- brak wolnych terenów inwestycyjnych w pobliskich Tychach,
- duża dostępność środków publicznych, przede wszystkim z funduszy europejskich.

Zagrożenia:

- skuteczniejsze ubieganie się o inwestorów i środki zewnętrzne przez okoliczne gminy,
- opóźnienie zakończenia budowy odcinka trasy S1 przebiegającego przez miasto,
- zmiany w prawie stanowionym na szczeblu krajowym spowodowane zmianami polityki kolejnych rządów,
- spowolnienie gospodarcze skutkujące brakiem zainteresowania terenami inwestycyjnymi i spadkiem koniunktury na surowce energetyczne,
- migracje ludzi młodych, wykształconych do innych miast jako skutek konkurencji między miastami,
- niska ranga i atrakcyjność miasta, w porównaniu do innych dużych miast w Polsce.

Literatura:

- Chądryński J., Nowakowska A., Przygodzki Z., *Region i jego rozwój w warunkach globalizacji*, CEDEWU, Warszawa 2007.
- Dziemianowicz W., Szmigiel-Rawska K., Nowicka P., Dąbrowska A., *Planowanie strategiczne. Poradnik dla pracowników administracji publicznej*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2010.
- Kot J., *Zarządzanie rozwojem gmin a praktyka planowania strategicznego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2003.

Mariusz E. Sokołowicz

Rewitalizacja miast w ujęciu ekonomicznym i marketingowym

Miasto z perspektywy ekonomisty

Najpopularniejszy podręcznik amerykański ekonomiki miasta wskazuje na sześć kluczowych obszarów zainteresowania tej gałęzi nauk ekonomicznych:

- **Siły rynkowe** w powstawaniu i rozwoju miast (wpływ decyzji przedsiębiorstw i gospodarstw domowych na rozwój miast).
- **Funkcje w mieście** (ang. *land use*) – jakie mechanizmy decydują o lokalizacji funkcji w mieście; jak można kształtować lokalizację funkcji, jakie są relacje między rentą gruntową a strukturą funkcji w mieście.
- **Transport w mieście.**
- **Polityka mieszkaniowa** – jak ją prowadzić, poziom zaangażowania władz w dostarczanie mieszkań, samorząd miejski jako podmiot na rynku nieruchomości.
- **Przestępczość i patologie w mieście** – oraz walka z nimi.
- **Finanse publiczne w mieście** (poziom zaangażowania finansowego sektora publicznego w dostarczanie tzw. dóbr publicznych).

Kluczowe aspekty ekonomiczne w gospodarce przestrzennej miast można zatem sprowadzić do zestawu następujących tez:

- Dla kogo ta przestrzeń?
- Własność ma znaczenie.
- Przestrzeń publiczna jest kluczowa.
- Dostępność przede wszystkim.
- Kto (i czy) tam powinien mieszkać?
- Kto za to zapłaci?

Funkcje w mieście jako „produkty” – istota orientacji marketingowej

W literaturze przedmiotu istnieje bardzo szeroki zestaw kryteriów klasyfikacji funkcji w mieście.

kryterium wyróżnienia	nazwy funkcji
przedmiotowe – charakteryzuje funkcję ze względu na działalność, która jest jej desygнатem, lub sposób oraz formę zagospodarowania miasta	przemysłowa, usługowa, rolnicza, handlowa, produkcji, transportowa, portowa, obronna, pracy, zamieszkania, mieszkaniowa, administracyjno-polityczna, rezydencjalna, obsługi, kulturowa, ekonomiczna, wojskowa i inne
przestrzenny zasięg oddziaływania, znaczenie, ranga	centralna, egzogeniczna, egzogeniczna regionalna, egzogeniczna ponadregionalna, endogeniczna, lokalna, regionalna, ponadregionalna, metropolitalna
częstotliwość występowania funkcji w badanym zbiorze miasta	powszechna, sporadyczna, mieszana
charakter zachowania funkcji w czasie	dynamiczna, stagnująca, recesyjna
wielość funkcji w porównaniu do innych funkcji w mieście	dominująca, współdominujące
poziom rozwoju funkcji w porównaniu do innych miast oraz jej częstotliwość w nich występowania	wyspecjalizowana
wpływ funkcji na miasto lub jej znaczenie w jego gospodarce	miastotwórcza, miast obsługująca, uzupełniająca, bazowa

Tabela 2. Kryteria klasyfikacji funkcji w mieście.

