

Jerzy J. PARYSEK  
Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu

## REWITALIZACJA MIAST W POLSCE: WCZORAJ, DZIŚ I BYĆ MOŻE JUTRO

### URBAN RENEWAL IN POLAND: YESTERDAY, TODAY, AND PERHAPS TOMORROW

**ABSTRACT:** One of the problems of Polish towns for years awaiting a sensible solution is large-scale urban renewal. This is an urgent problem, because the material texture of Polish towns has been undergoing steady degradation. On a broad understanding of this process, urban renewal is also the reconstruction of towns after war-induced damage, which means that Polish towns have a tradition of steps taken in this field, although the conception of revitalisation /urban renewal itself has only been used for some 20 years. This paper will discuss the notion of urban renewal, its basic aspects and problems, and the character of revitalisation processes conducted in Poland from the postwar rebuilding of towns until the present (in the new systemic conditions). It will also examine the hopes, fears and problems connected with the future of urban renewal, especially with reference to the economic situation of towns and the assumptions of the Revitalisation Act. Reflections will concern the Polish socio-economic reality, embracing also the new financial perspective of the European Union (until 2020).

**KEY WORDS:** Polish town, urban renewal, polish problems and prospects of renewal

## 1. Wprowadzenie

Jednym z problemów polskich miast, czekających od wielu lat na sensowne rozwiązanie, jest rewitalizacja. Jest to niecierpiący zwłoki problem, ponieważ substancja materialna polskich miast, w tym także ta o historyczno-kulturowych wartościach, ulega ciągłej degradacji fizycznej, której często towarzyszy degradacja (deprywacja) społeczna. Oczywiście w niektórych polskich miastach, mimo różnej natury problemów, rewitalizacja jest prowadzona i można podać sporo spektakularnych przykładów pomyślnej realizacji takich działań. W wielu krajach Europy Zachodniej rewitalizacja miast prowadzona jest w oparciu o odpowiednie regulacje prawne, w których przewidziano także – sprzyjające samemu procesowi – ułatwienia finansowe czy wręcz finansowe wsparcie. Brak w Polsce tego rodzaju rozwiązań sprawia, że proces rewitalizacji nie

nabrał właściwego tempa i właściwych rozmiarów. Wraz z pojawieniem się w 1990 r. samorządów lokalnych, faktycznych gospodarzy terenu, rewitalizacja stała się niepisany, jednak związanym z istotą lokalnej samorządności zadaniem własnym władz gmin. Władz, na które nałożono obowiązek dbałości o zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym także – jak należy sądzić – o jakość lokalnego środowiska życia.

Powojenna rewitalizacja miast polskich ma jednak swój specyficzny charakter i różni się od tego procesu w zachodnioeuropejskim wydaniu. Brakuje jej niezbędnych, jednoznacznych regulacji prawnych i organizacyjnych, a ponadto rozmachu i kompleksowości podejmowanych działań oraz dłuższej perspektywy czasowej ich realizacji. Niewiele jest też podmiotów gotowych podjąć takie zadania, przede wszystkim z uwagi na brak środków niezbędnych do realizacji konkretnych projektów. Nie zostały też rozwinięte formy partnerstwa publiczno-prywatnego, będące w miastach Europy Zachodniej podstawową formą realizacji projektów rewitalizacyjnych. Co więcej, realizację tych kompleksowo traktowanych projektów prowadzą wyspecjalizowane konsorcja, których także w Polsce brakuje (Adair i in. 1999, 2000; Roberts, Sykes 2008; Tallon 2010; Kort, Klijn 2011). Przy braku poważnego kapitału finansowego, wspomnianych powyżej konsorcjów oraz potrzebnych regulacji prawnych zasadnicza rola w dziedzinie prowadzenia procesów rewitalizacji miast przypada w zasadzie władzom miejskim, przede wszystkim dlatego, że są one gospodarzem terenów miejskich odpowiedzialnym zarówno za rozwój społeczno-gospodarczy, jak i za rozwój przestrzenny miasta, a w tym – jak należy sądzić (choć tego nie zapisano w żadnym dokumencie prawnym) – również za rewitalizację. Władze miejskie nie dysponują jednak takimi możliwościami organizacyjnymi, środkami finansowymi ani podstawami prawnymi, które mogłyby ten proces zdynamizować. W tej sytuacji – zwłaszcza gdy bierze się pod uwagę wysoki koszt rewitalizacji historycznych dzielnic staromiejskich i terenów przemysłowych – nadzieją na uzyskanie konkretnych efektów jest zabieganie o partycypację w procesie rewitalizacji inwestorów prywatnych lub wręcz o samodzielne ich podejmowanie przez kapitał prywatny. Nie zawsze, a może stosunkowo rzadko, cel taki udaje się zrealizować, dlatego podejmowane przez władze miejskie programy rewitalizacyjne realizowane są – z większymi lub mniejszymi problemami – stopniowo i w stosunkowo skromnym zakresie (Parysek 2006).

Pewne nadzieje na podjęcie projektów rewitalizacyjnych w zakresie pozwalającym na uzyskanie widocznej poprawy sytuacji rodzi nowa perspektywa finansowa Unii Europejskiej, w ramach której możliwe będzie finansowe wsparcie podejmowanych działań na rzecz rewitalizacji miast (choć chyba nie tylko miast). Aby jednak rewitalizacja miast mogła nabrać właściwego rozmachu, z jednej strony niezbędne są wspomniane regulacje prawne, a z drugiej – potrzebny na te cel kapitał. Jednoznacznego zdefiniowania wymaga także pojęcie „rewitalizacja”, podobnie jak szczegółowego określenia jej zakresu rzeczowego. Opublikowanie przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju założeń ustawy o rewitalizacji oraz zbliżający się termin składania wniosków o finansowanie z funduszy Unii Europejskiej programów rozwojowych pozwalają mieć nadzieję, że stosowne akty prawne zostaną uchwalone przez Sejm RP w stosunkowo nieodległej przyszłości.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie pojmowania rewitalizacji miast i jej podstawowych problemów, jednak przede wszystkim prezentacja: 1) krótkiej refleksji historycznej, dotyczącej rewitalizacji miast polskich, 2) aktualnych działań rewitalizacyjnych oraz 3) perspektyw w tym zakresie, jakie wynikają z założeń wspomnianej ustawy i zapowiadającej się przyszłości.

Literatura dotycząca rewitalizacji miast w Polsce (i nie tylko w Polsce) jest niezwykle bogata, a prezentowane punkty widzenia zróżnicowane. W tym miejscu wyrażany jest jednak przede wszystkim punkt widzenia autora niniejszego artykułu.

