ANNA WOJNAROWSKA

REWITALIZACJA ZDEGRADOWANYCH OBSZARÓW MIEJSKICH

Przykłady praktyczne

WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU ŁÓDZKIEGO • ŁÓDŹ 2011

ANNA WOJNAROWSKA

REWITALIZACJA ZDEGRADOWANYCH OBSZARÓW MIEJSKICH

Przykłady praktyczne

WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU ŁÓDZKIEGO • ŁÓDŹ 2011

RECENZENT
Mieczysław Kochanowski

REDAKTOR WYDAWNICTWA UŁ
Iwona Gos

KOREKTOR
Bogusława Kwiatkowska

PROJEKT OKŁADKI
Anna Wojnarowska

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
2011

Wydanie I. Nakład 150 egz.
Ark. druk. 14,125. Papier kl. III, 80 g, 70×100
Zam. 76/4788/2011. Cena zł 28,– + VAT
Drukarnia Uniwersytetu Łódzkiego
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8

ISBN 978-83-7525-557-7

https://doi.org/10.18778/7525-557-7

SPIS TREŚCI

Wstęp 5

Rozdział 1. Rola przestrzeni publicznych w procesie rewitalizacji. Marketingowe ujęcie procesu rewitalizacji 7
1.1. Definicje przestrzeni publicznej. Karta Przestrzeni Publicznej 7
1.2. Działania na rzecz przestrzeni publicznych w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich i staromiejskich 9
1.3. Rewitalizacja jako jeden z instrumentów marketingu urbanistycznego 17
1.3.1. Rewitalizacja a tożsamość i wizerunek miasta. „Produkty miejskie” 18
1.3.2. Tworzenie produktów miejskich w ramach procesu rewitalizacji 18

Rozdział 2. Przykłady programów rewitalizacji obszarów śródmiejskich i staromiejskich w miastach polskich 21
2.1. Krótka charakterystyka problematyki rewitalizacji miast polskich 21
2.2. Szczecin – kwartały śródmiejskie 25
2.3. Wrocław – obszar priorytetowy rewitalizacji 30
2.4. Bielsko-Biała – Stare Miasto 43
2.5. Rewitalizacja obszaru Śródki w Poznaniu 54
2.6. Stare Miasto w Lublinie 63
2.7. Działania na rzecz rewitalizacji miejskiej w Głogowie 70

Rozdział 3. Uproszczony Program Rewitalizacji Łodzi na lata 2004–2013 ..... **77**
3.1. Cele rewitalizacji 78
3.2. Metodyka i kryteria wyboru obszaru kryzysowego oraz obszaru pilotażowego programu rewitalizacji 79
3.3. Przestrzenne kryteria wyboru obszaru kryzysowego 81
3.4. Społeczno-gospodarcze kryteria wyboru obszaru kryzysowego 81
3.5. Wybór obszaru pilotażowego Zintegrowanego Programu Rewitalizacji 82
3.6. Planowane działania w obszarze pilotażowym 84
3.7. Instrumenty finansowe i system monitoringu procesu rewitalizacji 85
3.8. Beneficjenci Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi 86

Rozdział 4. Zintegrowany Program Rewitalizacji Łodzi Prorevita 89
4.1. Zakres obszarowy i tematyczny oraz cele programu 89
4.1.1. Obszary pilotażowe rewitalizacji objęte programem 89
4.1.2. Zakres tematyczny programu 90
4.1.3. Cele programu 91
4.2. Prorevita. Etap I – analizy pod kątem przestrzennym, społecznym i ekonomicznym 93
4.2.1. Analiza wartości kulturowych. Identyfikacja deficytów przestrzennych 93
4.2.2. Analiza stanu środowiska 100
4.2.3. Inwentaryzacja urbanistyczna i demograficzna 103

4.2.4. Analiza i ocena stanu infrastruktury technicznej ... 104
4.2.5. Komunikacja – I etap ... 104
4.2.6. Społeczne uwarunkowania rewitalizacji obszaru centralnego ... 111
4.2.7. Analizy ekonomiczne ... 115
4.2.8. Wizje programowo-przestrzenne ... 119
4.2.9. Konsultacje społeczne ... 119
4.3. Prorevita, Etap II ... 121
4.3.1. Szczegółowe koncepcje programowo-przestrzenne ... 122
4.3.2. Koncepcje architektoniczno-urbanistyczne ... 134
4.3.3. Komunikacja – II etap. Projektowany model obsługi komunikacyjnej i uspokojenia ruchu w śródmieściu Łodzi ... 135
4.3.4. Kwestie własnościowe ... 137
4.3.5. Program wspierania i rozwoju przedsiębiorczości ... 139
4.3.6. Polityka mieszkaniowa obszaru – cele i instrumenty ... 143
4.3.7. Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji ... 145

Rozdział 5. Doświadczenia rewitalizacji miejskiej w Krakowie ... 149
5.1. Pierwsze działania związane z rewitalizacją w Krakowie ... 149
5.2. Miejski Program Rewitalizacji Krakowa ... 154
5.2.1. Określenie celów i efektów rewitalizacji ... 155
5.2.2. Struktura programu ... 156
5.2.3. Metodologia i instrumenty tworzenia programu ... 156
5.2.4. Zespoły wyznaczone do rewitalizacji ... 157
5.2.5. Projekty flagowe ... 158

Rozdział 6. Zagraniczne przykłady programów rewitalizacji zdegradowanych obszarów śródmiejskich i historycznych centrów miast ... 165
6.1. Poczdam – przywracanie tożsamości miasta ... 166
6.2. Stralsund – ożywianie Starego Miasta ... 177
6.3. Gandawa – powrót do historycznej kolebki miasta. Odtworzenie historycznego biegu kanału Nederschelde ... 183
6.4. Koszyce, Preszów i Miszkolc – przestrzenie publiczne kanwą rewitalizacji obszarów śródmiejskich ... 185

Rozdział 7. Programy rewitalizacji społecznej ... 207
7.1. Problemy społeczne jako zagadnienie rewitalizacji ... 208
7.2. Społeczna Strategia Rewitalizacji Łodzi ... 210

Rozdział 8. Perspektywy procesu rewitalizacji w Polsce ... 215

Bibliografia ... 219

WSTĘP

Niniejsza publikacja ma na celu zaprezentowanie programów rewitalizacji, adresowanych do zdegradowanych obszarów miejskich. Zawiera ona zbiór przypadków praktycznych, stanowiących przykład realizacji założeń teoretycznych i metod działania w procesach rewitalizacji, przedstawionych w książce S. Kozłowskiego i A. Wojnarowskiej pt. *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*[1]. Wprowadzenie do publikacji stanowi rozdział 1, poświęcony zasygnalizowaniu roli, jaką w rewitalizacji odgrywa przestrzeń publiczna. Naświetlenie tej kwestii wydaje się konieczne w kontekście pojawiania się tego zagadnienia we wszystkich przytoczonych przykładach, zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

W dwóch rozdziałach przedstawiono przykłady realizacji programów rewitalizacji. W rozdziale 2, dotyczącym miast polskich, znalazły się przypadki: Szczecina, Wrocławia, Poznania, Lublina, Głogowa i Bielska-Białej. Każdy z nich obejmuje inny pod względem wielkości i problematyki obszar, znajduje się w różnej fazie realizacji procesu rewitalizacji i ze względu na brak wspólnej bazy legislacyjnej w zakresie rewitalizacji na poziomie krajowym, stanowi przykład indywidualnego podejścia władz lokalnych w zakresie stosowanych instrumentów planistycznych, rozwiązań organizacyjnych i finansowych. Przytoczone przykłady należy traktować w związku z tym jako prezentację szczególnego podejścia do programowania rewitalizacji oraz osiągnięć w zakresie realizacji w każdym z przedstawionych miast. Przykłady zagraniczne to: Poczdam, Stralsund, Gandawa oraz Preszów, Koszyce i Miszkolc. Każdy z tych przypadków ilustruje wiodący, charakterystyczny dla tego miasta kierunek prowadzonych działań rewitalizacyjnych, będący odzwierciedleniem lokalnych problemów i przyjętych w programie rewitalizacji priorytetów. Wszystkie zawarte w obu rozdziałach przypadki (poza Gandawą) zilustrowano autorskimi zdjęciami, opatrzonymi komentarzem, stanowiącym uzupełnienie i poszerzenie zagadnień omawianych w tekście.

Prezentację programów rewitalizacji, jako dokumentów stanowiących punkt wyjściowy dla planowanych przekształceń, zawarto w czterech rozdziałach książki. Rozdziały 3, 4 i 7 poświęcono prezentacji łódzkich programów rewitalizacji (*Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji wybranych obszarów śród-*

---

[1] S. Kozłowski, A. Wojnarowska, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Łódź 2011.

miejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013[2], *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*[3], *Społeczna Strategia Rewitalizacji Łodzi*[4]), natomiast rozdział 5 – zagadnieniom rewitalizacji obszarów miejskich Krakowa, w tym omówieniu metodyki przyjętej w tworzeniu *Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa*[5]. Wybór tych właśnie programów podyktowany był udziałem autorki w ich przygotowaniu (poza *Społeczną Strategią Rewitalizacji Łodzi*), co ułatwiło selekcję najistotniejszych wątków – zarówno z punktu widzenia zastosowanej metodologii opracowania programów, jak i proponowanych rozwiązań w zakresie rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich.

Książkę autorka poleca przede wszystkim studentom kierunku – gospodarka przestrzenna, mając także nadzieję, że znajdą w niej interesujące informacje wszystkie osoby zajmujące się szeroko pojętym planowaniem rozwoju miast, a także członkowie lokalnych społeczności, którym leży na sercu kwestia poprawy stanu środowiska miejskiego oraz przyszłego zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich.

---

[2] *Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji wybranych obszarów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*, Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r., zmieniona Uchwałą nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2005 r.).

[3] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, Łódź 2004; *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap II*, Łódź 2005.

[4] *Społeczna Strategia Rewitalizacji*, Łódź 2009.

[5] BIG Staedtebau: G. Adamczyk-Arns, A. Wojnarowska, E. Feresztyn, F. Hultsch, F. Hultsch, *Miejski Program Rewitalizacji Krakowa*, październik 2008, www. rewitalizacja.krakow.pl.

ROZDZIAŁ 1

ROLA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W PROCESIE REWITALIZACJI MARKETINGOWE UJĘCIE PROCESU REWITALIZACJI

1.1. Definicje przestrzeni publicznej. Karta Przestrzeni Publicznej

Przestrzeń publiczna w mieście to system złożony, wielowarstwowy, wielofunkcyjny, efekt wielotorowych działań z dziedziny architektury, urbanistyki, planowania przestrzennego, polityki społecznej i kulturalnej, ekonomii i socjologii[1]. System przestrzeni publicznych tworzy „szkielet" struktury miejskiej, pełniąc funkcję zarówno układu komunikacyjnego dla ruchu kołowego i pieszego, jak i miejsca kontaktów społecznych, współtworzącego społeczno-kulturowe oblicze miasta. Przestrzeń publiczna stanowi czytelny wyraz tożsamości miasta i przyczynia się do budowy jego wizerunku dla odbiorców z zewnątrz, mieszkańcom z kolei zapewniając poczucie silnej identyfikacji emocjonalnej ze swoim miastem. Przestrzeń publiczna to także istotny element życia ekonomicznego. Wokół właściwie urządzonych i utrzymanych elementów systemu przestrzeni publicznej lokalizują się liczne podmioty gospodarcze. Ze względu na koncentrację w centrach miast funkcji o charakterze ogólnomiejskim, a w dużych miastach – także regionalnym i ponadregionalnym, elementy przestrzeni publicznej zlokalizowane w tych obszarach mają dla miasta kluczowe znaczenie.

Obszar centralny miasta w dużej części składa się z przestrzeni publicznych o różnej formie, sposobie zagospodarowania i funkcji. Elementy przestrzeni publicznej to przede wszystkim ulice, aleje, place, skwery, bulwary, tereny zieleni miejskiej, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

Ostatnio w środowisko urbanistów trwają dyskusje na temat definicji przestrzeni publicznej, jej charakterystycznych cech i znaczenia w mieście. Definicja „obszaru przestrzeni publicznej", jaką podaje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[2], budzi wiele zastrzeżeń w związku z brakiem precyzji sformułowań w niej zawartych.

---

[1] A. Wojnarowska, K. Strumiłło, *Przestrzenie publiczne w centrum miasta jako obszary komunikacji pieszej, a zarazem miejsce komunikacji społecznej*, VIII Ogólnopolska i III Międzynarodowa Konferencja Instytutu Projektowania Urbanistycznego, Kraków 2002, s. 369–374.

[2] *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (DzU 2003, nr 80, poz. 717) w art. 2 pkt 6 podaje następującą definicję obszaru przestrzeni publicznej:

Podawane w publikacjach naukowych definicje przestrzeni publicznej skupiały się dotychczas przede wszystkim na czterech zasadniczych kwestiach:

- własności terenu – jako własności publicznej: komunalnej albo skarbu państwa;
- dostępności – jako terenu otwartego, ogólnie dostępnego wszystkim użytkownikom;
- kształcie przestrzennym – jako wnętrza urbanistycznego;
- zdolności kreowania „zdarzeń" w myśl koncepcji, że „zdarzenie czyni miejsce", odniesione do ogólnodostępnej przestrzeni miejskiej[3].

O znaczeniu przestrzeni publicznej i konieczności jej świadomego planowania przypomniano w opracowanej w 2009 r. Karcie Przestrzeni Publicznej, adresowanej do uczestników III Kongresu Urbanistyki Polskiej, Związku Miast Polskich i Towarzystwa Urbanistów Polskich oraz innych organizacji dbających o ład przestrzenny. Pojawiła się tam propozycja definicji przestrzeni publicznej w kategoriach ekonomiczno-społecznych, rozumianej jako dobro wszystkich użytkowników, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami, służące zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych[4]. Stwierdzono też, że o publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania - w takim ujęciu nie ma znaczenia stan własności przestrzeni. Przestrzeń publiczna jest dobrem strategicznym, ze względu na to, iż jest to obiekt pożądania ze strony inwestorów – podlega ona bardzo silnej presji i często bywa zawłaszczana. Niska świadomość społeczna znaczenia dobra wspólnego dla państwa i obywateli, wynikająca z braku tradycji poszanowania dobra wspólnego, rzutuje także na niezadowalającą jakość przestrzeni publicznych – jako miejskich przestrzeni wspólnych[5].

Przestrzenie publiczne możemy podzielić na dwie podstawowe kategorie ze względu na pełnione przez nie funkcje:

1. przestrzenie piesze – o charakterze kulturowym, miejsca wydarzeń i kontaktów społecznych;
2. ulice – przestrzenie publiczne o charakterze technicznym[6].

„Należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".

[3] K. Gruszecka, S. Gzell, G. Rembarz, *Osiedle: reurbanizacja*, „Urbanista" 2009, nr 10 (181), s. 49.