Źródło: Suliborski, A., *Funkcje miast* [w:] Liszewski S. (red.), *Geografia urbanistyczna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2008.

Z punktu widzenia wyróżniania funkcji na potrzeby projektowania oraz z punktu widzenia marketingu terytorialnego, zasadne jest położenie nacisku na trzy rodzaje klasyfikacji funkcji w mieście:

- Klasyfikacja funkcji wg „Karty Ateńskiej”.
- Klasyfikacja funkcji wg rodzajów, będąca uszczegółowieniem klasyfikacji powyższej.
- Klasyfikacja funkcji wg tego, czyje potrzeby zaspokajają (wg potencjału ekonomicznego).

Klasyfikacja funkcji **wg „Karty Ateńskiej”** dokonuje podziału na funkcje: zamieszkania, pracy, rekreacji i wypoczynku, komunikacji. Powyższy podział należy interpretować w kontekście **miasta jako całości** i co istotne, posiadać świadomość trudności w jednoznacznym klasyfikowaniu i projektowaniu funkcji w takim ujęciu, w jego strukturze przestrzennej i gospodarczej. Wynika to przede wszystkim z faktu coraz większej różnorodności użytkowników współczesnego miasta. Ponadto, konieczność zachowania proporcji pomiędzy funkcjami wiąże się z koniecznością diagnozy potrzeb w skali całego zespołu miejskiego, a nie tylko projektowanego obszaru (**podejście holistyczne**).

W przypadku klasyfikacji funkcji **wg rodzajów**, na etapie projektowania warto kłaść nacisk na takie, które przyjęto nazywać „miastotwórczymi”. Wśród nich wskazać należy funkcje będące „generatorami ruchu” w mieście (np. transportowa, realizowana przez punkty węzłowe komunikacji zbiorowej, umożliwiające przesiadkę pomiędzy różnymi środkami transportu) oraz „generatorami użytkowników”. Do tych ostatnich zalicza się przede wszystkim funkcje handlowe, administracyjne czy rozrywkowe. Ponadto, kluczowym dla skuteczności większości przedsięwzięć odnowy miast jest utrzymanie w tym obszarze funkcji mieszkaniowych. Nie bez powodu niemieckie programy rewitalizacyjne zakładają konieczność zachowania tego typu funkcji na poziomie ok. 70% zabudowy, czego obecnie próżno można poszukiwać w przedsięwzięciach rewitalizacyjnych polskich miast.

Klasyfikacja funkcji wg ich **potencjału ekonomicznego**: dokonuje podziału funkcji na egzogeniczne i endogeniczne. Pierwsze z nich, zwane **bazą ekonomiczną**, to działalności wykonywane w mieście, które służą zaspokajaniu potrzeb nie tylko jego mieszkańców, ale również obszarów

zewnętrznych. Natomiast funkcje endogeniczne (zwane także funkcjami obsługi) to działy gospodarki służące zaspokojeniu potrzeb wyłącznie miejscowej ludności, rozwijające się po to, aby obsługiwać funkcje bazowe. Motorem wzrostu gospodarczego miasta pozostaje zatem jego baza ekonomiczna. Wzrost generowany przez funkcje egzogeniczne powoduje wzrost zatrudnienia i ogólnego dochodu zarówno w sektorach bazowych, jak i niebazowych. Tym samym, lokowanie w poddawanej przekształceniu przestrzeni funkcji pełniących rolę bazy ekonomicznej miasta stanowi warunek trwałości przedsięwzięcia w jego wymiarze ekonomicznym.