## 2. Rewitalizacja i jej aspekty

Termin „rewitalizacja miast” jest do pewnego stopnia swoistym polskim terminem odnoszącym się do ponownego zagospodarowania zdegradowanych obszarów, najczęściej miejskich. W literaturze obcej, przede wszystkim anglojęzycznej, występuje jednak wiele różnych nazw opisujących tego rodzaju działania czy procesy, jak choćby regeneracja (*regeneration*), odnowa (*renewal*), rehabilitacja (*rehabilitation*), rekonstrukcja (*reconstruction*), a nawet ponowy rozwój (*redevelopment*) oraz w mniejszym stopniu inne (*Revitalizing the waterfront...* 1994; Mc Carthy 1998; Kaczmarek S. 2001; Kaczmarek T. 2001; Roberts, Sykes 2008; Parysek 2005, 2006). Nie jest to jednak zamienne traktowanie wymienionych pojęć w odniesieniu do tego, co w literaturze polskiej nosi nazwę rewitalizacja, a jak się wydaje – pewna próba zaznaczenia charakterystycznych cech tego procesu w powojennym okresie. I tak, rekonstrukcją nazywa się proces z lat 50. XX w., rewitalizacją – ten sam proces z lat 60., odnową – z lat 70., ponownym rozwojem – z lat 80., a regeneracją – zagospodarowanie obszarów zdegradowanych w latach 90. i później (Lichfield 1992; Roberts, Sykes 2008; Tallon 2010; Couch i in. 2011). Stosowane są także inne rozróżnienia, kolejno po sobie następujących, charakterystycznych faz tego procesu, np. faza buldożerów, faza rehabilitacji i faza rewitalizacji (Carmon 1999). Warto jednak podkreślić, że w literaturze amerykańskiej i kanadyjskiej opisywany proces nazywany jest generalnie – tak jak w Polsce – rewitalizacją, natomiast w Wielkiej Brytanii i większości krajów zachodnioeuropejskich – regeneracją lub odnową.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., która wobec braku ustawy rewitalizacyjnej jest pewnego rodzaju prawnym odniesieniem do tego procesu, odnowę miast określono właśnie terminem „rehabilitacja”. Mimo to – jak już wspomniano – niemal powszechnie stosowany jest termin „rewitalizacja”. Wydaje się, że w sensie semantycznym jest on pojęciem szczególnie pojemnym, co tworzy możliwości włączania w ten proces różnych działań przywracających zdegradowanym obszarom miast określone funkcje i ład w zagospodarowaniu. W istocie rewitalizacja jest kompleksowym procesem organizacyjnym i inwestycyjnym, prowadzącym do ożywienia zdegradowanych czy zaniedbanych terenów miejskich. Jest także definiowana jako proces odwrócenia niekorzystnych procesów, jakie toczą się w miastach, a których efektem jest fizyczny, ekonomiczny i społeczny upadek pewnych obszarów

miejskich. Podkreśla się jednak, iż proces ten podejmowany jest przede wszystkim w sytuacji, w której działanie sił rynkowych nie przynosi spodziewanych efektów. Z tych też względów podmiotami rewitalizacji są przede wszystkim firmy sektora prywatnego, jednak często współdziałające z sektorem publicznym, zwłaszcza reprezentowanym przez władze miejskie (Adair i in.; Couch i in. 2011). W polskich miastach rewitalizacja traktowana jest jako znaczący składnik procesu reurbanizacji, tj. celowych i świadomych działań podejmowanych celem powstrzymania suburbanizacji, przede wszystkim poprzez ożywienie upadających, dysfunkcyjnych obszarów miejskich oraz bardziej efektywnego zagospodarowania obszarów o korzystnym położeniu w układzie przestrzenno-funkcjonalnym miasta (Parysek 2008, 2011; Parysek, Mierzejewska 2005; Billert 2010).

Rewitalizacja jest w sumie procesem kompleksowym i złożonym, nie można więc jej utożsamiać z całą pewnością z renowacją pojedynczych budynków czy nawet całych kwartałów urbanistycznych. W rewitalizacji chodzi zawsze o całościowo rozumiane, ponowne „ożywienie” zdegradowanych części miasta, z czym wiąże się zarówno renowacja i odnowa oraz przebudowa i modernizacja zdegradowanej substancji materialnej miasta, jak i regeneracja pozostałych dysfunkcyjnych elementów struktury miejskiej, ujmowanych w wymiarze społecznym, kulturowym, ekologicznym, funkcjonalnym, a także przestrzennym.

Wydaje się, że stosowany powszechnie w Polsce termin „rewitalizacja” posiada swoje uzasadnienie w Nowej karcie ateńskiej z 1998 r., w której akcentowana jest potrzeba odnawiania zabudowy miejskiej w nawiązaniu do struktury miasta i jego formy urbanistycznej, a trudno sobie taką odnowę wyobrazić bez „nowego życia” odnawianych terenów.

Ten zbiór celowo i świadomie podejmowanych działań, które mają w końcowym efekcie zmienić oblicze współczesnych miast, „przywracając życie” dysfunkcyjnym obszarom, choć nie tylko, jest procesem uruchamianym dla uzyskania zmian przestrzenno-funkcjonalnych zdegradowanych obszarów miejskich, prowadzących do ich ożywienia gospodarczego, społecznego i kulturalnego, do zaprowadzenia ładu przestrzennego, poprawy estetyki i funkcjonowania tych terenów itp. (Karczmarek 2001; Parysek 2005, 2006). W wielu publikacjach kładzie się szczególny nacisk na społeczne, kulturowe, historyczne, funkcjonalne, finansowe, a nawet na zdrowotne aspekty rewitalizacji (Couch i in. 2011; Adair i in. 2000; Mc Gregor 2010; Lubecka 2010). Podkreślana jest rola rewitalizacji w procesach reurbanizacyjnych oraz wskazywane są tego rodzaju jej konsekwencje jak gentryfikacja, często tworząca nowe problemy społeczne (Bourne 1993; Hamnet 2003; Redfern 2003; Philips 2004; Parysek 2005; Parysek, Mierzejewska 2014; Billert 2010).

Opisując, planując czy prowadząc proces rewitalizacji, uwzględnić należy wiele jej istotnych aspektów, w tym zwłaszcza prawnych, organizacyjnych, ekonomicznych, społecznych, urbanistyczno-architektonicznych, ekologicznych, przestrzennych, technicznych, technologicznych i zapewne jeszcze innych. Od tego, jak wymienione aspekty zostaną określone i jak będą rozumiane, a także w jakim stopniu uwzględnione, zależy i przebieg samego procesu, i uzyskane efekty. Jest bowiem wiele przykładów efektyw-

nego i funkcjonalnego zagospodarowania zdegradowanego terenu, lecz także niezbyt udane próby takowych działań.

Nie uda się uruchomić w Polsce procesów rewitalizacji bez odpowiednich regulacji prawnych, które dotyczyć powinny organizacji, przebiegu realizacji oraz finansowego wsparcia podejmowanych działań. Wszystkie regulacje, które mogą umożliwić i usprawnić procesy rewitalizacyjne, powinny zostać zapisane w jednym dokumencie prawnym (ustawie rewitalizacyjnej). Powinny w nim znaleźć się nie tylko zapisy dotyczące powstrzymania deprywacji społecznej i degradacji substancji materialnej miast oraz zahamowania chaosu w zagospodarowaniu przestrzennym, lecz także rozwiązania prawne pozwalające miastom: zagospodarowywać zdegradowane tereny, prowadzić racjonalną gospodarkę nieruchomościami, racjonalnie gospodarować zasobami mieszkaniowymi, w tym rozwijać budownictwo komunalne, rozbudowywać i modernizować infrastrukturę techniczną miasta, utrzymywać w należyтым stanie obiekty dziedzictwa kultury materialnej, rozwijać kulturę i sztukę, likwidować, a przynajmniej ograniczać polaryzację społeczną oraz uzyskiwać finansowe wsparcie rozwiązania najbardziej palących problemów. Potrzebę tego rodzaju regulacji od wielu lat artykułuje Związek Miast Polskich.