[4] L. Biegański, G. Buczek, S. Gzell, A. Kowalewski, T. Markowski – lider projektu, E. Cichy-Pazder, *Karta Przestrzeni Publicznej*, 2009.

[5] Z wypowiedzi prof. Tadeusza Markowskiego na konferencji poświęconej przestrzeniom publicznym w Urzędzie Miasta Łodzi, 15.12.2009 r.

[6] Zgodnie z podziałem podanym przez prof. Tadeusza Chmielewskiego (wypowiedź na konferencji poświęconej przestrzeniom publicznym w Urzędzie Miasta Łodzi, 15.12.2009 r.).

Obie kategorie współtworzą system miejskiej przestrzeni publicznej. Poszczególne elementy tego systemu należą do kategorii pierwszej lub drugiej, ewentualnie do obu, łącząc w sobie funkcje techniczne i społeczno-kulturowe.

Piotr Lorens wyróżnia trzy podstawowe scenariusze mechanizmu tworzenia przestrzeni publicznych, mierzone stopniem zaangażowania sektora publicznego i prywatnego:

1. model tradycyjny;
2. model bazujący na komercjalizacji przestrzeni miejskiej;
3. model bazujący na nadopiekuńczości sektora publicznego.

W modelu tradycyjnym sektor publiczny ogranicza się do urządzenia jedynie znajdujących się w jego władaniu przestrzeni miejskich – jako przestrzeni publicznych, natomiast sektor prywatny realizuje poszczególne przedsięwzięcia inwestycyjne zgodnie z zasadami określonymi przez władze publiczne. Przy znacznie zwiększonej, w stosunku do modelu tradycyjnego, roli sektora prywatnego, możemy mówić o komercjalizacji przestrzeni miejskiej. W tej sytuacji silne podmioty prywatne przejmują rolę władz miejskich w gospodarowaniu przestrzenią, urządzając przestrzenie publiczne zgodnie ze swoim interesem. Z kolei nadopiekuńczość sektora publicznego występuje wówczas, gdy władze miejskie poprzez dobór odpowiednich zachęt i udogodnień stymulują realizację zadań przekraczających możliwości finansowe lub organizacyjne sektora publicznego[7].

W ramach rewitalizacji obszarów śródmiejskich często mamy do czynienia z wariantem ostatnim, w którym władze lokalne, poprzez inwestycje w modernizację istniejących oraz tworzenie nowych elementów przestrzeni publicznej, zachęcają inwestorów prywatnych do lokalizowania w ich sąsiedztwie nowych punktów działalności gospodarczej i motywują do podejmowania działań zmierzających do podnoszenia standardu zasobów istniejących.

1.2. Działania na rzecz przestrzeni publicznej w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich i staromiejskich

Z analiz programów rewitalizacji wykonanych przez zespół Instytutu Rozwoju Miast[8] wynika, że we wszystkich zrealizowanych dotychczas programach w miastach polskich modernizacja infrastruktury technicznej oraz inwestycje

[7] P. Lorens, *Nowe instrumenty kształtowania przestrzeni publicznych miasta*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Warszawa 2005, s. 190.

[8] W ramach zamawianego projektu badawczego pt. *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju*, realizowanego przez IRM od czerwca 2007 r. do czerwca 2010 r.

związane z odnową przestrzeni publicznej odgrywały podstawowe znaczenie. Stwierdzono, że wynika to z kilku przyczyn:

- działania na rzecz modernizacji infrastruktury technicznej i przestrzeni publicznych stanowią domenę kompetencji władz samorządowych;
- w tym właśnie obszarze zagadnień inwestycyjnych skumulowały się braki z okresu socjalistycznego;
- inwestycje w modernizację infrastruktury technicznej otwierają możliwości inwestowania w przyległych nieruchomościach;
- podjęcie tego typu działań przez władze samorządowe stymuluje lokalną przedsiębiorczość;
- poprawa stanu zagospodarowania i standardu przestrzeni publicznych przekłada się na podniesienie bezpieczeństwa publicznego oraz wpływa na ograniczenie reakcji społecznie negatywnych;
- osiągnięty w wyniku działań na rzecz przestrzeni publicznej efekt poprawy wizerunku pozytywnie wpływa zarówno na identyfikację lokalnej społeczności z miejscem zamieszkania, jak i opinię użytkowników z zewnątrz na temat rewitalizowanego obszaru oraz całego miasta[9].

Na gruncie teorii rewitalizacji, budowanie systemu przestrzeni publicznych jest podstawą procesu rewitalizacji[10]. W ramach działań i inwestycji związanych z poprawą stanu przestrzeni publicznych w obszarach rewitalizowanych realizowana jest w sposób pełny i czytelny podstawowa zasada rewitalizacji – integracja działań o charakterze przestrzennym, społecznym i gospodarczym. Podjęcie przez władze lokalne inwestycji na rzecz przestrzeni publicznych stanowi wyraźny sygnał dla inwestorów prywatnych i przedsiębiorców, wskazujący na poważne intencje władz dotyczące rewitalizacji danego obszaru. Sygnał taki oznacza obniżenie ryzyka inwestycji w obszarze rewitalizacji i stanowi zachętę dla inwestorów. Władze samorządowe, przeznaczając środki publiczne na niekomercyjne przedsięwzięcia, takie jak: infrastruktura techniczna, przestrzenie publiczne i drogi publiczne, kierują się zasadą jak najbardziej efektywnego spożytkowania ograniczonych i niewystarczających na cele rewitalizacji funduszy publicznych, dążąc do pobudzenia nakładów prywatnych i uzyskania tzw. efektu dźwigniowego (*leverage effect*).

Inwestycje władz lokalnych w przestrzenie publiczne zapewniają nowo powstającym w rewitalizowanym obszarze inwestycjom zagospodarowanie

---

[9] A. Muzioł-Wencławowicz, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*; *Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 4, Kraków 2009, s. 25–88.

[10] Z wypowiedzi prof. Zbigniewa Zuziaka na konferencji poświęconej przestrzeniom publicznym w Urzędzie Miasta Łodzi, 15.12.2009 r.

otoczenia o wysokiej jakości, znacznych walorach estetycznych i funkcjonalnych – czyli odnoszą się do realizacji celów rewitalizacji z zakresu problematyki przestrzennej, ale zarazem przyciągają do obszaru nowych użytkowników, zainteresowanych korzystaniem z nowo urządzonych, atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz z oferty usługowej związanej z pojawieniem się nowych podmiotów gospodarczych – przyczyniając się do ożywienia społeczno-gospodarczego.

Działania zmierzające do podniesienia jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznych bazują zazwyczaj na tworzeniu stref wyłączonych z ruchu kołowego w obszarach staromiejskich oraz stref ruchu uspokojonego. Oba te modele mają na celu przywrócenie miejskich przestrzeni publicznych użytkownikowi pieszemu, ewentualnie poruszającemu się na rowerze, poprzez uwolnienie ich od presji komunikacyjnej i parkingowej (lub przynajmniej uporządkowanie i ograniczenie tych funkcji) oraz wyposażenie w elementy zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i funkcjonalnym (fot. 1.1–1.2).

Fot. 1.1–1.2. Rynek Starego Miasta w Jeleniej Górze – pieczołowicie zaprojektowane i o wysokiej jakości materiałowej nawierzchnie z kostki granitowej tworzą atrakcyjną, o znacznych walorach estetycznych oprawę zarówno dla odnowionej zabudowy historycznej, jak i nowo powstałych podmiotów gospodarczych, zlokalizowanych w parterach budynków. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2008

Wprowadzanie wspomnianych wyżej rozwiązań jest jednak najczęściej realizowane jedynie w sposób fragmentaryczny, tzn. z pominięciem istotnych elementów dotyczących rozwiązań komunikacyjnych. Najczęściej spotykanym mankamentem w miastach polskich jest tworzenie stref wyłączonych z ruchu kołowego lub o ograniczonym ruchu kołowym w oderwaniu od niezbędnych przekształceń całości układu komunikacyjnego, w tym tworzenia układów obwodnicowych, umożliwiających przerzucenie ruchów tranzytowych poza

obszar śródmieścia i ograniczenie ruchu w tym rejonie jedynie do dojazdów docelowych (fot. 1.3–1.4). Drugim bardzo istotnym problemem, występującym praktycznie we wszystkich polskich strefach staromiejskich i śródmiejskich, jest kwestia braku miejsc parkingowych, wynikająca z zaniechania realizacji strategicznych parkingów na obrzeżach stref ruchu pieszego. Bolączki te stanowią istotny problem dla potencjalnych użytkowników centralnej strefy miasta, niepotrzebnie tworząc barierę dostępności tego obszaru – w sytuacji, kiedy intencją władz publicznych modernizujących przestrzeń publiczną jest przyciągnięcie jak największej liczby gości korzystających z nowo powstającej oferty usługowej. Dodatkowym problemem jest tworzenie niekorzystnej atmosfery społecznej wokół rozwiązań komunikacyjnych preferujących ruch pieszy, w sytuacji kiedy użytkownicy zmotoryzowani traktowani są jako przysłowiowe „zło konieczne" i pozostawiani samym sobie w kwestii problemu zaparkowania pojazdu.

Fot. 1.3–1.4. Jedna z ulic Starego Miasta w Jeleniej Górze przekształcona w ciąg pieszy, z dopuszczeniem jedynie dojazdów służb ratunkowych i technicznych oraz zaopatrzenia i dochodzącymi doń ulicami bocznymi w postaci ślepych sięgaczy. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2008

Mówiąc o przekształceniach przestrzeni publicznych w strefach staromiejskich i śródmiejskich, nie sposób pominąć kwestii związanych z wykorzystaniem zasobów dziedzictwa kulturowego w procesie rewitalizacji. Możliwość jak najpełniejszego wykorzystania tych zasobów dla rozwoju społeczno-gospodarczego i kulturowego miast jest jednym z podstawowych celów rewitalizacji. Tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych w obszarach centralnych miast umożliwia wyeksponowanie zabytkowych fragmentów struktury miejskiej i obiektów, zapewniając tym samym korzystne warunki do rozwoju turystyki i aktywności kulturalnych, co z kolei stanowi istotny impuls do rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i powstawania nowych miejsc pracy (fot. 1.5–1.6).

Fot. 1.5–1.6. Eliminacja ruchu kołowego ze stref staromiejskich umożliwia wyeksponowanie walorów urbanistycznych i architektonicznych zabudowy historycznej – Stare Miasto w Jeleniej Górze. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2008

Projekty związane z modernizacją przestrzeni publicznych dotyczą przede wszystkim wymiany nawierzchni, wprowadzenia elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia. Ze względu na fakt, że terenem prowadzonego procesu rewitalizacji są najbardziej eksponowane strefy miast – ich zabytkowe obszary staromiejskie lub położone w sąsiedztwie centrum tereny śródmiejskie – należy szczególną uwagę zwrócić na formę estetyczną i jakość stosowanych rozwiązań technologiczno-materiałowych. W strefach staromiejskich założenia projektowe wynikają najczęściej z wytycznych konserwatorskich, ale trzeba też uwzględnić wzrastającą świadomość władz lokalnych w zakresie estetyki przestrzeni oraz jej roli w tworzeniu pozytywnego wizerunku miasta.

Dlatego też coraz częściej spotykamy w rewitalizowanych obszarach projektowane specjalnie dla danej lokalizacji posadzki stref pieszych i miejsc parkingowych oraz interesujące formy zagospodarowania przestrzeni publicznych – w formie amfiteatrów, fontann, zintegrowanych z zielenią i oświetleniem siedzisk, umożliwiających pełnienie przez określone strefy przestrzeni publicznych różnorodnych funkcji (fot. 1.7–1.10). Zjawiskiem niewątpliwie pozytywnym jest coraz rzadziej występujące stosowanie elementów typowych, obniżających standard i rangę przestrzeni publicznych zlokalizowanych w strefach centralnych miast. Szczególnie w tych obszarach nie można godzić się na stosowanie rozwiązań krótkowzrocznych, zmierzających do błędnie pojętej oszczędności, polegającej na stosowaniu tanich materiałów budowlanych oraz słabej jakości estetycznej i technicznej elementów wyposażenia przestrzeni, a przede wszystkim niskiej jakości rozwiązań projektowych.

Fot. 1.7–1.8. Amfiteatr zajmujący część płyty Rynku w Jeleniej Górze, w strefie przylegającej do Ratusza, stanowi interesujący sposób zagospodarowania przestrzeni pod względem estetycznym, oferując zarazem nowe możliwości organizacji różnego rodzaju imprez kulturalnych i rozrywkowych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2008

Fot. 1.9–1.10. Unikatową lokalizację Rynku Starego Miasta w Kłodzku na terenie o dużym spadku podkreśla doskonale zaprojektowana i wykonana posadzka kamienna i niepowtarzalne elementy małej architektury. Miejsce to oferuje wiele różnorodnych miejsc do odpoczynku i kontemplacji urody tego wyjątkowego wycinka miejskiej przestrzeni zarówno dla mieszkańców, jak i przyjezdnych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Odrębny problem związany z modernizacją i tworzeniem nowych przestrzeni publicznych w ramach procesu rewitalizacji stanowi kwestia wykorzystania obszarów nadwodnych – tzw. waterfrontów. Powszechnie znana jest obecna sytuacja niskiego stopnia wykorzystania terenów nadwodnych w większości miast polskich, które w okresie industrializacji „odwróciły się plecami od rzek". Nabrzeża rzek wykorzystywane były najczęściej na funkcje związane z przemysłem, obsługą transportu oraz składowaniem, czyli strefy niedostępne dla szerszej publiczności, nie przyczyniające się ponadto do podniesienia walorów krajobrazowych miast. Wiele obszarów położonych nad wodami w miastach, nawet w ich strefach centralnych, było niezagospodarowanych lub

wykorzystanych jedynie fragmentarycznie. Funkcje rekreacyjne i rola estetyczna rzek w miastach może być przywrócona dopiero obecnie, kiedy wymogi ochrony środowiska doprowadziły do zwiększenia czystości wód, a zanikająca w wielu miastach funkcja przemysłowa uwolniła wiele rejonów nadbrzeżnych dotychczas zajętych na funkcje przeładunkowe i magazynowe.

Miasta powoli zaczynają wykorzystywać tę pozytywną sytuację dla tworzenia nowych przestrzeni publicznych, związanych ze strefami nadwodnymi (fot. 1.11–1.12). Działania te mają jeszcze bardzo ograniczony zakres i pozostają w dużej mierze ciągle w sferze planów. Potencjał w tym zakresie jest jednak bardzo duży i umożliwiać będzie docelowo znaczny rozwój funkcji rekreacyjnych i turystycznych miast oraz podniesienie atrakcyjności środowiska miejskiego.