Zaprezentowany podział funkcji nie jest jedyny i nie jest rozłączny. Klasyfikacje wzajemnie się przenikają i mogą się też uzupełniać. Trafność doboru funkcji nie jest sprawą oczywistą i co istotne, tylko po części powinna ona być następstwem szeroko zakrojonej „wizji” obszaru. Ponadto, funkcje miast można interpretować jako elementy *produktu marketingowego*.

- **Marketing** – proces społeczny i zarządczy, dzięki któremu zarówno jednostki, jak i grupy zaspokajają swoje potrzeby i pragnienia poprzez tworzenie, oferowanie i wymianę dóbr (np. towarów czy usług) o określonej wartości na rynku.
- **Marketing terytorialny** (*ang. place marketing*) – proces, w którym działalność w zakresie kształtowania struktur przestrzennych jest ściśle związana z realizacją potrzeb różnorodnych grup docelowych, tak aby maksymalizować efektywność społeczno-gospodarczego funkcjonowania danego obszaru, zgodnie z góry ustalonymi celami.

Za **produkt** można uznać każdy obiekt rynkowej wymiany oraz wszystko, co może być oferowane na rynku (zaspokajając ludzkie potrzeby). Produktem może być dobro materialne, usługa, miejsce, organizacja bądź idea.

W marketingu terytorialnym posługujemy się natomiast pojęciem tzw. **megaprojektu miejskiego**, czyli miasta jako spójnej całości. Ta całość składa się jednak z wzajemnie ze sobą powiązanych, różnorodnych **subproduktów**, czyli poszczególnych funkcji miejskich.

Produktem terytorialnym jest skumulowana użyteczność społeczno-ekonomiczna miejsca (obszaru), zaoferowana klientom wewnętrznym i zewnętrznym dla zaspokojenia potrzeb

materialnych i duchowych, bieżących i rozwojowych, o charakterze konsumpcyjnym i inwestycyjnym.

MEGAPRODUKT MIEJSKI	SUBPRODUKTY MIEJSKIE	Dziedzictwo historyczne
		Turystyczny
		Kulturalny
		Rekreacyjno-sportowy
		Środowisko naturalne
		Socjalny
		Oświatowo-społeczny
		Publiczny (komunalny)
		Targowy i wystawienniczy
		Handlowo-usługowy
		Inwestycyjny
		Finansowy
		Mieszkaniowy

Tabela 3. Subprodukty miejskie.

Źródło: Łuczak A., *Miasto i produkt miejski jako zagadnienia marketingowe*, „Samorząd Terytorialny” Nr 11, 1996.

Funkcje w mieście jako „produkty”. Gdzie identyfikować grupy docelowe

- Klasyfikacja funkcjonalna może być elementem **segmentacji rynku**, tj. podzielenia całości rynku (który zazwyczaj jest zbyt duży, by go obsłużyć) na segmenty (**grupy docelowe**), mające pewne wspólne cechy.
- **Klienci** – przyszli odbiorcy naszych działań – czynni i bierni użytkownicy tkanki miejskiej.
- **Interesariusze** (ang. *stakeholders*) – osoby lub instytucje, których aktywność może mieć wpływ na powodzenie firm, organizacji, przedsięwzięć:
 - dotychczasowi mieszkańcy,
 - potencjalni przyszli mieszkańcy,
 - przedsiębiorstwa z sektora małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP) – obecni i przyszli użytkownicy terenu,
 - duże przedsiębiorstwa – obecni i przyszli użytkownicy terenu,
 - organizacje pozarządowe,
 - urzędnicy,

- politycy lokalni,
- i inni.

Rozpoznanie aktorów miejsca jako kluczowe wyzwanie planistyczne

Wielość interesariuszy, przyszłych „aktorów” przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, stanowi kluczowe wyzwanie dla jego powodzenia, szczególnie jeśli zaakceptuje się fakt, że **rewitalizacja jest procesem przede wszystkim społecznym**. Sposobem na identyfikację kluczowych grup i partnerów przedsięwzięcia jest rozpoznanie struktury własnościowej danego obszaru.