Organizacja procesu rewitalizacji jest przedsięwzięciem wyjątkowo złożonym, nawet przy istnieniu sensownych regulacji prawnych. W wielu państwach funkcjonują konsorcja prowadzące procesy rewitalizacji kompleksowo. Rozwinięte jest ponadto partnerstwo publiczno-prywatne, choćby z tego względu, że to kapitał prywatny finansuje przede wszystkim prowadzone projekty rewitalizacyjne oraz jest zainteresowany użytkowaniem zrewitalizowanych obiektów. Wypracowane są modele prowadzenia rewitalizacji także z wiodącą w tym zakresie rolą władz miejskich oraz uspołecznieniem procesu rewitalizacji. W Polsce, póki co, uchwalane są lokalne plany czy programy rewitalizacji – nie ma jednak potrzebnych regulacji prawnych ani środków materialnych potrzebnych do ich realizacji albo realizowane są z dużymi problemami. Mamy oczywiście w niektórych polskich miastach przykłady imponujących konkretyzacji projektów rewitalizacyjnych, ale są to przede wszystkim efekty działań prywatnego kapitału, o komercyjnym ukierunkowaniu wykonywanych inwestycji. Takie jednak były początki rewitalizacji miast w Europie, pomijając powojenną ich odbudowę (Couch i in. 2011).

Każda rewitalizacja jest procesem kosztownym i z tych powodów poważnym ograniczeniem tego procesu jest brak środków, zwłaszcza kiedy nie wszystkie inwestycje w tym zakresie mogą mieć komercyjny charakter, np. rewitalizacja zabytkowych zespołów urbanistyczno-architektonicznych, utrzymanie lub przywrócenie historycznej tożsamości miejsca czy też ukierunkowanie procesu na ograniczenie poziomu społecznej deprywacji (Couch i in. 2011; Billert 2010; Lubecka 2010). Jak już napisano, większe środki na rewitalizację przeznaczyć mogą prywatni inwestorzy, którzy jednak muszą widzieć satysfakcjonujące efekty materialne podejmowanych działań. To przede wszystkim z tych powodów podejmowane są tzw. rewitalizacyjne inwestycje flagowe, do których zalicza się: centra i galerie handlowe (molle), centra kultury, parki technologiczne, centra naukowo-badawcze oraz rezydencje mieszkaniowe (Hubbard 1996),

lub realizowane są projekty, których efektem są przede wszystkim (w kolejności procentowego udziału): mieszkania, obiekty handlowe, biura, powierzchnie produkcyjne, obiekty wielofunkcyjne, centra biznesu oraz obiekty rekreacyjne i sportowe (Adair i in. 1999). Są to jednak wszystkie inwestycje, w realizacji których poziom potencjalnego ryzyka inwestycyjnego jest stosunkowo niewielki, zwłaszcza w sytuacji dokładnego rozpoznania rynku. Obok kapitału prywatnego w realizacji projektów rewitalizacyjnych ważną rolę odgrywa partnerstwo publiczno-prywatne, które w warunkach polskich jest ciągle jeszcze obiecującą perspektywą.

Niezwykle poważną, złożoną i istotną kwestią rewitalizacji jest jej aspekt społeczny. Doświadczenia międzynarodowe pokazują, że proces rewitalizacji często nie był i nie jest akceptowany przez mieszkańców obszarów zdegradowanych. Rewitalizacja niemal zawsze oznacza nieuchronną, czasową lub stałą zmianę miejsca zamieszkania przez dotychczasowych mieszkańców, prace inwestycyjne i modernizacyjne nie mogą być bowiem prowadzone w zamieszkałych budynkach. W tej sytuacji dla dotychczasowych mieszkańców obiektów rewitalizowanych znaleźć należy mieszkania zastępcze, a następnie skłonić ich do czasowej lub stałej zmiany miejsca zamieszkania. Jest jeszcze jeden bardzo ważny – jak się wydaje – aspekt tej sprawy. Każda rewitalizacja pociąga za sobą zmiany jakościowe substancji materialnej, co dla dawnych mieszkańców czy użytkowników terenu oznacza poważny wzrost kosztów zamieszkania względnie prowadzenia działalności gospodarczej na rewitalizowanym terenie. A że mieszkańcami obszarów zdegradowanych były i są bardzo często osoby z niższych warstw społecznych, w tym często z środowisk bardzo biednych, a nawet patologicznych, przeto zarówno rozpoczęcie procesu, jak i zasiedlenie terenu po jego rewitalizacji jawi się jako poważny problem społeczny. Nie można się zatem dziwić, że tego rodzaju sytuacja rodzi brak poparcia, a nawet ostry sprzeciw względem planów rewitalizacyjnych obejmujących obiekty czy obszary zamieszkiwane. Prawda jest taka, że rewitalizacja obszarów zamieszkałych prowadzi niemal zawsze do zasadniczej zmiany ich struktury społecznej, stając się jednym z zasadniczych czynników innego procesu, określanego mianem gentryfikacji. Jest to pewna kategoria sukcesji społecznej, która przejawia się w zasiedlaniu odnowionych dzielnic miasta przez bardziej zamożne grupy społeczne, przede wszystkim przez reprezentantów klasy średniej, często w dojrzałym czy wręcz zaawansowanym wieku. Jest ponadto uważana za jeden ze składników cyklu życiowego mieszkańców miasta, a nawet tzw. przejścia społecznego (Bourne 1993; Hamnet 2003; Redfern 2003; Cameron 2003; Philips 2004). Generatorem gentryfikacji jest przede wszystkim rynek nieruchomości, na którym w atrakcyjnych dzielnicach miasta jako towar pojawiły się wysokiego standardu mieszkania i inne pomieszczenia użytkowe, dostępne jedynie dla osób zamożnych oraz sfer biznesu, nie zaś dla byłych mieszkańców i innych, mniej zamożnych użytkowników terenu. Oczywiście nie wszystkie obszary przewidziane do rewitalizacji, np. tereny poprzemysłowe, pokomunikacyjne czy powoj-skowe, są zamieszkałe przez ludność, co oznacza, że podjęcie rewitalizacji nie będzie się wiązać w tych przypadkach z rozwiązaniem niekiedy trudnych problemów społecznych. Ponadto trudność stanowi tzw. społeczne poparcie realizowanych projektów

czy sprzyjający prowadzeniu prac rewitalizacyjnych klimat społeczny. Trudno jednak o takie poparcie, kiedy rewitalizacja śródmiejskich terenów mieszkaniowych oznacza jednocześnie gentryfikację obszaru, co pociąga za sobą i zmianę właściciela budynków mieszkalnych, i poważny wzrost kosztów wynajmu mieszkania, a w związku z tym – zmianę struktury społecznej tego obszaru. Tego rodzaju sytuacje nie tworzą więc dobrego klimatu dla rewitalizacji. Jest wreszcie coś takiego jak społeczne uzasadnienie rewitalizacji zdegradowanych obszarów mieszkaniowych, gdzie warunki zamieszkania, tak lokalowe, jak higieniczno-sanitarne, obszaru są dalekie od tych, jakie uznać można za cywilizowane (Hamnett 2003; Philips 2004; Couch i in. 2011; Mc Gregor 2010; Billert 2010). Realizacja takich projektów jest szczególnie trudna i skomplikowana, nie mając bowiem komercyjnego charakteru, nie mogą one liczyć na zaangażowanie prywatnego kapitału. Jeśli jednak chodzi o komercyjnie ukierunkowaną gentryfikację, to wtedy mamy do czynienia z odejściem od zakładanego celu społecznego (Adair i in. 2000). Tego rodzaju sytuacje są więc przede wszystkim wyzwaniem dla władz miejskich. Sukces realizacji konkretnych projektów jest możliwy – jak się wydaje – tylko wtedy, gdy założono wielofunkcyjność rewitalizowanych obiektów lub dysponuje się specjalnie na ten cel przeznaczonymi środkami.