Fot. 1.11–1.12. Kłodzko – naturalne cechy środowiska przyrodniczego, takie jak ukształtowanie terenu i ciek wodny umożliwiają – przy właściwym podkreśleniu i zagospodarowaniu – stworzenie atrakcyjnych i charakterystycznych przestrzeni publicznych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Realizacja przez władze miejskie inwestycji związanych z modernizacją przestrzeni publicznych nie zawsze daje spodziewane efekty. Działania tego typu, niepoparte realizacją zadań z zakresu poprawy sytuacji społecznej i gospodarczej, często przynoszą rezultaty jedynie powierzchowne i tymczasowe, nie prowadząc do stałej poprawy sytuacji społeczno-gospodarczej, będącej zasadniczym celem procesu rewitalizacji. W niektórych przypadkach mówimy wówczas o tzw. rewitalizacji fasadowej (fot. 1.13–1.14). Często mianem tym określane są przykłady rewitalizacji głównych ulic w centralnych strefach miast,

skupiające się jedynie na poprawie walorów technicznych i estetycznych przestrzeni publicznych oraz elewacji budynków do nich przylegających. Fasadowość tych działań ma znaczenie dwojakie – nie tylko dosłowne, w sytuacji kiedy fronty budynków zostają odświeżone, natomiast wnętrza i zaplecza pozostają w stanie degradacji technicznej (fot. 1.15–1.16). Przede wszystkim oznacza ona działania skupione na stworzeniu jedynie powierzchownego pozytywnego obrazu środowiska fizycznego, faktycznie ukrywającego nadal nierozwiązane problemy społeczne.

Fot. 1.13–1.14. Główna ulica staromiejska w Kowarach – przykład tzw. rewitalizacji fasadowej. Elewacje budynków przylegających do stworzonego ciągu pieszego zostały odnowione. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 1.15–1.16. Kowary – te same budynki widziane od zaplecza ujawniają stan daleko idącej degradacji substancji budowlanej, a w korycie rzeki widać opony i plastikowe opakowania. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Nie należy jednak negatywnie oceniać podejmowanych przez władze samorządowe działań w tym kierunku, nawet w opisywanej wyżej sytuacji niedociągnięć w realizacji procesu rewitalizacji. Powody niepowodzenia tego typu zamierzeń leżą znacznie głębiej – przede wszystkim w pozostawieniu samym

sobie samorządów lokalnych z problemami przerastającymi ich możliwości finansowe i organizacyjne, braku wsparcia procesów rewitalizacji na poziomie rządowym – szczególnie w przypadku regionów dotkniętych przemianami wynikającymi z konieczności restrukturyzacji po zaniku funkcji przemysłowej oraz braku instytucji przygotowanych merytorycznie do planowania i prowadzenia procesu rewitalizacji. Można jedynie żałować, że zarówno środki finansowe, jak i wysiłki organizacyjne władz lokalnych mogłyby przynieść znacznie większe korzyści w wielu płaszczyznach, gdyby uzyskały poparcie w postaci odpowiednich instrumentów w zakresie planowania, zarządzania i finansowania procesu rewitalizacji.

1.3. Rewitalizacja jako jeden z instrumentów marketingu urbanistycznego

Coraz częściej z rozwojem miast wiąże się podejście marketingowe – w koncepcji marketingu terytorialnego przyjmuje się założenie, że funkcjonowanie miasta ma wiele cech wspólnych z działaniem przedsiębiorstwa: „Podobnie jak w przedsiębiorstwie, w mieście wytwarzane są określone produkty i usługi, które mają zaspokoić potrzeby konsumentów na rynku lokalnym (np. mieszkańców) i na rynkach zewnętrznych (np. turystów)”[11]. Podejście marketingowe w odniesieniu do jednostek terytorialnych nazywane jest w literaturze przedmiotu najczęściej marketingiem terytorialnym, miejskim, komunalnym, przestrzennym lub urbanistycznym.

Instrumenty marketingu urbanistycznego wykorzystywane są przez miasta przede wszystkim do budowy przewagi konkurencyjnej, co wymaga zastosowania odpowiednich metod prowadzenia gospodarki przestrzennej, w tym również planowania przestrzennego[12]. Miasta konkurują ze sobą m. in. o pozyskanie funduszy przeznaczonych na rozwój miejski, w tym funduszy UE, nowych mieszkańców, inwestorów krajowych i zagranicznych, szczególnie z sektora nowoczesnych technologii, wzrost liczby turystów, organizację festiwali, międzynarodowych i krajowych wydarzeń naukowych, kulturalnych, imprez sportowych oraz lokalizację instytucji oraz organizacji.

Marketing urbanistyczny ma na celu:

- poznanie potrzeb i popytu konsumentów na określone produkty miejskie, a także stymulowanie zapotrzebowania na te produkty;
- kreowanie wizerunku miasta – głównie na podstawie działań służących jakości przestrzeni miejskiej;

[11] E. Glińska, M. Florek, A. Kowalewska, *Wizerunek miasta*, Warszawa 2009.
[12] Z. Zuziak, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Kraków 1998.

- kreowanie produktów miejskich;
- skuteczne zachęcanie do ich zakupu poprzez działalność promocyjną[13].

1.3.1. Rewitalizacja a tożsamość i wizerunek miasta. „Produkty miejskie”

W obecnej dobie globalizacji szczególną wartość zaczynają uzyskiwać unikatowe cechy miast, wyróżniające je spośród innych. Wyjątkowego znaczenia nabiera **tożsamość miasta**, tworzona przez zjawiska społeczne i zasoby dziedzictwa kulturowego, charakterystyczne tylko dla danej, jedynej lokalizacji. **Wartości kulturowe** przestrzeni nabierają istotnych walorów ekonomicznych i wpływają na podejmowanie decyzji gospodarczych[14]. W tym miejscu zazębiają się cele marketingu urbanistycznego i rewitalizacji miejskiej – rewitalizacja staje się instrumentem marketingu miasta, przyczyniając się poprzez działania naprawcze do eksponowania jego wartości kulturowych – m. in. uatrakcyjniając przestrzenie publiczne i modernizując zabudowę, w tym zdegradowane lub opuszczone obiekty zabytkowe. Jednym z podstawowych elementów struktury miejskiej, wpływających na tworzenie pozytywnego wizerunku miasta, jest atrakcyjna i charakterystyczna **przestrzeń publiczna** – jako miejsce ogólnie dostępne, wielofunkcyjne i praktycznie wszechobecne szczególnie w strefach centralnych miast, znajome nawet przelotnie odwiedzającym miasto turystom.

Szczególną postacią produktu miejskiego jest **wizerunek miasta**, kreowany w wyniku trwałego, zaplanowanego procesu. Wizerunek miast zyskuje coraz większe znaczenie w konkurowaniu miast, jako charakterystyczny, trudny do naśladowania wyróżnik. Dla tworzenia pozytywnego wizerunku miasta zasadnicze znaczenie ma także wykorzystanie jego wartości kulturowych.

1.3.2. Tworzenie produktów miejskich w ramach procesu rewitalizacji

Produktem w teorii marketingu jest każde dobro, które może być przedmiotem wymiany. „**Produktem miejskim** nazywamy materialny lub niematerialny element szeroko pojętej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, który staje się przedmiotem wymiany rynkowej. Wiele produktów miejskich jest kompozycją elementów materialnych i niematerialnych. Zatem produktem miejskim może być konkretne miejsce, lokalizacja, usługa miejska lub ich zestaw, a także idea dotycząca np. rozwoju miejskiego”[15].

---

[13] E. Glińska, M. Florek, A. Kowalewska, *Wizerunek*…
[14] Tamże.
[15] Z. Zuziak, *Strategie*…

Rewitalizacja przyczynia się do tworzenia nowych produktów miejskich, mających za zadanie przyciągać nowych inwestorów i użytkowników. Takim produktem staje się np. zrewitalizowana przestrzeń publiczna, ponieważ – jak pisze Gabriela Rembarz: „Współczesne czasy, charakteryzowane jako »doba konsumpcji«, wpisują przestrzeń publiczną w tzw. »produkt miejski« i nadają jej docenianą wartość ekonomiczną”[16].

Produktami miejskimi stają się niejednokrotnie obiekty realizowane jako projekty rewitalizacji, szczególnie **projekty flagowe**, tworząc flagowe produkty miejskie. Takimi projektami są najczęściej inwestycje o charakterze kulturowym, wyróżniające się unikatową formą architektoniczną i stające się dzięki temu nowymi wizytówkami i symbolami miast oraz przeprowadzanych tam programów rewitalizacji – jak Muzeum Guggenheima w Bilbao czy Ozeaneum w Stralsundzie. Nowym trendem w tworzeniu tego typu obiektów w ramach projektów rewitalizacji jest adaptacja i rozbudowa obiektów poprzemysłowych – jak w przypadku adaptacji dawnego magazynu portowego na budynek Elbphilharmonie w Hafencity w Hamburgu lub rewitalizacji elektrociepłowni EC-1 i jej adaptacji na cele kulturalno-artystyczne w ramach planowanej inwestycji Nowego Centrum Łodzi.

[16] K. Gruszecka, S. Gzell, G. Rembarz, *Osiedle*…, s. 52.

ROZDZIAŁ 2

PRZYKŁADY PROGRAMÓW REWITALIZACJI OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH I STAROMIEJSKICH W MIASTACH POLSKICH

2.1. Krótka charakterystyka problematyki rewitalizacji miast polskich

W miastach polskich odbudowa i rewaloryzacja[1] stref staromiejskich mają długą tradycję. Poza podźwignięciem dzielnic historycznych ze zniszczeń wojennych po 1945 r., były realizowane w latach 1960–1980, w całości z funduszy publicznych, prace mające na celu odnowę rejonów staromiejskich w wybranych miastach polskich, takich jak Kraków, Gdańsk i Warszawa[2].

W drugiej połowie lat siedemdziesiątych, prace w zakresie rewaloryzacji Starego Miasta prowadzone były także we Wrocławiu, w bloku zachodnim Rynku. Polegały one na tworzeniu w najcenniejszych pod względem kulturowym częściach obszaru staromiejskiego stref ruchu pieszego, sanacji wnętrz bloków urbanistycznych wraz z udostępnianiem ich jako przestrzeni półpublicznych oraz wprowadzaniu nowych funkcji – usług kultury oraz handlu i gastronomii o wysokim standardzie – w miejsce dotychczasowych punktów handlowych i usługowych o charakterze usług podstawowych.

Wszystkie wymienione wyżej działania nie miały jednak znamion operacji zintegrowanych w dzisiejszym rozumieniu pojęcia rewitalizacji, odnosiły się bowiem przede wszystkim do sfery przestrzennej, koncentrując się na odnowie istniejącej zabudowy historycznej i infrastruktury technicznej, oczyszczeniu wnętrz kwartałowych z substandardowej zabudowy, przebudowie układu komunikacyjnego oraz wprowadzaniu nowych form zagospodarowania terenu w przestrzeniach towarzyszących budynkom. Natomiast działania związane ze zmianą funkcji wynikały z innych przesłanek niż obecnie w ramach procesów rewitalizacyjnych – nie były one skierowane na rozwiązywanie problemów

---

[1] Działania tego typu często wymieniane są jako pokrewne rewitalizacji i odnowie miejskiej, aczkolwiek charakteryzują się znacznie mniejszym zakresem problemowym działań niż rewitalizacja. Definicje tych pojęć przedstawiono w książce S. Kozłowskiego i A. Wojnarowskiej *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Łódź 2011.

[2] E. Zawadzki, *Analiza funkcjonujących programów modernizacyjnych miejskich zasobów mieszkaniowych i użyteczności publicznej*, Biuro Studiów i Ekspertyz, Raport nr 164, 1999.

społeczno-gospodarczych, a jedynie na stworzenie profilu oferty usługowej, bardziej odpowiedniego (według ówczesnych koncepcji i standardów) dla zabytkowych centrów staromiejskich.

Rewitalizacja, rozumiana jako odnowa miejska ma przed sobą znacznie szersze zadania niż prowadzona w ubiegłych dziesięcioleciach rewaloryzacja zasobów zabytkowych. W sytuacji gdy miasta stanęły przed wieloma złożonymi problemami, takimi jak: kryzys demograficzny, wymagania ochrony środowiska, problemy socjalne, powstawanie nieużytków poprzemysłowych, dezurbanizacja centralnych stref miast oraz suburbanizacja, rewitalizacja musi uwzględniać znacznie szersze spektrum czynników, niż w przypadku działań w poprzednich okresach. Jak pisze Andreas Billert, „Na znaczeniu zyskują nowe formy planowania rozwoju – tzw. zintegrowane programy i plany rozwoju, w ramach których zmierza się do budowania i realizowania programów łączących planowanie przestrzenne z społeczno-ekonomicznym i strategiami finansowo-inwestycyjnymi. Działania te wymagają niezwykle aktywnej polityki rozwojowej gmin, zmuszonych nie tylko do zapewnienia warunków rozwoju dla swych gospodarek lokalnych, ale również skierowania swych działań na pozyskiwanie wysokiej jakości potencjałów inwestycyjnych gospodarki globalnej. Wzrost znaczenia jakościowego rozwoju przestrzeni i funkcji miasta, działania skierowane na zapobieganie zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji i procesom tzw. »kurczenia się miast«, wymagają koncentracji działań na obszarach śródmiejskich, usuwania degradacji przestrzennej oraz zabezpieczenia i rozwijania jakości społecznych. [...] W szczególny sposób, rewitalizacja zostaje skierowana na usuwanie skutków degradacji substancji i funkcji, walkę ze skutkami kryzysu społeczno-ekonomicznego doby globalizacji, jak i zagwarantowanie zrównoważonego rozwoju miast”[3].

Nowy etap w odnowie stref śródmiejskich i staromiejskich miast polskich, związany z działaniami podejmowanymi w zakresie współcześnie pojętej rewitalizacji miejskiej, to lata po 1990 r. Okres ten, przyjmując jako główną cezurę datę przystąpienia Polski do Unii Europejskiej – ze względu na istotne znaczenie możliwości dostępności funduszy unijnych dla programowania rewitalizacji – można podzielić na trzy etapy:

1) lata 1990–2003
2) lata 2004–2006
3) od 2007 r.[4]

---

[3] A. Billert, *Odbudowa starych miast w Polsce na tle rewitalizacji miast niemieckich*, [w:] Billert A. (red.), *Odbudowa i rewitalizacja starych miast w Głogowie, Lubaniu, Polkowicach, Frankfurt (Oder), Görlitz i Kamenz*, Lubań 2007, s. 14.

[4] A. Muzioł-Wencławowicz, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*; *Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 4, Kraków 2009, s. 29.

Lata 1990–2003 to okres pionierskich działań władz samorządowych na polu tworzenia polityki rozwoju lokalnego, w tym planowania i realizacji działań w zakresie rewitalizacji. Władze lokalne miast polskich stanęły w obliczu problemów o wielopłaszczyznowym charakterze, skumulowanych na obszarach śródmiejskich, stanowiących „dziedzictwo" dziesięcioleci zaniedbań okresu socjalistycznego.