Do najczęstszych form władania nieruchomościami w miastach zalicza się:

- własność prywatną (podstawowe i najsilniejsze prawo rzeczowe),
w tym współwłasność jednej nieruchomości przez wiele osób,
- własność publiczną (państwową, gminną),
- własność spółdzielczą,
- wspólnoty mieszkaniowe:
 - z większościowym udziałem gminy,
 - z mniejszościowym udziałem gminy,
 - bez udziału gminy,
- instytucję użytkowania wieczystego
(niemodna w Polsce, doceniana w krajach UE).

Każdy z tych rodzajów własności kieruje się innymi zasadami i zobowiązaniami w stosunku do społeczności i władzy. Ponadto, na powyższą strukturę własnościową nałożyć należy strukturę pozostałych praw określających prawo do miejsca, takich jak **użytkowanie, służebność, dzierżawa** czy **najem**, jak i praw niewynikających z uregulowań formalnoprawnych i umów cywilnych, ale z powszechnie przyjętych norm (jak np. **prawo do przestrzeni publicznej**). Posiadanie tych praw, choć z formalnego punktu widzenia słabszych od prawa własności, nie może pozostać niezauważone, szczególnie w sytuacji planowania radykalnych zmian w strukturze przestrzeni miejskiej.

Ważnym jest, aby ze względu na zachowanie czytelności, przestrzegać praw własności do nieruchomości, ale jednocześnie należy kierować się szacunkiem do innych użytkowników przestrzeni. Wielość jej aktorów warunkuje przy tym konieczność prowadzenia z nimi dialogu na jak najwcześniejszym etapie realizacji działań. Dla projektanta oznaczać natomiast powinno świadomość **złożoności problemów związanych ze skomplikowaną strukturą własnościową** oraz zdolność dostosowania wizji do realnych możliwości z niej wynikających.

Wyzwania dla projektanta

„Papier wszystko przyjmie”

Kluczowym aspektem pozostaje przełożenie poziomu strategicznego na operacyjny. Pomysł na architektoniczne i urbanistyczne zagospodarowanie dowolnego fragmentu przestrzeni miasta może być niezwykle wizjonerski i prezentować przestrzeń niemalże idealną. Należy jednak mieć świadomość, że w praktyce pewne ustalenia będą bardzo trudne lub wręcz niemożliwe do realizacji a być może – sprzeczne z wizją przestrzeni różnych grup interesariuszy.

Wspólny język z interesariuszami

Projektant jest zazwyczaj nastawiony na wizję, natomiast zleceniodawca (inwestor, władze miast) jest nastawiony na realizację celów zakładanych w ramach projektu oraz efektywność ich realizacji. Kluczem do sukcesu jest poszukiwanie wspólnego języka między nimi, szczególnie w obliczu faktu, że w przedsięwzięciach odnowy miast nie będą oni jedynymi stronami. Umiejętność przewidzenia potencjalnych sprzeczności pomiędzy różnorodnymi grupami interesu w mieście pozostaje zatem kluczowym warunkiem skuteczności i efektywności, decydującym o zdolności do ekonomicznego spojrzenia na problem rozwoju przestrzeni miejskiej.

Projektowanie zintegrowane

Idea oparta na koncepcji tzw. zintegrowanego podejścia terytorialnego (ang. place based policy) promuje politykę ukierunkowaną na wykorzystanie endogenicznego potencjału zasobów terytorialnych. Podejście terytorialne przeciwstawiane jest podejściu sektorowemu i zakłada wielowymiarowość procesów rozwojowych. Kładzie tym samym nacisk na **łączenie** w procesie planowania aspektów **społecznych, gospodarczych i środowiskowych** oraz **różnorodności obszarów**,

na których procesy te się odbywają. Wymaga ono zatem otwartości na inne punkty widzenia oraz zdolności do prowadzenia dialogu z przedstawicielami różnych środowisk. Od planisty wymaga natomiast rzetelnego rozpoznania tzw. mapy interesariuszy, czyli potencjalnych grup, które powinny zostać zaangażowane w proces planowania, jak również analizy oddziaływań efektów planowania nie tylko na tkankę przestrzenną, lecz także społeczną, ekonomiczną i przyrodniczą miasta, zarówno na etapie tworzenia planów, jak i realizacji zawartych w nich celów.