Projekty rewitalizacyjne zawierać powinny jednoznacznie określoną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną. Ta zaś uwzględniać powinna nie tylko charakter, rodzaj, stan techniczny i wartość substancji materialnej obszaru przewidzianego do rewitalizacji, lecz także jego przyszłe funkcje, położenie oraz sąsiedztwo. W tym kontekście ważne są: lokalizacja, kształt całości, skala wielkości, styl architektoniczny, zastosowane materiały, odniesienia historyczne, krajobraz, przyszłe funkcje terenu i obiektów oraz humanizm zastosowanych rozwiązań (Hubbard 1996). Każda rewitalizacja prowadzi do powstania przestrzeni miejskiej nowej jakości i jakość ta powinna zostać uprzednio zdefiniowana, właśnie przy uwzględnieniu wyżej wymienionych czynników, podobnie jak jej nowy status ekonomiczny (Lubecka 2010).

Każdy zrewitalizowany obszar powinien prezentować lepsze od poprzednio istniejących warunki ekologiczne. Powinno to być efektem nie tylko likwidacji terenów i obiektów zdegradowanych, rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej i warunków mieszkaniowych, zmiany systemu opalania mieszkań, ograniczenia ruchu samochodów i związanej z tym emisji spalin, lecz także wprowadzenia transportu publicznego, tzw. zieleni urządzonej, oświetlenia terenu, podniesienia poziomu bezpieczeństwa osób i mienia, zwiększenia obecności ludzi na tym terenie itp. (Mc Gregor 2010).

Ważna jest także kompozycja przestrzenna realizowanego projektu. Z jednej strony może to być oryginalny układ przestrzenno-strukturalny, nawiązujący do nowych funkcji obszaru, a z drugiej strony – rekonstrukcja dawnego układu zabudowy. W każdym przypadku zrewitalizowany obszar musi zostać kompatybilnie wpisany w układ przestrzenno-strukturalny miasta. Teren ten musi być ponadto przestrzennie dostępny i funkcjonować bezkolizyjnie w nawiązaniu do terenów sąsiedzkich.

Realizacja projektów rewitalizacyjnych wymaga ponadto zastosowania najbardziej odpowiednich do przyjętej koncepcji rozwiązań technicznych i technologicznych, co

jest oczywiście związane ze szczegółami projektu oraz możliwościami finansowymi inwestora.

Jest z całą pewnością więcej aspektów rewitalizacji. Opisane krótko w tym miejscu są, jak się wydaje, szczególnie ważne w warunkach polskich.

### 3. Rewitalizacja wczoraj

Choć powojenną odbudowę miast utożsamiać można z całą pewnością z współcześnie pojmowaną rewitalizacją, należało bowiem w istocie rzeczy przywrócić funkcjonowanie zniszczonym w wyniku działań wojennych miastom, to jednak proces ten nabrał nowej formy i nowego znaczenia dopiero w latach 70. oraz późniejszych, kiedy to istotą rewitalizacji przestała być jedynie odbudowa zniszczonych budynków, a stały się nią zmiany przestrzenno-funkcjonalne obszarów zabudowy miejskiej z uwzględnieniem aspektów historycznych, urbanistycznych, architektonicznych, kulturowych i społecznych.

Generalnie można mówić o trzech modelach odbudowy (rewitalizacji) miast polskich w okresie powojennym: 1) rekonstrukcji, 2) neointegracji oraz 3) retrowersji (Przyłęcki 1998; Szmygin 1998; Lubocka-Hoffmann 1998; Parysek 2006; Parysek, Mierzejewska 2014).

Rekonstrukcja polegała na odtworzeniu zabytkowej zabudowy miast, z zachowaniem dawnego układu urbanistycznego tj. sieci ulic i placów. Chodziło bowiem o powrót do dawnych form zabudowy, z usunięciem obiektów zbudowanych w późniejszym okresie, a niepasujących stylistycznie do starej architektury lub tworzących pewne niedogodności funkcjonowania centrów. Przyjmując założenie, że układ urbanistyczny jest najbardziej trwałym elementem zagospodarowania przestrzennego miast, najbardziej wiernie odtwarzano układy ulic i placów. Starano się też wiernie odtworzyć elewacje zabytkowych budynków, jakkolwiek w wielu przypadkach sam budynek w jego wnętrzu prezentował inny porządek architektoniczny i pełnił inne funkcje. Starówki polskich miast pełnić miały głównie funkcje mieszkaniowe i tym różniły się od podobnych obszarów w miastach Europy Zachodniej, gdzie duże znaczenie miały także szeroko pojmowane funkcje usługowe. Mieszkająca ludność ożywiać miała te obszary i gwarantować ich żywotność (Rymaszewski 1998). Przykładami tego rodzaju powojennej odbudowy miast (rewitalizacji) są zespoły staromiejskie w Warszawie, Poznaniu, Gdańsku, Wrocławiu czy Toruniu.

O neointegracji można mówić w odniesieniu do lat 60., kiedy to powrócono do odbudowy zniszczonych historycznych części polskich miast. Zerwano jednak wtedy z odtwarzaniem starówek w ich historycznym kształcie i formie, odbudowa miast miała bowiem polegać z jednej strony na zachowaniu zabytkowej substancji budowlanej, a z drugiej – na jej uzupełnieniu o elementy nowe. Był to pewnego rodzaju eksperyment, w trakcie którego starano się możliwie najlepiej do zabytkowej zabudowy dopasować obiekty nowe (najczęściej modernistyczne lub wręcz socrealistyczne w formie architektonicznej). W przyjętym modelu starano się zachować to, co w za-



budowie pozostało z dawnej przeszłości, obiekty nowe zaś sytuować w nawiązaniu do starych układów urbanistycznych (Przyłęcki 1998). Nie wszędzie jednak tak się stało i nie zawsze były to dobre pomysły. W wielu miastach do dzielnic staromiejskich wprowadzono luźno stojące bloki mieszkalne (najczęściej 5- lub 11-kondygnacyjne), wykonane z elementów prefabrykowanych, które zakłóciły historycznie ukształtowany ład przestrzenny i porządek architektoniczny. Złych przykładów realizacji tego modelu odbudowy dostarczają: Stare Miasto w Szczecinie (bloki mieszkalne), rynek w Słupsku, bloki w centrum Starówki kołobrzeskiej, Stare Miasto w Lubinie, dobrymi przykładami zaś są np. rynki i ich otoczenie w Jaworze i Wołowie w województwie dolnośląskim (Parysek 2006). Negatywne doświadczenia płynące z realizacji odbudowy dzielnic zabytkowych miast polskich w latach 60. były bezpośrednią przyczyną przyjmowania przez ówczesne władze miejskie programów kompleksowej rewaloryzacji miast. Programy takie – realizowane zresztą z różnym skutkiem – obejmowały m.in.: Kraków, Toruń, Zamość i Sandomierz.