Analizę przyczyn sytuacji kryzysowej w śródmieściach polskich miast, mającej źródła w okresie gospodarki socjalistycznej, przedstawia Alina Muzioł-Węcławowicz, w ramach opracowania będącego podsumowaniem grantu badawczego prowadzonego przez Instytut Rozwoju Miast w Krakowie w latach 2007–2010. Stwierdza ona, iż : „Negowanie przez półwiecze mechanizmów fundamentalnych dla funkcjonowania miast, jak choćby własność gruntów, wielopodmiotowość gospodarcza i inwestycyjna, brak gospodarki rynkowej i doktrynalna wrogość wobec kultury mieszczańskiej musiały doprowadzić polskie miasta do stanu rozległego kryzysu. Ten kryzys miast był nieostry w odbiorze, ponieważ był powszechny, a także niekonsekwentny. Dzięki temu przetrwały zasoby tradycyjnej zabudowy miejskiej, o ile nie ucierpiały one w czasie wojny. Nadmierna eksploatacja starej zabudowy, którą mógł tłumaczyć powojenny niedobór mieszkań (w pierwszych latach po wojnie), szła w parze z powszechnym niedoinwestowaniem bieżącej eksploatacji i remontów zasobów. [...] Niezależnie od tego, przypomnieć należy specyficzne wartościowanie epok historycznych, funkcjonujące jeszcze w latach 70. XX wieku. Zabytki renesansowe i gotyckie (raczej te monumentalne) zasługiwały na dbałość i przetrwanie, ale miejska zabudowa barokowa, klasycystyczna, a tym bardziej barokowe kamienice XIX-wieczne były już raczej »balastem« historii. Innym zjawiskiem »anty-miejskim« było całkowite upaństwowienie dbałości o zabytki. Uważano wręcz, że prywatna własność obiektu zabytkowego jest niemal równoznaczna z zawłaszczeniem publicznego dobra kultury"[5].

Przeprowadzone przez Instytut Rozwoju Miast badania dotyczące realizacji programów rewitalizacji w miastach polskich[6] wykazały, że działania w tym zakresie odnosiły się najczęściej do odnowy centralnej części miasta, szczególnie rynku, ratusza oraz części budynków w jego najbliższym sąsiedztwie, a w pozostałych obszarach kryzysowych ograniczone były jedynie do punktowych, fragmentarycznych prac. Ciągle zdecydowanie dominują działa-

[5] Tamże, s. 52.

[6] Zamawiany projekt badawczy pt. *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju*, realizowany pod kierownictwem naukowym Z. Ziobrowskiego od czerwca 2007 r. do czerwca 2010 r. Ankieta przygotowana przez zespół badawczy została wypełniona przez 178 z 363 miast.

nia o charakterze przestrzennym – ogromna większość dotychczasowych projektów rewitalizacji dotyczy remontów i inwestycji budowlanych, natomiast jakiekolwiek przedsięwzięcia na rzecz rozwiązywania problemów społecznych należą do wyjątków. Badania te wykazały także, że w kwartałach zabudowy przedwojennej oraz blokowiskach wymagających rewitalizacji żyje praktycznie ¼ Polaków. Szczególnie trudna sytuacja panuje w większych miastach, a „dotychczas prowadzone działania rewitalizacyjne wskazują, że choć powoli rodzi się świadomość skali problemu degradacji polskich miast, to nie wypracowano jeszcze narzędzi i środków umożliwiających przezwyciężenie tego kryzysu. Zakres prowadzonych przez władze miejskie działań rewitalizacyjnych, mimo niemal 20 lat funkcjonowania odrodzonego samorządu gminnego, można ocenić jako bardzo niewielki i niewystarczający”[7].

W całym okresie 1990–2008 nie stworzono na szczeblu krajowym żadnych regulacji prawnych, organizacyjnych lub finansowych, skierowanych wyłącznie na wspieranie rewitalizacji miejskiej. W tej sytuacji programy rewitalizacji prowadzone były w oparciu o indywidualne rozwiązania organizacyjno-finansowe na poziomie lokalnym.

Szczególne znaczenie miały pionierskie programy rewitalizacji prowadzone przez niektóre z miast już w początku lat dziewięćdziesiątych – np. w Szczecinie, Sopocie, Lublinie czy Bielsku-Białej. Przyniosły one pierwsze widoczne rezultaty realizacyjne i przede wszystkim – pierwsze krajowe doświadczenia, bardzo cenne dla władz samorządowych innych miast planujących podjęcie działań w zakresie rewitalizacji.

Przedstawione w tym rozdziale przykłady programów rewitalizacji w wybranych miastach polskich obrazują, w jak bardzo istotny sposób lokalne uwarunkowanie i historyczna „ścieżka rozwojowa” miasta wpływają na kierunek, w jakim zmierzają programy rewitalizacji w każdym z nich. Uwidaczniają także wspólne dla miast problemy i przyjmowane rozwiązania. Można na ich bazie stwierdzić, że w sferze przestrzennej są to przede wszystkim działania dotyczące modernizacji zasobów mieszkaniowych, stanowiących zdecydowaną większość zabudowy obszarów śródmiejskich, kwestie przebudowy systemu komunikacyjnego oraz tworzenia i modernizacji przestrzeni publicznych. Z kolei wśród aspektów społecznych na pierwszy plan wysuwa się problem rodzącej się aktywności społecznej i chęci włączenia się lokalnych społeczności w proces rewitalizacji, której są podmiotem.

[7] W. Jarczewski, *Skala degradacji miast w Polsce*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty*…, s. 22.

2.2. Szczecin – kwartały śródmiejskie

Zabudowa śródmiejska Szczecina bardzo ucierpiała w czasie II wojny światowej – w wyniku nalotów alianckich zostało zniszczone w znacznym stopniu Stare Miasto, o strukturze urbanistycznej wywodzącej się ze średniowiecza. Po włączeniu po zakończeniu wojny Szczecina w granice państwa polskiego, podjęto decyzję o nieodbudowywaniu Starego Miasta w jego historycznej formie, w związku z czym Szczecin utracił swoje tradycyjne centrum. Do chwili obecnej brak zdefiniowanego centrum jest odczuwany – zarówno przez mieszkańców, jak i przyjezdnych – jako jedna z największych bolączek miasta.

Fot. 2.1–2.2. Duże obszary śródmiejskie Szczecina to kwartały XIX-wiecznej zabudowy czynszowej, wymagającej działań remontowych, rozwiązania kwestii parkingowych, wprowadzenia terenów rekreacyjnych i zieleni we wnętrzach podwórzy oraz modernizacji przestrzeni publicznych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Obecnie podejmowane są próby stworzenia centrum ogólnomiejskiego – część propozycji dotyczy odbudowy w kształcie historycznym Starego Miasta, część związana jest z rewitalizacją terenów poportowych i poprzemysłowych na wyspach Śródodrza. W dążenia zmierzające do odbudowy centralnej strefy miasta wpisują się także działania rewitalizacji śródmiejskiej dzielnicy zabudowy czynszowej, powstałej na przełomie XIX i XX w. (fot. 2.1–2.2). W sytuacji szczątkowego jedynie zachowania Starego Miasta do czasów obecnych, ta właśnie część Szczecina stanowi obecnie najcenniejszy historycznie fragment przestrzenny miasta, stanowiąc o jego tożsamości.

Tak jak w wielu miastach polskich, dzielnica ta uległa znacznej degradacji technicznej, społecznej i gospodarczej w czasie ostatnich kilkudziesięciu lat. W okresie powojennym zabudowa czynszowa – zgodnie z architektoniczną doktryną modernizmu i politycznymi ideami komunizmu, jako kapitalistyczna pozostałość i urbanistyczne świadectwo historycznego układu miasta XIX-

-wiecznego – była programowo zaniedbywana, w celu doprowadzenia do jej likwidacji. W latach sześćdziesiątych opracowane zostały plany stopniowego usuwania zdegradowanej technicznie zabudowy czynszowej i zastępowania jej architekturą modernistyczną w swobodnym układzie urbanistycznym. W Szczecinie na te tendencje o charakterze ogólnopolskim nałożyła się kwestia negatywnego stosunku do dziedzictwa poniemieckiego[8].

Istotne znaczenie dla pogłębiania się sytuacji kryzysowej po 1990 r. miały zachodzące w mieście procesy dezurbanizacji i przenoszenie funkcji komercyjnych na obrzeża miasta, powodujące podupadanie i ubożenie rejonu śródmiejskiego. W zauważalny sposób obniżeniu uległ standard działających tutaj podmiotów handlowych i usługowych, pogorszeniu uległy warunki mieszkaniowe.

W ostatnich latach nastąpiły jednak istotne pozytywne przemiany w postrzeganiu tej dzielnicy przez mieszkańców – jako miejsca zachowanej tożsamości miasta, z wartościową autentyczną zabudową historyczną.

Rewitalizacja. W 1992 r. opracowano Strategię Renowacji dla Śródmieścia, dla zespołu składającego się z 56 kwartałów XIX-wiecznej zabudowy czynszowej.

Przyjęto następujące cele szczegółowe programu rewitalizacji:

- polepszenie warunków mieszkaniowych poprzez zmniejszenie gęstości zaludnienia;
- poprawienie stanu technicznego budynków i ich otoczenia (zieleń, parkingi, place zabaw);
- wzmocnienie funkcji handlowo-usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim i zachowanie walorów urbanistyczno-architektonicznych starej zabudowy;
- wprowadzenie do procesów remontowych nowych technologii o charakterze ekologicznym, wpływających na oszczędne funkcjonowanie systemów grzewczych oraz oszczędność energii i wody;
- połączenie strategii renowacyjnej z polityką prywatyzacji zasobów mieszkaniowych i powierzchni użytkowych;
- wywołanie zmian i zrównoważenie struktury społecznej mieszkańców śródmieścia[9].

W celu zabezpieczenia mieszkań rotacyjnych na czas remontów prowadzonych w obszarze rewitalizacji, w 1993 r. w jednym z kwartałów zrealizowano tzw. „plombę", czyli nowy budynek wielorodzinny w strukturze zabudowy istniejącej. W kolejnych latach przeprowadzono remonty kilku budynków frontowych

[8] K. Bizio, *Wybrane współczesne problemy rewitalizacji XIX-wiecznego centrum Szczecina*, [w:] B.Walczak (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita, 2006, Łódź 2007.

[9] Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Warszawa 2003, s. 31.

z oficynami (fot. 2.3–2.4). Większość działań w zakresie modernizacji zabudowy finansowana była z funduszy gminnych. Za pomocą środków rządu holenderskiego zrealizowano także Demonstracyjny Projekt Renowacji Ekologicznej.

Fot. 2.3.–2.4. Podstawowy cel rewitalizacji to przyciągnięcie nowych mieszkańców do odnawianych zasobów mieszkaniowych w zdegradowanych wcześniej obszarach śródmiejskich – w rewitalizowanym obszarze obecne są reklamy firm zajmujących się handlem nieruchomościami. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

W proces odnowy miejskiej włączyło się Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (STBS), dokonując rewitalizacji swoich zasobów znajdujących się na obszarze śródmieścia. Przeprowadzono tam interesujące zarówno pod względem architektonicznym, jak i ekologicznym przedsięwzięcia, np.: stopniowe obniżanie zabudowy oficynowej, co umożliwiło lepsze doświetlenie usytuowanych w niej mieszkań oraz podwórek, z utworzeniem tarasów na dachach niższych kondygnacji, wprowadzanie zazieleniania dachów i elewacji, elementów małej architektury oraz realizowanie działań remontowych w ramach tzw. Programu Małych Ulepszeń[10]. Refundowano część kosztów poniesionych przez właścicieli i najemców na modernizację systemów grzewczych, instalacji sanitarnych oraz remonty wspólnych części budynków i ich otoczenia. Łączna wartość ponad 1,5 tys. przedsięwzięć wykonanych w tym systemie w ciągu 5 lat wyniosła ok. 3,3 mln zł.

W rewitalizowanym obszarze pojawiać się zaczęły nowe punkty usługowe – oddziały bankowe, lokale gastronomiczne, biura i siedziby handlowe firm (fot. 2.5–2.6). Wzrosło znacznie zainteresowanie kupnem lokali mieszkalnych na terenie śródmieścia, szczególnie mieszkań o podwyższonym standardzie. Mankamentem nadal pozostaje brak terenów zielonych i rekreacyjnych dla mieszkańców, niski standard większości przestrzeni publicznych oraz wnętrz podwórzowych.

[10] A. Tölle, *Integracja nowych aktorów i form mieszkaniowych w proces rewitalizacji niemieckich miast a uwarunkowania w Polsce*, [w:] J. J. Parysek, A. Tölle (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*, „Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu” 2008, Seria: Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, nr 5, s. 71–85.

Fot. 2.5–2.6. Widoczne oznaki ożywienia gospodarczego – w parterach odnowionych budynków wszystkie lokale handlowe i usługowe są użytkowane, widać też dbałość o elementy wyposażenia przestrzeni publicznej, jak odnowiona charakterystyczna historyczna pompa na chodniku. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Ciągle zbyt mały jest zakres przekształceń komunikacyjnych – dla ruchu pieszego zaadaptowano, tworząc ciąg pieszy, jedynie ulicę Ks. Bogusława X (fot. 2.7–2.8). Brak jest wprowadzenia rozwiązań uspokajających ruch samochodowy, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych, a obciążenie ruchem tranzytowym tego rejonu nadal jest znaczne w sytuacji braku obwodnicy międzydzielnicowej.

Skala przekształceń ma dotychczas niewielki zakres w stosunku do potrzeb – do rewitalizacji kwalifikuje się ok. 60 kwartałów zabudowy czynszowej w śródmieściu. Rejon ten nadal oczekuje na właściwą rewitalizację, w oparciu o przedsięwzięcia realizowane na kanwie partnerstwa publiczno-prywatnego, koordynowanych przez powołaną przez władze miejskie spółkę rewitalizacyjną.

Fot. 2.7–2.8. Nowy ciąg pieszy w strefie śródmiejskiej – ogródki kawiarniane i siedziska w tym obszarze są chętnie odwiedzane i użytkowane przez licznych przechodniów, co świadczy o atrakcyjności tej formy zagospodarowania przestrzeni ulicznej w stosunku do tradycyjnych rozwiązań w obszarach zwartej zabudowy śródmiejskiej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

W latach 2007–2013 na projekty rewitalizacyjne w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego w szczecińskim obszarze metropolitalnym przeznaczono 13 mln euro. Są to bardzo niewielkie środki w stosunku do potrzeb, dlatego też znaczne fundusze na rewitalizację będą pochodziły z własnych środków gminy. W proces rewitalizacji włączani są także inwestorzy prywatni, tworzący punkty usługowe i handlowe w tym rejonie miasta. Istotnym elementem warunkującym sukces rewitalizacji obszaru śródmiejskiego jest realizacja obwodnicy śródmiejskiej, mającej odciążyć ten rejon od ruchu tranzytowego.