Czynniki sukcesu

- Zaangażowanie społeczne ma znaczenie (poszukujemy tego, co nas łączy, a nie tego, co nas dzieli).
- Marketing miejsca ma znaczenie.
- Tożsamość ma znaczenie (specyficzność wzmacnia bazę ekonomiczną miasta).
- Kontekst i otoczenie mają znaczenie.
- Należy unikać wyważania otwartych drzwi („Nie jesteś pierwszy – kontynuuj”; „Nie niszczyć – wykorzystuj, przystosowuj”).
- Transport, szczególnie zbiorowy, ma znaczenie.
- Podejście projektowe ma znaczenie (etapowanie, budżet, „generatory przychodów” w miejsce „generatorów kosztów”, analiza ryzyka).

Literatura:

- Edwards M.E., *Regional and Urban Economics and Economic Development. Theory and Methods*, Auerbach Publications, Taylor and Francis Group, New York 2007.
- Le Corbusier, *La charte d'Athènes, 1933/1942*, Editions Seuil Paris 1971.
- Łuczak A., *Miasto i produkt miejski jako zagadnienia marketingowe*, „Samorząd Terytorialny” Nr 11, 1996.
- O'Sullivan A., *Urban Economics*, McGraw Hill-Irwin, New York 2007.
- Suliborski A., *Funkcje miast* [w:] *Geografia urbanistyczna*, red. Liszewski S., Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2008.
- Szromnik A. T. (red.), *Marketing terytorialny. Miasto i region na rynku*, Oficyna Kluwer Wolters Kluwer Business, Kraków 2007.

Skład zespołu redakcyjnego

mgr Ewa M. Boryczka



Absolwentka kierunku Gospodarka Przestrzenna na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Doktorantka w Instytucie Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego. Członkini Studenckiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego SPATIUM w latach 2004-2007, a od 2007 współopiekun. Wiceprezes Fundacji Ulicy Piotrkowskiej. W swojej pracy naukowej zajmuje się badaniem wpływu procesu rewitalizacji na gospodarkę miast, zarządzaniem strategicznym. W latach 2006-2007 była koordynatorem trzeciej edycji badań wizerunku Łodzi wśród studentów łódzkich uczelni wyższych, której wyniki zostały szeroko rozpowszechnione w łódzkim środowisku. Jest członkiem Towarzystwa Urbanistów Polskich oraz International Society of City and Regional Planners i Regional Studies Association. Zaangażowana od wielu lat w działalność społeczną na rzecz miasta Łodzi. Od 2008 roku bierze czynny udział w pracach Sztabu Piotrkowska i jest jednym z autorów Strategii Rozwoju Ulicy Piotrkowskiej na lata 2009-2020, która jest pierwszą w Polsce realizacją koncepcji zarządzania centrum miasta (ang. Town Center Management). Autorka wielu naukowych i popularno-naukowych artykułów głównie o tematyce rewitalizacji oraz wizerunku i tożsamości Łodzi.

dr Mariusz E. Sokołowicz



Doktor nauk ekonomicznych. Absolwent kierunku Gospodarka Przestrzenna na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. W czasach studenckich Przewodniczący, a później Opiekun Studenckiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego SPATIUM (2007-2010). Członek Towarzystwa Urbanistów Polskich. W swojej pracy naukowej zajmuje się badaniem wpływu uwarunkowań instytucjonalnych na rozwój terytorialny (ekonomika kosztów transakcyjnych, relacje bliskości, terytorializacja przedsiębiorstw transnarodowych), marketingiem terytorialnym oraz miejskim rynkiem nieruchomości i gospodarką gruntami (ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości sektora publicznego). W wolnych chwilach dużo czyta, rozwiązuje szarady i krzyżówki oraz zastanawia się, co by tu jeszcze zrobić. Inicjator pierwszej edycji badań wizerunku miasta Łodzi wśród studentów łódzkich uczelni wyższych (2003) oraz opiekun naukowy ich kolejnych edycji (2005 i 2007).