Model zwany retrowersją wypracowany został w latach 80. i był z jednej strony efektem krytyki rozwiązań modernistycznych, mających także swoje odbicie w neointegracji, a z drugiej – rezultatem poszukiwań efektywnego zagospodarowania zniszczonych starówek niektórych miast polskich. Dobrze się chyba jednak stało, że w wielu z nich z powodów finansowych nie podjęto w latach 60. i później odbudowy zespołów staromiejskich w modernistycznym stylu (Parysek 2006). Najbardziej spektakularny model retrowersji wypracowany został najprawdopodobniej w Elblągu, a jego realizacja polegała na integracji dawnych układów urbanistycznych oraz istniejącej starej zabudowy z budynkami współczesnymi, jednakże bardziej neutralnymi w formie. Największym problemem w realizacji tego modelu było uzyskanie harmonii kompozycyjnej i estetycznej wznoszonych budowli. Za podstawowy element zagospodarowania przestrzennego przyjęto kamienicę mieszczańską, jednakże nie rekonstrukcję, lecz współczesne jej wyobrażenie, i to w takiej formie, jaka się kojarzy z zabudową staromiejską. Takie elementy architektoniczne, sytuowane w historycznym układzie zabudowy, miały przywrócić centralnym częściom miasta ich prestiżową pozycję w strukturze przestrzennej i odtworzyć „staromiejską atmosferę”. Ten sam cel przyświecał ponadto doborowi funkcji, które miały sprawić, że zrekonstruowane starówki będą ponownie tętnić życiem, stając się atrakcyjne zarówno dla mieszkańców, jak i dla osób przyjezdnych (Lubocka-Hoffmann 1998). Z doświadczeń elbląskich skorzystano w późniejszych latach w innych miastach, choć każdorazowo retrowersja przybrała jednak charakterystyczną, indywidualną formę.

#### 4. Rewitalizacja dziś

Rewitalizacja w Polsce nabrała nowego wymiaru, kiedy w miastach polskich dały znać o sobie pewne niekorzystne zdarzenia i procesy, którym należało przeciwdziałać. Chodzi tu przede wszystkim o: powstawanie na obrzeżach miast nowych dzielnic

mieszkaniowych (w tym luksusowych) i parków przemysłowych, degradację techniczną i społeczną śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, upadek wewnątrzmięjskich dzielnic przemysłowych, magazynowo-składowych oraz komunikacyjnych, degradację nadbrzeży portowych itp., co doprowadziło do wyludniania się centralnej części miast, zmiany struktur społecznych oraz dysfunkcji wymienionych terenów. W ten sposób zanikać zaczęły tradycyjne dla centralnych dzielnic miejskich funkcje, a obszary je pełniące podlegać zaczęły stopniowej degradacji, zarówno fizycznej, jak i społecznej. Jednocześnie w strefie zewnętrznej miast wykształcać się zaczęły nowe jednostki przestrzenno-strukturalne miasta, a w konsekwencji zmianie ulegać zaczęła, traktowana całościowo, struktura wewnętrzna miasta. Centra miast stopniowo przestawały być ogniskami ich życia gospodarczego, społecznego i kulturowego, które to funkcje przejmować zaczęły peryferyjnie położone, ukształtowane na nowo subcentra miejskie (Parysek 2005, 2006, 2008; Parysek, Mierzejewska 2005, 2014). Degradacja przestrzeni miejskiej sprawiła, że w pewnym momencie przestały się liczyć takie czynniki rozwoju dzielnic centralnych jak ich dostępność przestrzenna oraz wartość ziemi, będąca funkcją renty gruntowej. Jest zapewne wiele przyczyn takiej sytuacji, które jednak sprowadzić można do zapóźnień rozwojowych i polityki rozwoju miast w okresie systemu komunistycznego oraz do konsekwencji przemian ustrojowych po 1989 r. Te ostatnie miały jednak zarówno negatywny, jak i pozytywny wpływ na miasta, zwłaszcza na ich stan i rozwój. Należy jednak podkreślić, że po 1989 r. podejmowane działania rewitalizacyjne w miastach polskich zostały „wpisane” w procesy reurbanizacyjne, których podstawowym składnikiem była i jest wspomniana już rewitalizacja (Berg van den i in. 1982; Parysek 2005, 2006, 2008, 2011; Parysek, Mierzejewska 2014).

Mimo niesprzyjających warunków prawnych, finansowych, społecznych, technicznych, organizacyjnych i innych rewitalizacja jako proces ożywiania zdegradowanych obszarów miejskich (także odbudowy czy modernizacji miast) jest jednak w Polsce faktem. Z różną dynamiką i w różnym zakresie rzeczowym, przy wielu odmiennych trudnościach, proces ten w zasadzie toczy się nieustannie. Nie bez znaczenia dla tego rodzaju procesów było odrodzenie się struktur samorządu lokalnego – faktycznego gospodarza terenu. Co więcej, w wyniku podejmowanych w różnych miastach działań charakterystyczne dla okresu sprzed 1989 r. modele rewitalizacji (rekonstrukcja, neointegracja i retrowersja) zostały zastąpione czy wzbogacone przez nowe, tj. restytucyjną modernizację i funkcjonalną sukcesję (Parysek 2005, 2006, 2008).

Restytucyjną modernizacją jest rewitalizacja utrzymująca dawną formę architektoniczną obiektów, którym przypisano jednak nowe funkcje. Co więcej, obiekty poddane zostały modernizacji w nawiązaniu do współczesnych rozwiązań, standardów, technologii itp. W ten sposób przemianom uległa całościowo traktowana, przestrzenna struktura organizacyjno-funkcjonalna rewitalizowanego obszaru, pełniącego funkcje inne od pierwotnych. Procesowi temu najczęściej podlegają obszary poprzemysłowe i tereny powojenne, których dawne obiekty fabryczne i koszarowe pełnią obecnie funkcje mieszkaniowe, handlowe, usługowe, kulturalne, rozrywkowe, gastronomiczne, hotelowe, edukacyjne i wiele innych. Za przykłady rewitalizacji przeprowadzonej

w modelu restytucyjno-modernizacyjnym mogą posłużyć Stary Browar i City Park w Poznaniu, Manufaktura w Łodzi, Papiernia w Konstancinie, a także częściowo – Silesia City Center w Katowicach.

W modelu określonym jako funkcjonalna sukcesja odbywa się intensywne zagospodarowanie zdegradowanego względnie dysfunkcyjnego terenu z przyjęciem nowych lub uzupełnieniem istniejących funkcji. Model ten przyjmowany jest najczęściej w procesie rewitalizacji terenów pokomunikacyjnych i przykładem takich realizacji mogą być tereny przydworcowe w Krakowie, Poznaniu czy Łodzi (Łódź Fabryczna). W modelu tym mieszczą się także projekty kompleksowej rewitalizacji obszarów nieefektywnie zabudowanych, pełniących nieodpowiednie do położenia i miejsca w układzie przestrzennym miasta funkcje. Wydaje się, że najlepszym przykładem takiej rewitalizacji jest wrocławska Galeria Dominikańska z przylegającym terenem, a w pewnym sensie także Silesia City Center. Charakterystykę wyróżnionych modeli rewitalizacji zawiera tabela 1.