Władze miejskie Szczecina zaangażowane są w planowanie i realizację programu rewitalizacji strefy śródmiejskiej, doceniając wagę procesu rewitalizacji dla tworzenia atrakcyjnego środowiska miejskiego i budowy konkurencyjnego wizerunku miasta[11].

Program „Zielone podwórka Szczecina”. Bardzo ciekawą i godną naśladownictwa inicjatywą jest podjęty ostatnio w Szczecinie program na rzecz zazieleniania typowych wnętrz kwartałów śródmiejskich. W większości miast polskich te właśnie rejony zwartej, XIX-wiecznej zabudowy wielorodzinnej charakteryzuje najczęściej niski stan techniczny i estetyczny zarówno budynków, jak i ich otoczenia. Do powszechnie spotykanych deficytów w rejonach śródmiejskich należy zaliczyć także niski odsetek powierzchni biologicznie czynnych: podwórka często są anektowane na funkcje parkingowe i w całości utwardzone, ewentualnie z ubitą nawierzchnią gruntową pozbawioną zieleni. Pomysłodawcą programu była Rada Osiedla Śródmieście Zachód, która w lutym 2009 r. złożyła w Urzędzie Miasta odpowiedni wniosek.

Władze miejskie przeznaczyły na dofinansowanie działań związanych z zazielenianiem kwartałów kwotę 1 mln zł; przy projektowanej budowie placu zabaw na tym terenie dotacja miasta ma wynieść 95% kosztów, a przy realizacji samej zieleni – 75%.

Podstawową zasadą jest włączenie mieszkańców w każdą z faz programu – zarówno prac przygotowawczych, jak i realizacji oraz późniejszego utrzymania nowych form zagospodarowania terenu. W ramach programu realizowany jest projekt *Mieszkańcy bliżsi sobie – integracja z miejscem zamieszkania* – traktowanie mieszkańców nie jako końcowych użytkowników, ale aktywnych uczestników jest najistotniejszą cechą programu, szansą na jego zakończoną sukcesem realizację oraz kontynuację. Ma także przyczynić się do umocnienia więzi społecznych oraz identyfikacji z miejscem zamieszkania, a w efekcie do zwiększenia zaangażowania mieszkańców w działania na rzecz wspólnej przestrzeni i utrzymania porządku.

[11] http://www.szczecin.pl/UMSzczecinSwiat/chapter_59009.asp?soid=257280B9A858499BBC9E790BB72E0FDA&target=rewitalizacji, 12.2009.

Głównym celem zaproponowanych działań jest wprowadzenie możliwie jak największej ilości zieleni w podwórzach – na poziomie terenu, ścianach i dachach, urządzenie placów zabaw dla dzieci, kącików wypoczynkowych, toalet dla psów oraz wyposażenia w elementy małej architektury. Pomoc mieszkańcom w zakresie opracowania projektów zagospodarowania podwórzy zaoferowali uczniowie Zespołu Szkół Ogrodniczych oraz studenci kierunku architektura krajobrazu na Akademii Rolniczej, którzy nieodpłatnie będą wykonywać takie projekty.

Realizacja omawianego programu może w rzeczywistości napotkać na różnego rodzaju bariery. Głównym problemem wydaje się nakład pracy organizacyjnej – której wykonania musiałby podjąć się ktoś z mieszkańców – związany z załatwianiem formalności, kontaktami z pozostałymi mieszkańcami i zarządcą, projektantami, wykonawcami itd. Wielu wspólnotom mieszkaniowym na pewno trudno będzie podjąć jakiekolwiek działania w tym kierunku bez zapewnienia sobie pomocy ze strony specjalistów.

Ponadto problemem do rozwiązania jest kwestia parkowania samochodów w podwórzach, co w sytuacji braku zorganizowanych miejsc parkowania może doprowadzić do anektowania na ten cel wszelkich dostępnych, a zupełnie nieodpowiednich na ten cel powierzchni, łącznie z zajmowaniem chodników i pasów ruchu na jezdni.

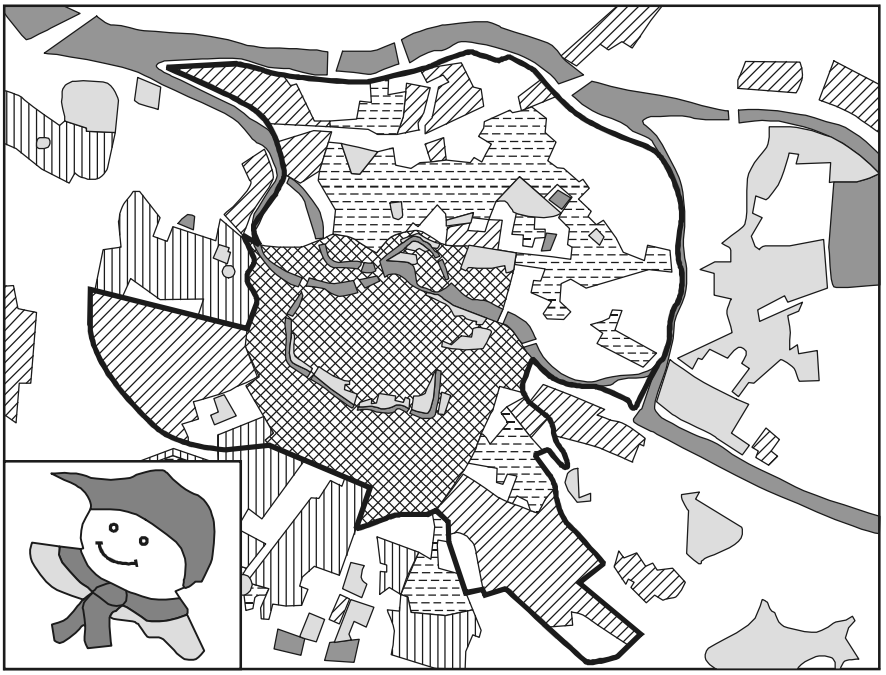
Przedstawiony program jest szansą na podjęcie szerzej zakrojonych działań na rzecz poprawy jakości środowiska miejskiego przy aktywnym współudziale mieszkańców, jednakże dla uzyskania trwałych pozytywnych rezultatów konieczne wydaje się traktowanie kwestii rewitalizacji obszaru śródmiejskiego w sposób zintegrowany – łącząc elementy odnowy środowiska przyrodniczego, układów infrastrukturalnych i komunikacji z rewitalizacją społeczną i gospodarczą[12]. Ponadto realizacja tego typu działań powinna być organizowana przez przygotowaną do tego instytucję, czyli wdrażającą program z ramienia gminy jednostkę organizacyjną lub firmę zewnętrzną – operatora rewitalizacji, w celu zapewnienia stałego zaangażowania w planowane działania w zakresie ich organizacji, monitorowania i aktualizacji.

2.3. Wrocław – obszar priorytetowy rewitalizacji

Lokalny Program Rewitalizacji Wrocławia, przygotowany przez Biuro Rozwoju, został uchwalony przez Radę Miejską 8 grudnia 2005 r. W ramach programu wytypowano do rewitalizacji ok. 6500 ha terenów, co stanowi blisko

[12] A. Krzyżański, *Metamorfoza na podwórkach*, http://www.komunalny.pl/, 12.2009.

22% powierzchni miasta. Ze względu na bardzo dużą powierzchnię miasta, przewidzianą do objęcia procesem rewitalizacji, konieczne było wskazanie obszaru priorytetowego, na którym podjęte zostaną intensywne działania pomocowe, których efekty oddziaływać będą na obszary sąsiadujące (ryc. 2.1). W ten sposób powinny zostać uruchomione mechanizmy samonaprawcze otaczających terenów, dzięki czemu nie będzie konieczne angażowanie tam znacznych środków finansowych z budżetu miasta[13].



Ryc. 2.1. Obszar priorytetowy rewitalizacji Wrocławia obejmuje Stare Miasto oraz znaczną część śródmieścia. W zarysie obszaru dopatrzyć się można – przy odrobinie wyobraźni – postaci wrocławskiego krasnoludka. Źródło: A. Wosiak na podstawie opracowania Biura Rozwoju Wrocławia, *Wrocław, strategia wdrożenia procesu rewitalizacji*, Wrocław, maj 2006

Obszar priorytetowy rewitalizacji Wrocławia obejmuje historyczne Stare Miasto oraz zróżnicowane funkcjonalnie obszary XIX-wiecznej zabudowy czynszowej (fot. 2.9–2.18), tereny zielone oraz śródmiejskie obszary poprzemysłowe, powojskowe i popolicyjne. Wyznaczono go w oparciu o zdiagnozowane objawy kryzysowe: problemy systemu komunikacji miejskiej, degradacja XIX-wiecznej tkanki budowlanej, dewastacja przestrzeni publicznej, występowanie

[13] Biuro Rozwoju Wrocławia, *Wrocław. Strategia wdrożenia procesu rewitalizacji*, Wrocław, maj 2006.

opuszczonych i wymagających ponownego zagospodarowania terenów po bvprzemysłowych i powojskowych, a także koncentracja problemów społecznych – wysoki wskaźnik przestępczości, najwyższy w mieście odsetek bezrobotnych i osób korzystających z pomocy społecznej oraz kumulacja środowisk patogennych.

Fot. 2.9. Ulice w rejonie Rynku prowadzą jedynie ruch kołowy docelowyi miejskiej komunikacji tramwajowej, służąc przede wszystkim jako obszary piesze. Zdjęcie: A. Woj narowska, 2009

Fot. 2.10. Wnętrza podwórek w zabudowie staromiejskiej przekształcone zostały w piesze pasaże – przestrzenie publiczne i półpubliczne, ze zlokalizowanymi tutaj licznymi punktami handlowymi i gastronomicznymi. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W ramach obszaru priorytetowego wyróżniono następujące **podobszary funkcjonalne**:

1) wielofunkcyjne centrum miasta;
2) obiekty użyteczności publicznej;
3) obszary mieszkalno-usługowe;
4) system komunikacji i transportu;
5) tereny zieleni miejskiej;
6) tereny poprzemysłowe, powojskowe i popolicyjne.

Dla tak określonych podobszarów opracowano krótkie **charakterystyki historyczne i przestrzenno-funkcjonalne, diagnozy deficytów** oraz **analizy SWOT**. Na bazie zgromadzonych danych i wykonanych analiz sformułowane zostały następujące cele procesu rewitalizacji:

- zlikwidowanie deficytów, które osłabiają pozycję Wrocławia jako metropolii i centrum regionu dolnośląskiego;
- skoordynowany i zrównoważony rozwój miasta dzięki stworzeniu systemu zarządzania, który umożliwi realizację celów sformułowanych w strategii rewitalizacji;
- stworzenie odpowiednich warunków sprzyjających rozwojowi funkcji miasta jako centrum gospodarczego – utrzymanie dotychczasowych i stworzenie nowych miejsc pracy, regionalne wspieranie gospodarki, wspieranie lokalnego rzemiosła, umocnienie gospodarki lokalnej, lokalizacja branż innowacyjnych;
- stworzenie i rozbudowa ośrodków bazy zaopatrzeniowej w przestrzeni miejskiej;
- usunięcie istotnych braków natury strukturalnej i funkcjonalnej oraz braków, które wpływają na kształtowanie wizerunku miasta;
- zachowanie i odbudowa budynków, ulic i placów o znaczeniu historycznym, architektonicznym, artystycznym lub urbanistycznym, rewitalizacja kwartałów historycznych, zachowanie walorów kulturowych, dobór odpowiednich długotrwałych funkcji użytkowych;
- poprawa wizerunku przestrzeni publicznej pod względem estetyki, funkcjonalności i bezpieczeństwa;
- poprawa wizerunku miasta i podniesienie jakości otoczenia mieszkaniowego;
- scalanie ciągów zieleni;
- stworzenie odpowiednich warunków sprzyjających wzmocnieniu poczucia tożsamości lokalnej mieszkańców;
- dopasowanie warunków mieszkaniowych i egzystencjalnych ludności do nowoczesnych standardów;
- wzmocnienie funkcji mieszkaniowej – utrzymanie dotychczasowych i stworzenie nowych przestrzeni mieszkalnych, dostosowanie otoczenia do potrzeb rodzin z dziećmi, przy jednoczesnym zachowaniu akceptowalnych społecznie czynszów;
- wspieranie rozdrobnionych struktur własnościowych;
- stworzenie funkcjonalnego, przyszłościowego systemu komunikacji i transportu;
- wsparcie i doradztwo dla społecznych grup i inicjatyw działających na rzecz inwestycji rewitalizacyjnych, wspieranie działań mających na celu partycypację mieszkańców w tym procesie (spotkania, imprezy, informacja);
- integracja grup społecznych znajdujących się w mniej korzystnej sytuacji socjalnej, integracja mniejszości społecznych;
- rozbudowa i wspieranie sieci społecznych;
- rozbudowa infrastruktury socjalnej (przedszkola, szkoły, młodzieżowe domy kultury, punkty doradztwa itd.);
- zapobieganie przestępczości w zagrożonych patologiami obszarach miasta;

• przeniesienie zakładów uciążliwych, z jednoczesnym zagwarantowaniem nowych lokalizacji i dodatkowych funkcji użytkowych;

• budowa i remonty publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji turystyczno-rekreacyjnych, połączonych z działalnością gospodarczą[14].

Fot. 2.11–2.12. Pasaż „Pod błękitnym słońcem" oraz restauracja i hotel „Dwór Wazów" zlokalizowane w zachodnim bloku Rynku, którego rewaloryzację rozpoczęto już w latach siedemdziesiątych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 2.13–2.14. Rozległy obszar wrocławskiego Rynku to strefa piesza. W zachodniej części Rynku znajduje się duża, praktycznie „nieumeblowana" przestrzeń, umożliwiająca organizację plenerowych wydarzeń – koncertów, festiwali – dla wielotysięcznej publiczności. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

[14] Tamże, s. 17.

Fot. 2.15–2.16. Sąsiadujący z Rynkiem plac Solny to rejon lokalizacji tradycyjnych stoisk kwiaciarek i postoju taksówek oraz miejsce karmienia gołębi – te charakterystyczne dla wrocławskiego Rynku funkcje zostały zachowane także po modernizacji płyty placu i wyposażeniu jej w nowe elementy małej architektury. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Planistycznym narzędziem wdrażania procesu rewitalizacji miałby być **plan docelowy**[15], bazujący na obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia* oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w obszarze priorytetowym.