mgr inż. arch. Wiktor Wróblewski

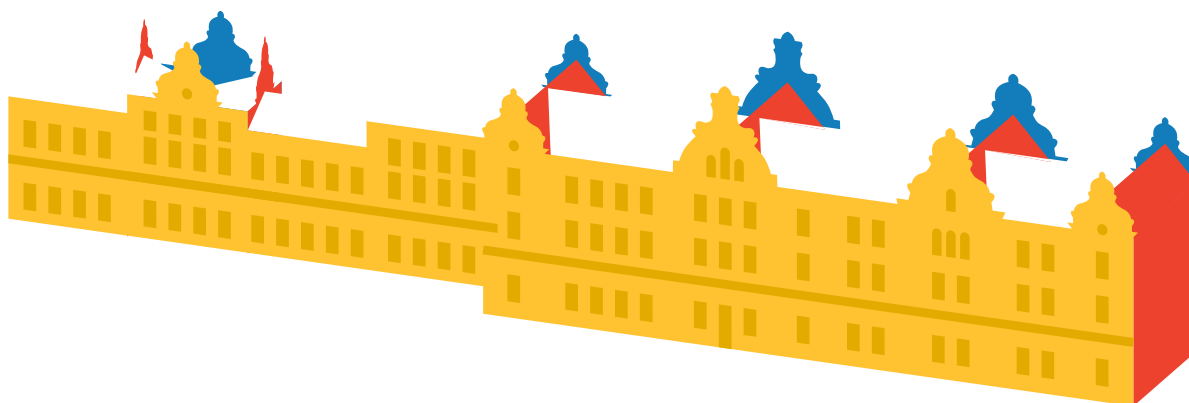


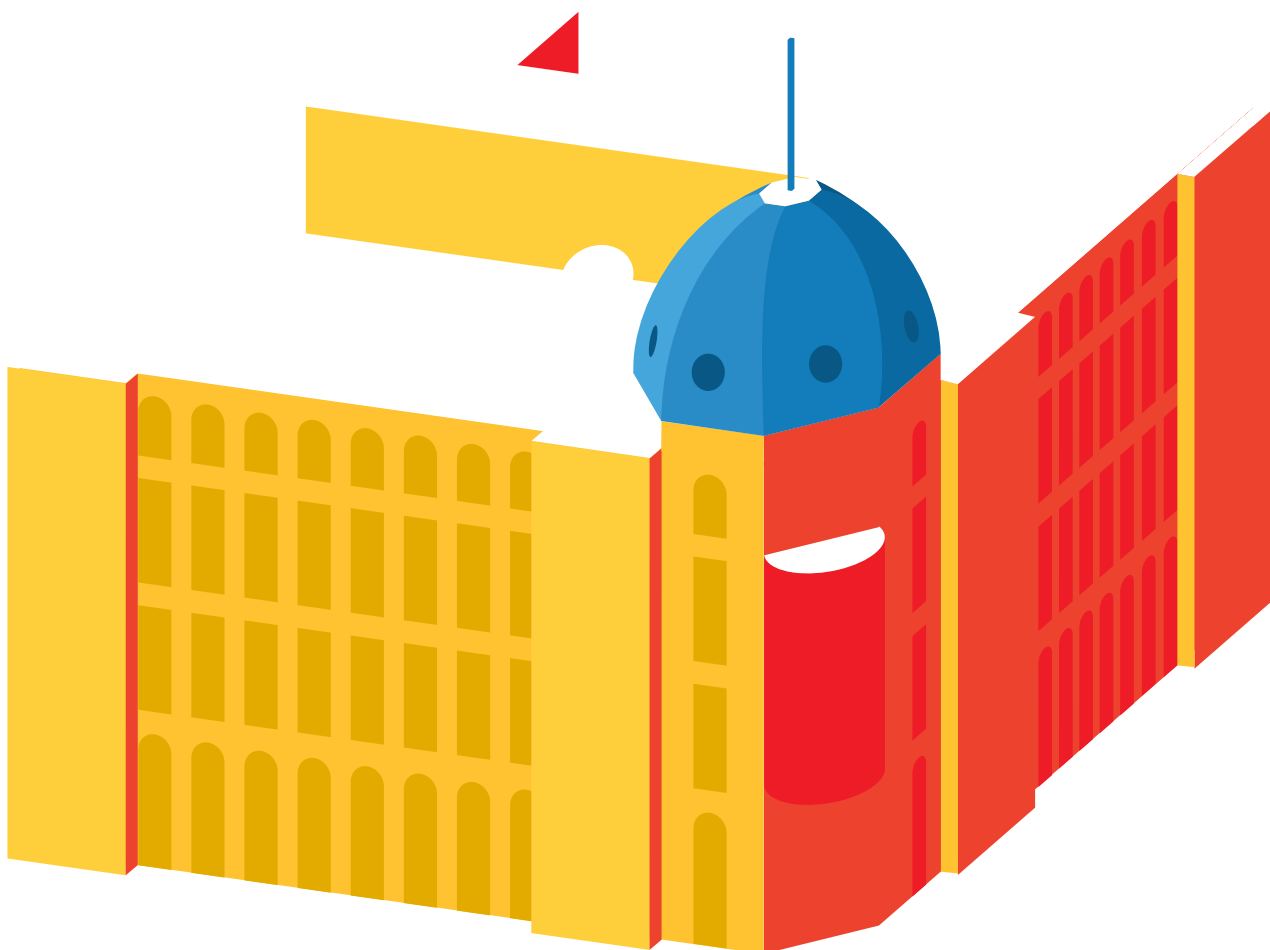
Doktorant w Instytucie Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej. Dla studentów kierunku Gospodarka Przestrzenna „pan od rysunku i projektowania” – w Katedrze Gospodarki Regionalnej i Środowiska Uniwersytetu Łódzkiego prowadzi laboratorium komputerowe „Rysunek techniczny i planistyczny” z wykorzystaniem technik CAD i GIS oraz ćwiczenia „Projektowanie urbanistyczne” z analiz i projektowania struktur miejskich. Urbanofil. Lubi wsiąść w porcie lub na dworcu w obcym mieście bez mapy, bez przewodnika, ani harmonogramu zwiedzania, aby sprawdzić, czy miasto samo, swoim układem i symbolami, prowadzi go w swoje najważniejsze miejsca.

Jakub Zasina



Student I roku uzupełniających studiów magisterskich na kierunku Gospodarka Przestrzenna na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Przewodniczący Studenckiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego SPATIUM. Spełnił swoje wielkie marzenie i zamieszkał w Łodzi, o której najchętniej opowiedziałby całemu światu! Interesuje go wszystko, co łódzkie i właśnie dlatego określa siebie mianem „łodziolika”. Chętnie spędza czas w gęszczy śródmiejskich podwórek z aparatem w ręku (jeśli tylko znajdzie na to wolną chwilę). Zafrapowany historią urbanistyki, architekturą współczesną, międzywojennym modernizmem, designem i typografią. Specjalizuje się w zagadnieniach zarządzania dziedzictwem kulturowym. Współpracuje z instytucjami publicznymi i organizacjami pozarządowymi w zakresie ochrony zabytków. Całoroczny rowerzysta miejski. Freelancer. Pozytywny oszołom ;-)







spatium.uni.lodz.pl

ISBN 978-83-913754-6-4



Studenckie Koło Naukowe
Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytetu Łódzkiego



Uniwersytet
ŁÓDZKI