Tabela 1

## Współczesne modele rewitalizacji i ich charakterystyka

Model	Ogólna charakterystyka	Przykłady zastosowania
Rekonstrukcja	Odtworzenie zabytkowej zabudowy miast, z zachowaniem dawnego układu urbanistycznego; powrót do dawnych form zabudowy z usunięciem obiektów niepasujących stylistycznie do starej architektury lub tworzących pewne niedogodności funkcjonowania; utrzymanie dawnych funkcji obszaru.	zespoły staromiejskie: Warszawy, Wrocławia, Poznania, Gdańska, Torunia itp.
Neointegracja	Odbudowa polegać miała z jednej strony na zachowaniu zabytkowej substancji budowlanej, a z drugiej na uzupełnieniu jej o elementy nowe; uzyskany w ten sposób kontrast podkreślać miał wartość zabudowy historycznej; utrzymanie większości dawnych funkcji obszaru.	Stare Miasto w Szczecinie, Lubinie, rynek w Słupsku, Jaworze, Wołowie.
Retrowersja	Model był efektem krytyki rozwiązań modernistycznych, mających swoje odbicie w neointegracji, oraz rezultatem poszukiwań efektywnego zagospodarowania zniszczonych starówek niektórych miast polskich; utrzymanie dawnych funkcji.	Stare Miasto w Elblągu i Głogowie.
Restytucyjna modernizacja	Utrzymanie dawnej formy architektonicznej ze zmianą dawnych funkcji obszaru z jego modernizacją organizacyjno-funkcjonalną.	Stary Browar w Poznaniu, Manufaktura w Łodzi, Papiernia w Konstancinie.
Funkcjonalna sukcesja	Intensywne zagospodarowanie terenu z przyjęciem nowych funkcji (ew. uzupełnienie istniejących).	Galeria Dominikańska we Wrocławiu, Silesia City Center w Katowicach, przydworcowe centra handlowe w Krakowie, Poznaniu czy budowane w Łodzi.

Źródło: Parysek, Mierzejewska 2014 (oprac. własne na podstawie: Przyłęcki 1998; Szmygin 1998; Lubocka-Hoffmann 1998; Parysek 2005, 2006, 2008).

Choć w niniejszym opracowaniu wskazano na 5 następujących po sobie w czasie modeli rewitalizacji, to jednak obecnie trudno jest niekiedy przypisać toczące się procesy czy zrealizowane projekty jedynie do jednego z wyróżnionych. Dominujące w pierwszych trzydziestu powojennych latach modele, nazwane rekonstrukcją, neointegracją i retrowersją, wprawdzie w zasadzie autonomicznie już nie występują (wiązały się przede wszystkim z powojenną odbudową miast), jednak pewne rozwiązania z nich zaczerpnięte znajdują zastosowanie w procesach rewitalizacji prowadzonych w ramach modeli: restytucyjnej modernizacji i funkcjonalnej sukcesji. Aktualna sytuacja wygląda zatem w ten sposób, że właściwie mamy do czynienia z łączeniem w realizowanych projektach wszystkich wyróżnionych modeli rewitalizacji, a o przyjęciu konkretnych rozwiązań decydują: stopień degradacji i właściwości obszaru, charakter substancji materialnej oraz jej wartość historyczna i architektoniczna, dawne i nowe zakładane funkcje, zakres proponowanych zmian i ich koszt, położenie obszaru w układzie przestrzenno-funkcjonalnym miasta itp.

Prowadzona aktualnie rewitalizacja miast polskich ma jednak, jak się wydaje, swoją specyfikę, o czym przesądziły – jak już wspomniano – dawna i nieodległa przeszłość, a także terażniejszość (nowe warunki ustrojowe). Specyfikę tę wydają się określać: 1) wartość i jakość substancji materialnej, której ma dotyczyć rewitalizacja (substancja zabytkowa, blokowiska, zdegradowane tereny przemysłowe, komunikacyjne i wojskowe i inne), 2) charakter i umieszczenie w czasie zdarzeń i procesów, które doprowadziły do aktualnego stanu, 3) liczba i wielkość obszarów zdegradowanych w miastach, 4) potencjalny zakres rzeczowy niezbędnych działań, wynikający z poziomu degradacji, 5) aktualne i przyszłe funkcje rewitalizowanego obszaru, 6) regulacje prawne dotyczące prowadzenia rewitalizacji lub raczej ich brak, 7) podmioty podejmujące procesy rewitalizacyjne, ich możliwości finansowe, a także potencjalne korzyści, jakie może przynieść zaangażowany kapitał, 8) miejsce i znaczenie rewitalizacji w strategiach rozwoju miast, 9) poziom społecznej akceptacji procesów rewitalizacji, 10) przygotowanie kadr i wola efektywnego działania i współdziałania uczestników procesu rewitalizacji, 11) wiedza w zakresie prowadzonych działań, 12) istniejące programy rewitalizacyjne oraz zapisy innych dokumentów planistycznych umożliwiających prowadzenie rewitalizacji oraz 13) efektywność działań władz miejskich w zakresie pozyskiwania zewnętrznych środków finansowania rewitalizacji, np. środków Unii Europejskiej (Parysek 2005, 2006; Parysek, Mierzejewska 2014).

Jakby na sprawę nie patrzeć, polskie miasta (ich władze) powinny być gotowe do uruchomienia procesów rewitalizacji. Co więcej, działanie to w wielu przypadkach rysuje się jako pilna konieczność. Szybkiej i kompleksowej rewitalizacji wymagają: 1) staromiejskie obszary historycznej zabudowy, 2) kamiennicza zabudowa mieszkaniowa XIX i początków XX w., 3) przyfabryczne osiedla mieszkaniowe z tego samego okresu, 4) osiedla bloków mieszkaniowych z lat 50. i 60., 5) tzw. obszary przemysłowe, 6) zdegradowane tereny magazynowo-składowe, 7) nieużytkowane tereny i obiekty komunikacyjne, 8) zdegradowane tereny portowe i nadbrzeży rzecznych, 9) tereny

opuszczone przez wojsko, 10) tereny substandardowych osiedli mieszkaniowych, 11) inne tereny nieodpowiedniej do miejsca i struktury wewnętrznej miasta zabudowy.

Jak wspomniano, rewitalizacja miast polskich ma jednak swój specyficzny charakter i różni się od tego procesu w zachodnioeuropejskim wydaniu. Godne podkreślenia jest może to, że realizowane w ostatnich latach spektakularne projekty rewitalizacyjne podejmowane były przez inwestorów prywatnych i miały przede wszystkim komercyjny charakter. Partnerstwo publiczno-prywatne, będące charakterystyczną cechą procesów rewitalizacji w Europie Zachodniej, w ramach którego podejmowane zadania są dokładnie podzielone między obu partnerów, istnieje jedynie w szczątkowej postaci (Kort, Klijn 2011). W tej sytuacji zasadnicza rola w podejmowaniu i realizacji projektów rewitalizacji miast przypada władzom miejskim i to na tej zasadzie, że są one gospodarzem terenów miejskich i że są odpowiedzialne, zarówno za rozwój społeczno-gospodarczy, jak i za rozwój przestrzenny miasta, a w tym – jak należy sądzić, choć tego nie zapisano w żadnej regulacji prawnej – także za rewitalizację. Władze miejskie nie dysponują jednak takimi środkami finansowymi, które mogłyby ten proces zdynamizować. Wysoki koszt rewitalizacji, zwłaszcza historycznych dzielnic staromiejskich i terenów poprzemysłowych, skłania więc do zabiegania o partycypację inwestorów prywatnych. Jako przykłady warto podać rewitalizację dawnego browaru w centrum Poznania, w ramach której teren poprzemysłowy zamieniany był stopniowo (2 etapy) w centrum biznesu, kultury i sztuki (Stary Browar), starą papiernię w Konstancinie, przekształconą w nowoczesne centrum handlowe (Papiernia) oraz dawne zakłady włókiennicze Poznańskiego w Łodzi, będące obecnie wielofunkcyjnym centrum komercyjno-rozrywkowym miasta (Manufaktura). Są to przykłady szczególnie wysoko i dobrze oceniane z uwagi na ich znaczenie dla miasta, jego rozwoju i promocji. Reprezentują bowiem kategorię projektów nazywanych prestiżowymi (Loftman, Nevin 1995).