Fot. 2.17–2.18. Ulica Oławska i Świdnicka – nowe obszary ruchu pieszego, jeszcze do niedawna użytkowane przede wszystkim jako przestrzenie parkingowe, dzisiaj z dużą starannością wyposażone w interesujące, zaprojektowane specjalnie dla tych lokalizacji, elementy wystroju. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W planie docelowym określone zostałyby m. in.: zadania rewitalizacyjne, które należy finansować jedynie przy zaangażowaniu środków publicznych, środki służące podniesieniu standardu zamieszkania – poprzez poprawę jakości

[15] Charakterystyka planu docelowego oraz jego rola w procesie rewitalizacji przedstawiona została w książce S. Kozłowskiego, A. Wojnarowskiej, *Rewitalizacja*…

otoczenia zabudowy mieszkaniowej, inwestycje służące zagospodarowaniu terenów poprzemysłowych, popolicyjnych i powojskowych, funkcje korzystne do wprowadzenia w obszarze rewitalizowanym, uzupełnienia istniejącego systemu zieleni, działania na rzecz poprawy wizerunku miasta, konieczne do uwzględnienia aspekty ochrony dziedzictwa kulturowego, udogodnienia dla poprawy bezpieczeństwa i jakości ruchu rowerowego i pieszego, działania na rzecz ograniczenia kołowego ruchu tranzytowego oraz rozwiązania kwestii parkingowych.

Dla obszaru priorytetowego stworzony został plan finansowania, w oparciu o środki funduszy strukturalnych, środki własne miasta, zyski z gospodarowania nieruchomościami i ich sprzedaży, kredyty Europejskiego Banku Inwestycyjnego i Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju oraz fundusze pozyskiwane w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Bardzo istotnym elementem finansowania działań rewitalizacyjnych będą środki inwestorów prywatnych.

Obszar priorytetowy rewitalizacji we Wrocławiu jest na tyle rozległy, iż nie jest możliwe przeprowadzenie rewitalizacji na całym wyznaczonym obszarze. W związku z tym wskazano **główny obszar interwencji**, w którym skoncentrowano działania i środki, i który pełnił funkcję siły napędowej procesu rewitalizacji.

Obszar ten położony jest na południe i zachód od Starego Miasta, pomiędzy ulicami Kazimierza Wielkiego i Podwale (fot. 2.19–2.20). W pasie tym znajdują się zróżnicowane pod względem funkcjonalnym elementy struktury miejskiej – zabudowa mieszkaniowa, usługowa, biurowa, użyteczności publicznej, przestrzeń publiczna oraz tereny zieleni miejskiej. Teren ten został wybrany jako główny obszar interwencji, ponieważ:

Fot. 2.19–2.20. Obwodnica Starego Miasta – ulica Kazimierza Wielkiego. W tym rejonie dopiero po 1990 r. nastąpiły uzupełnienia zabudowy, „plombującej" luki pozostałe jeszcze po zniszczeniach wojennych. Rejon ten stanowi zachodnią krawędź głównego obszaru interwencji. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

• ma bardzo zróżnicowaną strukturę funkcjonalną, która cechuje się zarówno różnorodnością problemów, jak i dużym potencjałem;

• znajduje się tutaj wiele nieruchomości będących własnością miasta, co przyspiesza i ułatwia prowadzenie działań rewitalizacyjnych;

• sporządzono dla niego szczegółową dokumentację historyczną i planistyczną (kilka obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego);

• jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta, które częściowo zostało już poddane rewitalizacji.

Ważnym zadaniem rewitalizacji w głównym obszarze interwencji było jego lepsze skomunikowanie powiązaniami pieszymi z rejonem poza fosą miejską. W tym celu zrealizowano nowe przejście piesze, łączące omawiany teren z ulicą Podwale i rejonem dawnego dworca Świebodzkiego (fot. 2.21–2.22). Nowy most pieszy prowadzi do nowego obiektu mieszkalno-biurowego przy ulicy Włodkowica, stanowiącego uzupełnienie istniejącej w tym miejscu wcześniej luki w zabudowie, będącego zarazem wizytówką obszaru rewitalizacji, widoczną od strony fosy (fot. 2.23–2.24). Rejon ulicy Włodkowica zaczyna przechodzić transformację w kierunku funkcji mieszkaniowej o charakterze luksusowym – apartamentowym, która ma perspektywicznie dużą szansę rozwoju, ze względu na szczególnie korzystną lokalizację – z jednej strony w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta, a zarazem na uboczu, w atrakcyjnej bliskości bulwaru nad fosą, a w przyszłości – tuż na zapleczu powstającego na placu Wolności kompleksu koncertowo-kongresowego.

Fot. 2.21–2.22. Nowy most pieszy nad fosą, prowadzący od ulicy Podwale w rejonie dawnego dworca Świebodzkiego w kierunku promenady nad fosą i nowej zabudowy przy ulicy Włodkowica. Zdjęcie: J. Wojnarowska, 2010

Fot. 2.23–2.24. Nowa zabudowa apartamentowo-biurowa na osi nowego mostu pieszego nad fosą, widok od strony fosy. Zdjęcie: P. Wojnarowski, 2010

W ramach programu rewitalizacji w rejonie priorytetowym przeprowadzono także prace zmierzające do uporządkowania terenów zieleni – promenad nad fosą (fot. 2.25–2.26). Pracom konserwacyjnym poddano zieleń, zainstalowano nowe ławeczki, urządzono plac zabaw dla dzieci, wprowadzono elementy rzeźbiarskie i oświetleniowe oraz nowe nawierzchnie.

Fot. 2.25–2.26. Poddane zabiegom konserwacyjnym i modernizacyjnym promenady nad fosą. Zdjęcie: P. Wojnarowski, 2010

Fot. 2.27–2.28. Ulica Teatralna, na odcinku pomiędzy Operą Dolnośląską a Teatrem Lalek – do niedawna typowa ulica śródmiejska o małym przekroju, obecnie została włączona do strefy ruchu uspokojonego, z rozbudowaną strefą ruchu pieszego i ścieżką rowerową oraz dostępnym dla osób niepełnosprawnych przystankiem tramwajowym. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Jak wspomniano wcześniej, w rejonie tym na placu Wolności powstaje ważna inwestycja kreująca nową funkcję metropolitalną – kompleks kongresowo-koncertowy, z salą widowiskową na ok. 3 tys. widzów, obiekt nowego zaplecza Opery Dolnośląskiej wraz z dużym parkingiem podziemnym i towarzyszącą rozległą przestrzenią publiczną placu pomiędzy nowym obiektem widowiskowym a budynkiem Opery Dolnośląskiej. Plac ma stanowić nową, wielofunkcyjną miejską przestrzeń publiczną, m. in. dla wydarzeń kulturalnych o dużej liczbie odbiorców. Nowa aranżacja placu w sąsiedztwie obiektów kultury i użyteczności publicznej poszerzy ofertę kulturalno-rozrywkową tego kompleksu o możliwość organizacji spektakli i dużych imprez plenerowych. Do tej pory imprezy masowe we Wrocławiu były organizowane w zachodniej części płyty Rynku, co było źródłem istotnych uciążliwości dla mieszkańców tego rejonu.

Fot. 2.29–2.30. Nowy wystrój placyku przed Teatrem Lalek – fontanna i rzeźby bajkowych postaci. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W związku z tak ważną inwestycją, miasto w ciągu ostatnich kilku lat przeprowadziło również prace polegające na modernizacji układu ulicznego w sąsiedztwie Opery Dolnośląskiej, zmierzające do humanizacji przestrzeni ulicznych, stworzenia ścieżek rowerowych, udostępnienia przystanków komunikacji publicznej dla osób niepełnosprawnych oraz wprowadzenia nowych fragmentów pieszych przestrzeni publicznych, wyposażonych w interesujące elementy małej architektury i rzeźby (fot. 2.27–2.34).

Fot. 2.31–2.32. Wrocławskie krasnoludki – to nowy „produkt miejski" Wrocławia. Poszukiwanie krasnali „ukrytych" w różnych punktach miasta i fotografowanie ich stanowi jedną z nowych atrakcji turystycznych miasta. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 2.33–2.34. Przystanek Bajkobusu usytuowany na ulicy Świdnickiej – nowym fragmencie ciągu pieszego, łączącym obszar funkcji kultury w rejonie Opery Dolnośląskiej z Rynkiem. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Nową inicjatywą kulturalną, wpisującą się w tworzenie nowego „produktu miejskiego" – rejonu miasta oferującego różnorodne usługi kultury – jest projekt Bajkobusu. Jest to pojazd Teatru Lalek – mobilna scena teatralna, na której pokazywane będą spektakle dla dzieci. Przedstawienia te poświęcone będą opowieściom o wrocławskich krasnoludkach i miejscowym legendom. Docelowo ma powstać 8 „bajkoprzystanków", na których znajdzie się „rozkład jazdy", informujący kiedy będzie można obejrzeć przedstawienia[16].

Wyznaczenie Obszaru Wsparcia na okres 2007–2013[17]. Uchwalony w 2005 r. Lokalny Program Rewitalizacji Wrocławia wskazywał dwa obszary o przewadze XIX-wiecznej czynszowej zabudowy mieszkaniowej, zdegradowanej technicznie i nękanej problemami społecznymi, jak bezrobocie i bieda: Przedmieście Oławskie oraz Nadodrze (fot. 2.35–2.38). Tereny te obejmowały jednak zbyt dużą powierzchnię, aby można było uzyskać odpowiednią koncentrację środków i działań, w związku z czym dysponujący funduszami unijnymi Urząd Marszałkowski zalecił władzom miejskim wskazanie jednego z wyżej wymienionych obszarów jako przyszłego Obszaru Wsparcia na okres 2007–2013[18].

Obszar Wsparcia został wyznaczony zgodnie z procedurą określoną w *Wytycznych dotyczących przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji jako podstawy udzielenia wsparcia z Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007–2013*[19]. Obszar Wsparcia – to w rozumieniu definicji związanych z rewitalizacją **obszar kryzysowy**[20].

Wspomniane wyżej wytyczne przewidują konieczność występowania w Obszarze Wsparcia przynajmniej dwóch zjawisk kryzysowych o stopniu koncentracji przekraczającym średnie wartości dla miasta. Jako Obszar Wsparcia radni jednomyślnie wskazali rejon Nadodrza. Projekty rewitalizacji mają obejmować remonty kamienic, poprawę stanu przestrzeni publicznej, zazielenianie podwórek, a także modernizację zlokalizowanych w tym rejonie szkół, utworzenie centrum kultury, centrum doradztwa oraz komendy policji. Na

---

[16] http://www.e-teatr.pl, 12.2009.

[17] *Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXI/1037/09 z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie wyznaczenia Obszaru Wsparcia oraz przyjęcia programu przedsięwzięć rewitalizacyjnych współfinansowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007–2013*, http://uchwaly.um.wroc.pl/uchwala.aspx?numer=XLI/1281/09.

[18] http://forum.investmap.pl/remonty-kamienic-zabytkow/rewitalizacja-nadodrza-t2750.html, 11.2009.

[19] http://www.wroclaw.pl/m3470/p110886.aspx, 11.2009.

[20] Definicję i kryteria identyfikacji obszaru kryzysowego przedstawiono w książce S. Kozłowskiego, A. Wojnarowskiej, *Rewitalizacja*…, rozdz. 2.5.

projekty te miasto ma otrzymać z funduszy Unii Europejskiej do 2012 r. kwotę 10 mln euro. Kwota ta wystarczy jedynie na zaspokojenie części potrzeb – z 202 projektów zgłoszonych do realizacji wybrano tylko 67, czyli 1/3[21].

Fot. 2.35–2.36. Dworzec Nadodrze od zaplecza (po lewej) i od frontu (po prawej) czeka jeszcze na rewitalizację. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

Fot. 2.37–2.38. Zabudowa czynszowa wymaga podjęcia natychmiastowych działań remontowych. Zdjęcie: J. Wojnarowska, 2010

Rejon Nadodrza to obszar XIX-wiecznej zabudowy czynszowej, położony na północ od Odry i centrum staromiejskiego. Praktycznie cała zabudowa tego typu, zlokalizowana w południowych i zachodnich dzielnicach miasta, uległa zniszczeniu podczas oblężenia Wrocławia w 1945 r. Natomiast rejon Nadodrza przetrwał w nienaruszonym stanie wojnę, co paradoksalnie okazało się niekorzystne dla rozwoju tej części miasta – do tej pory większość budynków korzysta z ogrzewania piecowego i nie została objęta jakimikolwiek działaniami remontowymi. Degradacja dotyczy także infrastruktury technicznej w tym rejonie, brakuje parkingów,

[21] http://www.regioportal.pl/pl63/teksty981/wroclawskie_nadodrze_do_rewitalizacji, 12.2009.

terenów zielonych i sportowych, a wnętrza kwartałów i podwórza znajdują się w stanie skrajnego zaniedbania i dewastacji. Tak jak w wielu innych miastach polskich, z rejonu Nadodrza już w latach 1960–1980 nastąpił odpływ lepiej wykształconych i sytuowanych mieszkańców – przede wszystkim do budowanych w południowych i zachodnich dzielnicach nowych, wielorodzinnych osiedli blokowych, oferujących znacznie lepsze warunki mieszkaniowe. Wskutek tego zjawiska, w obszarze Nadodrza doszło do kumulacji nie tylko niekorzystnych zjawisk przestrzennych, ale także społecznych. Świadectwem tej sytuacji jest niska jakość punktów handlowych i usługowych zlokalizowanych w tym rejonie, a także obecność licznych punktów pomocy społecznej. Obecnie w rejonie tym wykazano najwyższy wskaźnik bezrobocia i największą liczbę osób korzystających z pomocy społecznej w całym obszarze priorytetowym[22].

2.4. Bielsko-Biała – Stare Miasto

Program rewitalizacji Bielskiej Starówki 1997–2004. Bielsko-Biała była jednym z pierwszych polskich miast, które uruchomiły proces rewitalizacji zdegradowanego obszaru zabudowy staromiejskiej jeszcze w latach dziewięćdziesiątych. Działania te są od tej pory konsekwentnie realizowane w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską dokumenty strategiczne i programowe.

Stare Miasto w Bielsku zajmuje teren o powierzchni ok. 10 ha i składa się z dwóch elementów struktury urbanistycznej: „miasta średniowiecznego" o układzie szachownicowym, z rynkiem w środku, obwiedzionego murami miejskimi oraz pierścienia terenów bezpośrednio przylegających do miasta lokacyjnego. Bielska Starówka objęta jest wpisem do rejestru zabytków (fot. 2.39–2.46). Obszar ten już od połowy XIX w. powoli przestał pełnić funkcję miejskiego centrum. W 1951 r. powstało formalnie miasto Bielsko-Biała, z połączenia o średniowiecznym rodowodzie Bielska z powstałą w końcu XVI w. Białą. Miasto od tej pory ma dwa centra miejskie – Rynek zlokalizowany na Starym Mieście oraz dawny plac rynkowy Białej.

W 1997 r. powołano w Urzędzie Miasta Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starówki, którego zadaniem było opracowanie programu rewitalizacji. Zespół ten opracował w latach 1997–2006 kilka dokumentów formułujących cele strategiczne i zadania związane z rewitalizacją Starego Miasta. Do uchwał tych opracowano zasady operacyjne, które umożliwiły zmodyfikowanie rozwiązań w zakresie gospodarki mieniem i finansowania remontów oraz inwestycji infrastrukturalnych. W 1998 r. opracowano *Plan Rewaloryzacji Bielskiej Starówki. Przesłanki strategii operacyjnej w latach 1997–2004.* Równocześnie przyjęto uchwałą opracowywany równolegle *Miejscowy Plan Zagospodarowa-*

[22] Biuro Rozwoju Wrocławia, *Wrocław. Strategia*…, s. 13.

nia Bielskiej Starówki, który formułował szczegółowe wytyczne przeprowadzania remontów konserwatorskich, modernizacji infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych. W tym samym roku przyjęto *Strategię Rozwoju Bielska-Białej do 2010 roku.* Rewitalizacja Starego Miasta jest jednym z ważnych elementów zapisanych w strategii. W 2006 r. dokument ten aktualizowano, przyjmując *Strategię Rozwoju Bielska-Białej do 2020 roku*[23].

Fot. 2.39–2.40. Prace modernizacyjne w Bielsku-Białej skoncentrowały się głównie w rejonie dwóch centrów miejskich. W wyniku tych działań ulice staromiejskie uzyskały już częściowo nowe nawierzchnie i stały się atrakcyjnym miejscem lokalizacji różnego rodzaju działalności gospodarczej, w tym także punktów gastronomicznych. Na zdjęciach: po lewej – ulice na obrzeżu Starego Miasta czekają jeszcze na modernizację, po prawej – w odnowionej uliczce prowadzącej do Rynku pojawiły się ogródki gastronomiczne. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

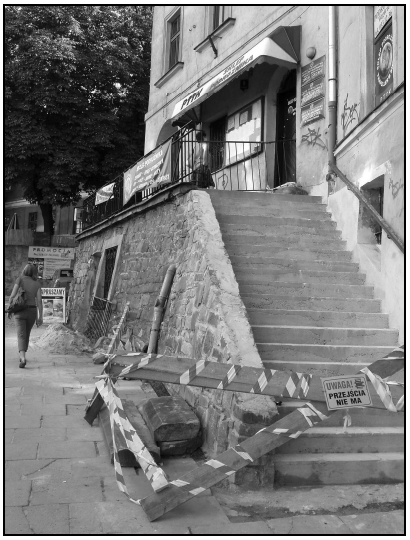
Dla realizacji sformułowanej w dokumencie strategii, Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starówki przygotował szereg uchwał, dotyczących m. in.:

- powołania pełnomocnika prezydenta ds. rewitalizacji Starówki;
- przyjęcia założeń w sprawie rewitalizacji Starówki;
- ustalenia zadań zespołu koordynacyjnego ds. rewitalizacji Starego Miasta;
- planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta;
- polityki mieszkaniowej na terenie gminy Bielsko-Biała.

W dokumentach tych uściślono instrumenty, jakie gmina stworzyła dla podjęcia skutecznych działań w zakresie remontów i modernizacji mieszkań i budynków na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta. Działania te miały także na celu rewaloryzację obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz zapewnienie realizacji założonych przez gminę kierunków przekształceń społecznych i własnościowych, w tym także doprowadzenie do ponownego przyciągnięcia mieszkańców do tej części miasta[24].

[23] http://web2.um.bielsko.pl/bb/dzialy/polityka/ue/index.jsp, 09.2009.
[24] E. Zawadzki, *Analiza*….

Bardzo istotnym działaniem innowacyjnym władz miasta na rzecz rewitalizacji było także stworzenie lokalnych instrumentów finansowych, wspierających ten proces. Dla finansowania zadań rewitalizacji utworzono Fundusz Rewitalizacji. Środki gminne gromadzone w ramach funduszu służyły finansowaniu zadań niedochodowych, w tym: pomocy socjalnej dla osób starszych i niezaradnych życiowo, przenoszonych do innych mieszkań w związku z realizacją zadań remontowych, remontów obiektów zabytkowych, dopłat do czynszów, ewentualnie refundacji części odsetek od kredytów zaciągniętych na cele remontowe dla sektora MŚP.



Fot. 2.41–2.42. Prowadzone prace remontowe na terenie bielskiej Starówki umożliwią ukazanie piękna tego fragmentu miasta z historyczną zabudową i malowniczymi zaułkami. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W celu tworzenia zachęt dla prywatnych inwestorów chcących przenieść się na Starówkę, wykorzystano środki finansowe z emisji obligacji – dla wspierania Programu Małych Ulepszeń, udzielania pożyczek komunalnych na remonty mieszkań na Starym Mieście dla młodych małżeństw oraz wspomagania remontów prowadzonych przez prywatnych właścicieli budynków przeznaczonych na wynajem.

Remontowy Fundusz Gwarancyjny miał na celu udzielanie zabezpieczeń kredytowych na pożyczki mieszkaniowe, służące wykupowi na własność mieszkań w obszarze rewitalizacji oraz pomocy przy spłacie odsetek. Uruchomiono również fundusz aktywizacji windykacji należności czynszowych. Fundusz ten jest przeznaczony na okresowe obniżki części wpłat wnoszonych przez lokatorów znajdujących się w słabszej sytuacji ekonomicznej.

Fot. 2.43–2.44. Jeden z nowo urządzonych placów w sąsiedztwie ulicy Zamkowej – przestrzeń publiczna o wysokiej jakości, w umiejętny sposób eksponuje walory interesującego ukształtowania terenu, jednocześnie tworząc ofertę spędzania czasu wolnego dla użytkowników z różnych grup wiekowych i o różnych zainteresowaniach. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Doświadczenia uzyskane w pierwszych latach realizacji programu pozwoliły sformułować następujące wnioski, dotyczące zarówno planowania, jak i wdrażania procesu rewitalizacji:

- konieczne jest zwiększenie skuteczności zarządzania procesem rewitalizacji i koordynacji działań innych sektorów, szczególnie w sferze rozwoju i inwestycji;
- należy dążyć do usprawnienia współpracy pomiędzy instytucjami i urzędami uczestniczącymi w procesie rewitalizacji;
- trzeba udoskonalić relacje pomiędzy obszarem politycznym i finansowym;
- należy zwiększyć koordynację w ramach działań planistycznych gminy, zwłaszcza pomiędzy planami zagospodarowania przestrzennego i obszarem urbanistyki operacyjnej (rewitalizacji);
- konieczne jest prowadzenie skuteczniejszego monitoringu działań rewitalizacji i eliminowanie efektów negatywnych[25].

Jako bardzo istotny problem związany z wdrażaniem programów rewitalizacji wskazano także „sprzeczności pomiędzy planowaniem przestrzennym i działaniami operacyjnymi rewitalizacji miasta. Stąd powiązanie systemu planowania w mieście z wdrożeniami czeka na nowe rozwiązania w skali ogólnokrajowej. Urbanistyka planów zagospodarowania przestrzennego i urbanistyka operacyjna są na ogół słabo powiązane, a w fazie wdrożenia pozostają najczęściej w relacjach konfliktowych. Wynika to z nowych zadań urbanistyki operacyjnej, jakie wnosi gospodarka rynkowa w planowanie przestrzenne”[26].

[25] Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, *Podręcznik*…, s. 25.
[26] E. Zawadzki, *Analiza*…, s. 25.

Aktualne działania w zakresie rewitalizacji. Najnowsze dokumenty dotyczące rewitalizacji w Bielsku-Białej to przyjęty w 2004 r. Program Rewitalizacji Bielskiej Starówki oraz Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Bielsku-Białej z 2005 r.

Programy realizacyjne, tworzone w ramach programu rewitalizacji Bielskiej Starówki, ukierunkowane są na osiągnięcie następujących założonych celów priorytetowych:

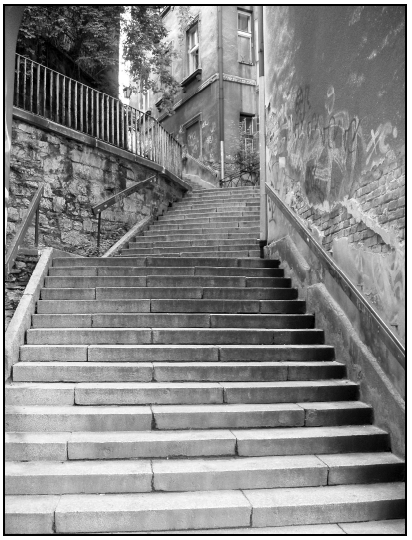
- powstrzymanie dewastacji fizycznej i społecznej Starówki, zahamowanie niekorzystnych zjawisk oraz efektywniejsze gospodarowanie istniejącymi zasobami;
- aktywizacja zawodowa i społeczna mieszkańców;
- poprawa warunków życia i pracy;
- poprawa stanu technicznego obiektów, w tym wyposażenia obiektów w nowe instalacje i urządzenia, dzięki kompleksowej, skoordynowanej modernizacji i rozbudowie infrastruktury miejskiej;
- poprawa ładu przestrzennego, estetyki obiektów i ich otoczenia (w tym: zagospodarowania placów miejskich, kształtowania nawierzchni, elementów małej architektury i detalu architektonicznego);
- stworzenie mechanizmów zapewniających wpływ na kształtowanie funkcji w zespole staromiejskim; jako funkcje preferowane na Starówce wskazano mieszkalnictwo oraz usługi nieuciążliwe, zwłaszcza w zakresie kultury, gastronomii i turystyki; określono konieczność ochrony lokalizacji tradycyjnych punktów usług i handlu;
- zmiana struktury własnościowej oraz jej uporządkowanie;
- prowadzenie prac na Starówce w oparciu o programy zintegrowane z polityką ogólnomiejską, ze szczególnym zwróceniem uwagi na potencjał Starówki w zakresie świadczenia usług gastronomicznych, turystycznych oraz kultury;
- przywrócenie Starówce jej historycznych wartości urbanistycznych i architektonicznych – przy pełnej ochronie wartości kulturowych, zabytkowej substancji budowlanej, historycznych układów przestrzennych w zespole;
- poprawa stanu bezpieczeństwa;
- promocja wiedzy o bielskich zabytkach[27].

Program Rewitalizacji Bielskiej Starówki określa zasady zarządzania nim i sposób jego wdrażania, monitorowania i oceny oraz przyjęty model komunikacji społecznej. Ustala także docelowy kształt pożądanej struktury własnościowej w obszarze staromiejskim – zwiększenie udziału własności prywatnej, precyzu-

[27] http://web2.um.bielsko.pl/bb/dzialy/polityka/ue/index.jsp, 09.2009.

jąc zarazem formy przekazywania nieruchomości komunalnych, sprzedaży mieszkań dotychczasowym lokatorom, wykwaterowań i przekwaterowań oraz zapewniania mieszkań zamiennych. Warunkiem przekazywania mienia komunalnego jest wykonanie określonych robót remontowo-modernizacyjnych w określonym czasie. Sprzedaż budynków na rzecz osób prywatnych prowadzi Wydział Mienia Gminnego i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej. Informacje o budynkach aktualnie przeznaczonych do sprzedaży zamieszczane są na stronie internetowej gminy[28].

W programie wskazuje się źródła finansowania zadań rewitalizacji, wśród których istotną rolę odgrywać mają fundusze inwestorów prywatnych. Gmina współpracuje z podmiotami prywatnymi przy realizacji inwestycji wspólnych, udziela także prywatnym właścicielom nieruchomości informacji o możliwościach uzyskania dofinansowania do remontów budynków oraz opracowuje wytyczne konserwatorskie do projektowania modernizacji, remontów i przebudowy obiektów zabytkowych.



Fot. 2.45–2.46. Jednym z istotnych atutów bielskiej Starówki jest jej unikatowa lokalizacja na wzgórzu. Niestety, nadal obiekty położone nawet w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku znajdują się w bardzo złym stanie technicznym i wymagają natychmiastowej interwencji. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

[28] www.bielsko-biala.pl/bip, 10.2009.

Bardzo ważnym dokumentem, kształtującym przyszłą pożądaną strukturę usług i handlu w rewitalizowanym obszarze jest przyjęty w 2004 r. *Projekt zagospodarowania lokali użytkowych na Bielskiej Starówce w zakresie preferowanych usług i działalności*. Dokument ten określa preferencje dla zachowania funkcji tradycyjnie ukształtowanych oraz propozycje wprowadzenia nowych funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem szeroko pojętej działalności z zakresu kultury i turystyki.

W 2004 r. miasto opracowało projekt realizacyjny pod nazwą *Nowa Starówka – Nowe Szanse. Rewitalizacja Bielskiej Starówki – I etap*. Projekt ten uznany został za najlepszy w województwie śląskim i uzyskał finansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) w kwocie 6,38 mln zł w ramach poddziałania 3.3.1 Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR) „Rewitalizacja obszarów miejskich". Obejmował on modernizację i wymianę uzbrojenia kilku ulic staromiejskich oraz modernizację płyty Rynku Starego Miasta. W ramach projektu rewitalizacji tej historycznej przestrzeni publicznej miasta wykonano nowe nawierzchnie ze szlachetnych, naturalnych materiałów – płyt bazaltowych i granitowych, przywrócono tradycyjne elementy zagospodarowania Rynku, takie jak fontanna i studnia z rzeźbą Neptuna oraz pomnik św. Jana Nepomucena. Wprowadzono bogate wyposażenie w elementy małej architektury, oświetlenie i zieleń. W zachodniej części placu rynkowego udostępniono do wglądu odkryte przez archeologów pozostałości fundamentów budynku wagi miejskiej (fot. 2.47–2.52).

Fot. 2.47–2.48. Staromiejski Rynek został kilka lat temu wyposażony w nowe elementy zagospodarowania, m. in. stworzono ekspozycję fragmentów zabytkowych fundamentów wagi miejskiej w zachodniej części płyty Rynku. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 2.49–2.50. We wschodniej i centralnej części płyty Rynku wprowadzono liczne obiekty małej architektury: oś wodną z mostkiem, rzeźby, siedziska, zieleń oraz nowe oświetlenie. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 2.51–2.52. W nowo urządzonej przestrzeni publicznej Rynku zaczęły powstawać w wyremontowanych budynkach lokale gastronomiczne i handlowe, z ogródkami kawiarnianymi i restauracyjnymi, wprowadzając ożywienie w tym rejonie miasta. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Pierwszy etap rewitalizacji Starówki rozpoczął się w czerwcu 2005 r. i zakończył się w październiku 2006 r. Całkowity koszt projektu wyniósł prawie 11,5 mln zł i finansowany był poza środkami EFRR ze środków własnych gminy, środków podmiotów prywatnych oraz środków z budżetu państwa[29]. Prowadzona jest sprzedaż kamienic inwestorom prywatnym z zastrzeżeniem konieczności wykonania ze środków własnych remontów konserwatorskich w określonym terminie.