#### 4. Rewitalizacja być może jutro

Analizując przebieg, charakter oraz zakres realizowanych w Polsce procesów rewitalizacji, przyjąć można hipotezę, że przyszłość rewitalizacji miast polskich zależeć będzie przede wszystkim (nie ignorując innych czynników) od opracowania i konsekwentnej realizacji polityki rewitalizacyjnej, prowadzonej w oparciu o kompleksowe regulacje prawne. Obecnie nie jest ona ani priorytetem działań władz państwowych, ani zadaniem własnym samorządów miejskich (gminnych). Nie nawiązuje także do tego, co robi się w przedmiocie rewitalizacji miast w państwach Europy Zachodniej. Brak przede wszystkim: regulacji prawnych, narzędzi planistycznych, rozwiązań organizacyjnych, technik prowadzenia rewitalizacji, metod negocjacji oraz osiągnięcia porozumień społecznych, a także narodowego programu wsparcia (Billert 2010). Rewitalizacja nie została ponadto w Polsce wpisana w politykę miejską, która praktycznie nie istnieje, w procedury planowania przestrzennego, nie wykształcono modeli partnerstwa publiczno-prywatnego, brakuje konsorcjów specjalizujących się w kompleksowej

realizacji projektów rewitalizacyjnych oraz finansowych zachęt do uczestnictwa w tego typu projektach. Rewitalizacja musi być świadomą ingerencją publiczną w procesy rozwoju miast, uwzględniającą aspekty społeczne i ekonomiczne. Jednocześnie musi być efektem współdziałania rynku i sektora publicznego jako istotny składnik procesów reurbanizacji (Parysek 2008; Parysek, Mierzejewska 2014; Billert 2010). Mimo braku środków w podejmowanych działaniach rewitalizacyjnych kluczowa rola przypadać musi władzom miejskim (samorządom), które z mocy obowiązującego prawa są faktycznym gospodarzem terenu odpowiadającym i za zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców, i za rozwój gospodarczy oraz społeczny. Władze miejskie powinny uzyskać prawo ingerowania w mechanizmy rynkowe, mieć możliwość ograniczania prawa własności oraz blokowania spekulacji gruntami, blokowania inwestycji niezgodnych z programami i celami rewitalizacji, kierowania środkami na rewitalizację zdegradowanych terenów oraz powstrzymania ucieczki kapitału inwestycyjnego z terenów przewidzianych do rewitalizacji (Billert 2010). Zadaniem władz lokalnych jest także przyciąganie inwestorów, rozwiązywanie problemów technicznych, ekonomicznych, społecznych i ekologicznych obszarów zdegradowanych, dążenie do poprawy tam jakości życia oraz do powrotu mieszkańców na zrewitalizowane tereny (Couch i in. 2011).

Pewną nadzieję na uruchomienie w znaczącym wymiarze procesu rewitalizacji miast rodzi – planowana do uchwalenia – ustawa rewitalizacyjna, za czym jednoznacznie opowiadają się władze polskich miast, w tym reprezentowane przez Związek Miast Polskich. Inną nadzieję daje nowa perspektywa finansowa UE na lata 2014–2020, w której przewidziano możliwości finansowania projektów rewitalizacyjnych ze środków unijnych (polityka spójności). W ramach finansowania polityki spójności ze środków przewidzianych dla Polski wydzielono na ten cel kwotę 25 mld zł. Jeśli przyjąć za wiarygodny szacunek resortu infrastruktury i rozwoju, że ok. 20% obszarów miast zamieszkiwanych przez ponad 2,4 mln mieszkańców wymaga pilnej rewitalizacji, to kwota ta jest stanowczo za niska. Wymienione 20% powierzchni miast to, zdaniem Związku Miast Polskich, jedynie tzw. obszary kryzysowe. Realne potrzeby na ten cel oszacować można na kwotę dwukrotnie większą, choć zapewne całości nie będą stanowiły środki unijne. W procesie rewitalizacji partycypować muszą podmioty prywatne, mieszkańcy oraz – co jest oczywiste – władze samorządowe, przede wszystkim lokalne, a także regionalne oraz krajowe.

Trudno jest w obecnej chwili ocenić, jaki kształt przyjmie planowana ustawa rewitalizacyjna. Jej założenia pozwalają jednak dostrzec pewne pozytywne zamiary w tym względzie. Chodzi tu przede wszystkim o: uregulowanie problemów rewitalizacji w ramach jednego aktu prawnego, określenie podmiotów realizujących projekty rewitalizacyjne, uznanie rewitalizacji za zadania własne gminy oraz za realizację celów publicznych, określenie warunków i zasad partycypacji społecznej oraz współpracy w rewitalizacji, uznanie gminnych programów rewitalizacyjnych za strategię działań interwencyjnych na obszarach zdegradowanych, wpisanie rewitalizacji w politykę przestrzenną miast oraz wyznaczenie specjalnych stref rewitalizacji, dla których ustanowione zostaną odrębne regulacje prawne. Ponadto zakłada się, że w ramach rewi-

talizacji realizowane będą także cele polityki mieszkaniowej oraz prowadzona będzie efektywna gospodarka nieruchomościami. Dość enigmatycznie przedstawione zostały natomiast mechanizmy i narzędzia realizacji procesów rewitalizacyjnych, zwłaszcza ekonomiczno-finansowe. Rewitalizacja jest procesem kosztownym i z tych względów szczególnie ważne jest przyjęcie takich rozwiązań w sferze jej finansowania, które zwiększą zakres partycypacji różnych podmiotów w tym procesie (*Założenia ustawy o rewitalizacji...* 2014). Z jednej strony chodzi o zestaw udogodnień, ulg i zachęt dla potencjalnych uczestników tego procesu, a z drugiej – o finansowe wsparcie z budżetu centralnego działań podejmowanych przez władze miejskie, szczególnie w przypadku programów rozwiązujących problemy społeczne oraz obejmujących rewitalizację wartościowych, historycznych układów urbanistyczno-architektonicznych miast. Jest to ważne, nie w każdym bowiem przypadku rewitalizacja może i powinna być przedsięwzięciem biznesowym.

Takie są perspektywy, a zarazem nadzieje na to, że rewitalizacja będzie dla miast nie tylko czynnikiem ich dalszego rozwoju i promocji oraz podniesienia poziomu konkurencyjności, lecz także narzędziem prowadzącym do poprawy jakości życia w mieście, zaprowadzenia ładu przestrzennego, poprawy estetyki miasta oraz zachowania dla przyszłych pokoleń dziedzictwa kultury materialnej mieszkańców. Może być także ważnym składnikiem rozwoju zrównoważonego, zwłaszcza gdy uwzględnione zostaną wszystkie jej najważniejsze aspekty.

## Bibliografia

- Adair A., Berry J., Mc Greal S., Deddis B., Hirst S., 1999, *Evaluation of investor behaviour in urban regeneration*, "Urban Studies", 36, 12.
- Adair A., Berry J., Mc Greal S., Deddis B., Hirst S., 2000, *The financing of urban regeneration*, "Land Use Policy", 17.
- Berg van den L., Drewett R., Klaassen L., Rossi A., Vijverberg C.H.T., 1982, *Urban Europe study of growth and decline*, Pergamon Press, Oxford.
- Billert A., 2010, *Polityka rozwoju i rewitalizacji miast w Polsce na tle standardów unijnych w zakresie planowania*, Urbanistyka INFO (zlikwidowany portal internetowy).
- Bourne L.S., 1993, *The demise of gentrification: A commentary and perspective view*, "Urban Studies", 14, 11.
- Cameron S., 2003, *Gentrification, housing, redifferentiation and urban regeneration. „Going for growth” in Newcastle upon Tyne*, "Urban Studies", 40, 12.
- Carmon N., 1999, *Three generation of urban renewal policies: analysis and policy implications*, "Geoforum", 30.
- Couch C., Sykes O., Börstinghaus W., 2011, *Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France. The importance of context and path dependence*, "Progress in Planning", 75.
- Hamnett C., 2003, *Gentrification and the middle class remaking of Inner London*, "Urban Studies", 40, 12.
- Hubbard P., 1996, *Urban design and city regeneration. Social representations of entrepreneurial landscapes*, "Urban Studies", 33, 8.
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar rozwoju miast*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kaczmarek T., 2001, *Rewitalizacja miast w Polsce na tle doświadczeń europejskich*, [w:] *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, red. A. Billert, Collegium Polonicum UAM Poznań w Słubicach, Słubice.
- Kort M., Klijn E.H., 2011, *Public Private partnerships in Urban renewal: Organizational form or managerial capacity*, "Public Administration Review", 71, 4.

- Lichfield D., 1992, *Urban regeneration for the 1990s*, London Planning Advisory Committee, London.
- Loftman P., Nevin B., 1995, *Prestige projects and urban regeneration in 1980s and 1990s: A review of benefits and limitations*, "Planning Practice and Research", 10, 3/4.
- Lubecka A., 2010, *Rewitalizacja/gentryfikacja jako element zmieniający semantykę miasta*, [w:] *O budowie metod rewitalizacji w Polsce*, red. K. Skalski, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Lubocka-Hoffmann M., 1998, *Retrowersja Starego Miasta w Elblągu*, [w:] *Odbudowa miast historycznych*, Polski Komitet Narodowy Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS, Elbląg.
- Mac Gregor C., 2010, *Urban regeneration as a public health intervention*, "Journal of Social Intervention: Theory and Practice", Vol. 19, Issue 3.
- Mc Carthy J., 1998, *Reconstructing, regeneration and re-imagining. The case of Rotterdam*, "Cities", 15, 5.
- Parysek J., 2005, *Development of Polish towns and cities and factors affecting this process at the turn of the century*, [w:] *Cities in the transforming post-communist countries: Ten years of economic, social and spatial experience*, red. E. Nowosielska, J. Parysek, Polish Academy of Sciences. Institute of Geography and Spatial Organization, Warszawa.
- Parysek J., 2006, *The postwar rebuilding and renewal of historic towns in Poland: Dilemmas and problems*, [w:] *Urban changes in different scales: systems and structures*, ed. R.C.L. Gonzales, Universidade de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela.
- Parysek J., 2008, *Suburbanizacja i reurbanizacja, dwa bieguny polskiej urbanizacji*, [w:] *Region społeczno-ekonomiczny i rozwój regionalny*, red. J. Parysek, T. Stryjakiewicz, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Parysek J., 2011, *Współczesna polska suburbanizacja i polityka miejska (aktualność hipotez C. Colby'ego po 80 latach)*, [w:] *Koncepcje i problemy badawcze geografii*, red. K. Marciniak, K. Sikora, D. Sokołowski, Wyższa Szkoła Gospodarki w Bydgoszczy, Bydgoszcz.
- Parysek J., Mierzejewska L., 2005, *Two stages in postwar urbanisation in Poland: From socialist to postmodern urbanisation*, [w:] *Cities in global perspective: Diversity and transition*, red. Y. Murayama, G. Du Rikkyo University with IGU Urban Commission, Tokyo.
- Parysek J., Mierzejewska L., 2014, *Życie miasta. Studium Poznania. Infrastruktura miejska*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Philips M., 2004, *Other geographies of gentrification*, "Progress in Human Geography", 28.
- Przyłęcki M., 1998, *Trzy kierunki odbudowy miast Dolnego Śląska po 1945 r.*, [w:] *Odbudowa miast historycznych*, Polski Komitet Narodowy Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS, Elbląg.
- Redfern P.A., 2003, *What makes gentrification „gentrification”*, "Urban Studies", 40, 12.
- Revitalizing the waterfront: International dimension of Dockland redevelopment*, 1994, eds. B.S. Mc Hoyle, D.A. Pinder, M.S. Husain, John Wiley, Chichester.
- Roberts H., Sykes H., 2008, *Urban regeneration. A hand book*, Sage Publ. Ltd., London.
- Rymaszewski B., 1984, *O przetrwanie dawnych miast*, Arkady, Warszawa.
- Szmygin B., 1998, *Odbudowa Kazimierza nad Wisłą. Działania konserwatorskie w świetle uwarunkowań pozakonserwatorskich. Przyczynek do dyskusji o współczesnej koncepcji odbudowy miast*, [w:] *Odbudowa miast historycznych*, Polski Komitet Narodowy Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS, Elbląg.
- Tallon A., 2010, *Urban regeneration in the UK*, Routledge, London.
- Założenia ustawy o rewitalizacji 2014*, projekt z 17.11.2014, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa.

## REWITALIZACJA MIAST W POLSCE: W CZORAJ, DZIŚ I BYĆ MOŻE JUTRO

STRESZCZENIE: Jednym z problemów polskich miast, które czeka od wielu lat na sensowne rozwiązanie, jest podjęcie na szerszą skalę ich rewitalizacji. Jest to paląca kwestia, substancja materialna polskich miast ulega bowiem ciągłej degradacji. W szerokim rozumieniu rewitalizacją miast jest także proces ich odbudowy po zniszczeniach wojennych, co oznacza pewną tradycję działań w tym zakresie w miastach polskich, choć



pojęcie rewitalizacji funkcjonuje od około 20 lat. W niniejszym artykule przedstawione zostanie rozumienie rewitalizacji miast, wskazane będą jej podstawowe aspekty i problemy, opisany charakter prowadzonych w Polsce procesów rewitalizacyjnych od powojennej odbudowy miast aż do chwili obecnej (w nowych warunkach ustrojowych) oraz wskazane zostaną nadzieje, obawy i problemy, jakie wiązać należy z przyszłością rewitalizacji miast, szczególnie w nawiązaniu do ich sytuacji ekonomicznej oraz założeń ustawy o rewitalizacji. Rozważania umiejscowione zostaną w kontekście polskiej rzeczywistości społeczno-gospodarczej, w tym także w nawiązaniu do nowej perspektywy finansowej Unii Europejskiej (do 2020 r.).

SŁOWA KLUCZOWE: polskie miasta, rewitalizacja, polskie problemy i perspektywy rewitalizacji

Autor:

prof. dr hab. Jerzy J. Parysek

Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu

Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych

Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

ul. Dzięgielowa 27, 69-680 Poznań

e-mail: [jerzy.parysek@yahoo.com](mailto:jerzy.parysek@yahoo.com)