Istotnym elementem działań miasta związanych z rewitalizacją, jest także modernizacja i przebudowa układu komunikacyjnego, mająca na celu usprawnienie przejazdu tranzytowego przez miasto oraz poprawę dostępności terenów rekreacyjnych i turystycznych. Gmina urządza także nowe parkingi w sąsiedz-

[29] http://www.odyssei.com/pl/travel-article/11891-1.html, 08.2009.

twie Starówki. Prowadzone są kolejne remonty nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem podwórek, przy wykorzystaniu *Założeń do programu małej architektury dla Starówki*. Kontynuowana jest także modernizacja i tworzenie nowych przestrzeni publicznych. Wdrażane są również kolejne projekty mające na celu aktywizację społeczną i gospodarczą mieszkańców Starego Miasta.

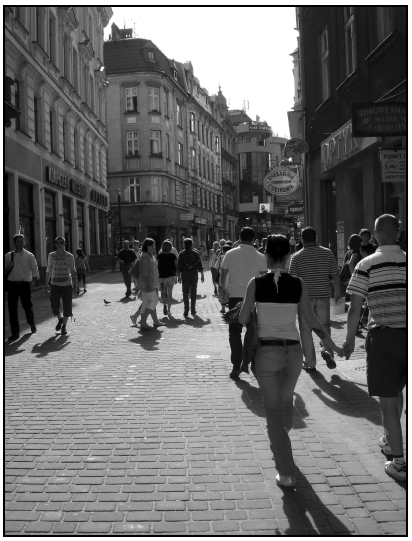
Pozytywne efekty dotychczasowych działań rewitalizacyjnych to przede wszystkim:

- zwiększenie zainteresowania inwestorów tym rejonem miasta – obrotu nieruchomościami prywatnymi i gminnymi, wynajmowanie pustostanów, uruchamianie nowych działalności gospodarczych – w tym nowych lokali gastronomicznych, usługowych i związanych z funkcją kulturalną;
- zmiana funkcji lokali usytuowanych przy Rynku zgodnie z preferencjami gminy;
- ożywienie działalności remontowej wśród właścicieli i najemców;
- poprawa estetyki obiektów kubaturowych i ich otoczenia[30].

Podstawową funkcję w procesie rewitalizacji Bielska-Białej pełni tworzenie spójnego systemu przestrzeni publicznych. Stanowią one szkielet kompozycyjny i funkcjonalny, spajając w całość oba, do niedawna odrębne, centra miejskie (fot. 2.53–2.54). Układ przestrzeni publicznych budowany jest w sposób czytelny i konsekwentny, opierając się pod względem komunikacyjnym na zasadzie wyłączenia dużych stref przestrzeni publicznej z ruchu kołowego. Ważny elementem tego układu jest wyłączona z ruchu ulica 11 Listopada, biegnąca od dawnego centrum Białej do rynku staromiejskiego (fot. 2.55–2.56).

Fot. 2.53–2.54. Przejście podziemne pod prowadzącą ruch tranzytowy ulicą Zamkową umożliwia bezkolizyjne połączenie ciągiem pieszym obu centrów miejskich Bielska-Białej. Dla osób niepełnosprawnych zainstalowano windę – rozwiązanie rzadko spotykane w miastach polskich. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

[30] http://web2.um.bielsko.pl/bb/dzialy/polityka/ue/index.jsp, 09.2009.



Fot. 2.55–2.56. Główny ciąg pieszy łączący oba centra miejskie – ulica 11 Listopada. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Jako wyjątkowo pozytywne należy odnotować zjawisko uregulowania kwestii publicznych i wyposażania ich w nawierzchnie oraz elementy małej architektury – problematyka ta została ujęta w dokumencie opracowanym i uchwalonym przez władze miejskie, dotyczącym zasad projektowania elementów małej architektury w obszarach rewitalizowanych.

Istotnym mankamentem strefy centralnej miasta jest brak miejsc parkingowych. W Bielsku-Białej, tak jak i w większości miast polskich, kwestia parkowania w rejonach śródmiejskich i centralnych nie została dotychczas rozwiązana w zadowalający sposób: za działaniami zmierzającymi do eliminacji ruchu kołowego ze śródmieścia nie nadążyły inwestycje zaspokajające potrzeby parkowania na obrzeżu tworzonej strefy ruchu pieszego (fot. 2.57–2.58). W znaczący sposób ogranicza to możliwości korzystania z centrum miasta, szczególnie dla osób przyjezdnych, nieznających miasta – w tym turystów. Brakuje również dobrego oznakowania dojazdów do istniejących parkingów.

Władze lokalne prowadzą szeroko zakrojoną akcję promocyjną i informacyjną rewitalizacji, zamieszczając na stronach internetowych wiadomości nie tylko o zamierzonych i zrealizowanych działaniach, ale także informacje dla inwestorów na temat możliwości uzyskania dofinansowania na remonty kamienic zabytkowych z funduszy krajowych, wojewódzkich, premii termomodernizacyjnych, remontowych i kompensacyjnych oraz funduszy Unii Europejskiej dla podmiotów gospodarczych. W ramach tworzenia instrumentów zachęt dla

inwestorów Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie zwolnień podatkowych od nieruchomości na okres do 10 lat w zamian za wykonanie remontu elewacji[31]. Większość właścicieli nieruchomości prywatnych zadeklarowała wykonanie remontu elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie płyty Rynku.

Fot. 2.57–2.58. Funkcja parkingowa w obszarze rewitalizowanym nie jest jeszcze właściwie rozwiązana – płyta placu rynkowego dawnej Białej jest w całości praktycznie przeznaczona obecnie na parking, który nie jest właściwym sposobem zagospodarowania tego terenu. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Aby wprowadzić na nowo życie społeczne do Starego Miasta i przywrócić mu odpowiednią rangę w mieście, od 2007 r. w rewitalizowanym obszarze organizowanych jest wiele imprez kulturalnych – jarmarki, koncerty, festiwale, spektakle, pokazy mody (m. in. Jarmark Świętojański, Dni Bielska-Białej). Prowadzona jest ciągła animacja procesów kulturotwórczych, utrwalająca tradycję miejsca, informacja turystyczna i marketing.

W Bielsku-Białej elementem bardzo ważnym i faktycznie realizowanym jest program działań społecznych. Na terenie objętym rewitalizacją występuje wiele problemów społecznych – marginalizacja, zubożenie, przestępczość, bezrobocie. Miasto uzyskało już środki z Europejskiego Funduszu Społecznego na wiele projektów związanych z wyrównywaniem szans edukacyjnych uczniów i studentów z obszarów wiejskich i zagrożonych marginalizacją, aktywizacją zawodową osób bezrobotnych (projekty: *Przeciw bezradności*, *Zrób to sam*, *Podnieś swoje kwalifikacje*, *Aktywność popłaca*). Z bezpośrednich informacji uzyskanych od osób prowadzących zadania rewitalizacji społecznej w Bielsku-Białej wynika jasno, że sukces w tym zakresie to w dużym stopniu zasługa osobistego zaangażowania osób, które najczęściej na zasadach wolontariatu

[31] *Uchwała nr XXXVIII/903/2009 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości z dnia 10 marca 2009 roku*, http://um.bielsko.pl/web/images/stories/rewitalizacja/uchwalarm.pdf.

podejmują działania na rzecz pomocy społecznej. Bardzo ważnym czynnikiem jest również włączanie się samych zainteresowanych w ten proces – prowadzi to do bardzo pozytywnych rezultatów, docelowo umożliwiając integrację osób dotychczas pozostających na marginesie życia społecznego.

2.5. Rewitalizacja obszaru Śródki w Poznaniu

Program rewitalizacji obszaru Śródki w Poznaniu to przykład jednego z nielicznych jeszcze w Polsce działań związanych z wdrażaniem programu rewitalizacji przy znacznym współudziale społecznym i zaangażowaniu od początku procesu lokalnej społeczności – prężnie działającej Rady Osiedla oraz aktywnych organizacji pozarządowych. Koordynatorem programu jest Pełnomocnik Prezydenta ds. Rewitalizacji oraz Komisja Rady Miasta ds. Rewitalizacji. W celu realizacji programu utworzono w marcu 2005 r. Oddział Rewitalizacji przy Wydziale Rozwoju Miasta. Okres realizacji procesu rewitalizacji określono wstępnie na 12 lat.

Historia Śródki sięga XII w., kiedy wytyczono tutaj rynek, uzupełniając w ten sposób funkcje głównego ośrodka miejskiego, gdy na Ostrowie Tumskim zabrakło miejsca pod dalszą zabudowę. W XIII w. obszar Śródki pełnił funkcję miasta, a po lokacji Poznania określany był „starym miastem". Rejon ten obecnie – łącznie z Ostrowem Tumskim i obszarem staromiejskim – ma podstawowe znaczenie dla rozwoju centrum miasta Poznania (fot. 2.59–2.64).

Fot. 2.59–2.60. Jednym z celów programu rewitalizacji Śródki jest ponowne włączenie tego obszaru w funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, poprzez odbudowę zerwanych drastycznie powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Realizacji tego celu służył m. in. projekt odbudowy mostu pieszego pomiędzy Śródką a Ostrowem Tumskim, przekazany do użytku pod koniec 2007 r. Po lewej: widok z zaplecza Katedry na Ostrowie Tumskim w stronę Śródki i nowego mostu pieszego. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

Degradacja przestrzenna Śródki oraz jej izolacja spowodowana została przez realizację pod koniec lat sześćdziesiatych trasy W-Z, która przecięła obszar jej zwartej zabudowy, pozbawiając Rynku oraz mostu Cybińskiego, który łączył obszar Śródki z Ostrowem Tumskim (fot. 2.65–2.66). Odcięcie od historycznego centrum miasta zaowocowało przerwaniem związków przestrzennych i funkcjonalnych tego obszaru z resztą miasta, a co za tym idzie – izolacją gospodarczą oraz postępującą degradacją społeczną. Jak piszą autorzy Miejskiego Programu Rewitalizacji (MPR): „Dezintegracja przestrzenna tych miejsc uniemożliwia do dziś realizowanie korzystnych dla nich, pożądanych funkcji w nawiązaniu do najwyższych wartości historyczno-kulturowych i potencjału turystycznego. Obok istniejącego na całym obszarze śródmieścia skupienia zjawisk kryzysowych […], w tej dezintegracji można upatrywać istotnych przyczyn szczególnie silnej degradacji niektórych z tych obszarów we wszystkich trzech aspektach: społecznym, gospodarczym i przestrzennym”[32].

Dlatego też rekonstrukcja tego ważnego powiązania komunikacyjnego obszaru Śródki stanowić miała pierwszy krok i najistotniejszy priorytet przestrzennych działań rewitalizacyjnych

Fot. 2.61–2.62. Po lewej: ulica Ostrówek – prowadząca w głąb obszaru Śródki z Ostrowa Tumskiego wita odwiedzających pustymi ścianami szczytowymi zdegradowanych kamienic. Po prawej: jedno z zaniedbanych podwórzy przylegających do ulicy Ostrówek, z widocznym w głębi budynkiem mieszkalnym przy ulicy Gdańskiej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

Już w początku lat siedemdziesiątych zaczęto starania o poprawę zaistniałej sytuacji, niestety tylko w formie opracowywanych dla tego rejonu projektów architektonicznych i urbanistycznych, pozostających na papierze – wszystkie one przywracały most Cybiński. Rejon Śródki został również wpisany w planowany

[32] *Miejski Program Rewitalizacji dla miasta Poznania – etap pilotażowy – Śródka, Uchwała Nr LXXXIX/1006/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 7 marca 2006 roku*; http://bip.city.poznan.pl/bip/public/bip/documents.html?co=print&id=6786&parent=1115&instance=1001&lang=pl&lhs=bip_home&rhs=null.

tzw. „szlak piastowski". Rozwinięciem tej idei jest obecna koncepcja Produktu Turystycznego Miasta Poznania – Trakt Królewsko-Cesarski, włączona w Miejski Program Rewitalizacji Poznania.

Działania oddolne. Do wybuchu II wojny światowej Środka pozostawała jedną z uboższych dzielnic Poznania, a jej rozwój przestrzenny zahamowany został przez XIX-wieczne fortyfikacje pruskie. Problemy społeczne na obszarze Śródki pojawiły się już w tym czasie – jeszcze w XIX w. zlokalizowano tutaj dwa domy starców, a w 1929 r. na pobliskich Zawadach – Przytulisko dla Bezdomnych i „barakowe" mieszkania dla bezrobotnych.

Współcześnie akcje o charakterze pomocowym podjęła Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka". W ciągu kilkunastu lat działalności od 1996 r., Fundacja wypracowała wiele form pomocy społecznej, w tym nowatorski program reintegracji społecznej i zawodowej CIS (Centrum Integracji Społecznej). Od 2004 r. działa na Śródce Centrum Ekonomii Społecznej, stworzone dla zwalczania bezrobocia i wykluczenia społecznego, wspierania przedsiębiorczości i innowacyjności[33].

Świadomość, że najważniejsze dla ożywienia i rozwoju Śródki to odzyskanie połączenia mostowego z Ostrowem Tumskim, była obecna wśród mieszkańców od momentu jego likwidacji. Jak już wspomniano, działania podejmowane na rzecz odzyskania połączenia mostowego w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych nie przyniosły żadnych rezultatów.

Dopiero powstała w 1998 r. Rada Osiedla Ostrów Tumski-Śródka-Zawady podjęła energiczniejsze kroki, które doprowadziły do zorganizowania w 2002 r. w Urzędzie Miejskim wystawy o moście oraz wydania folderu pod tytułem *Most Cybiński szansą dla Poznania*. Ponadto podjęto działania wśród radnych i akcje promocyjne w mediach na rzecz rekonstrukcji mostu i włączenia obszaru Śródki do programu rewitalizacji.

Śródka obszarem pilotażowym Miejskiego Programu Rewitalizacji Poznania. W pierwszej fazie opracowania, służącej stworzeniu założeń do programu rewitalizacji, przeprowadzono analizy występowania objawów kryzysowych w mieście, dokumentów strategicznych i planistycznych – pod kątem przyjętych kierunków i priorytetów rozwoju miejskiego, a także zebrano w konsultacjach ogólnomiejskich 849 ankiet, w których mieszkańcy typowali najbardziej zaniedbany obszar w Poznaniu. Najwięcej ankietowanych osób wskazało na obszary położone w granicach śródmieścia.

---

[33] G. Klause, *Degradacja przestrzenna, materialna i społeczna historycznego obszaru Poznania – Śródki i próby rozwiązania sytuacji*, [w:] B. Walczak (red.), *Rewitalizacja...*

W ramach badań objawów kryzysowych przeanalizowano czynniki społeczno-gospodarcze i przestrzenne. Wyniki analiz zaprezentowano w sposób graficzny – na mapach przedstawiających poszczególne stany kryzysowe w rozkładzie przestrzennym. Nałożenie się obszarów ich występowania wskazało na rejony objęte najgłębszą degradacją społeczno-ekonomiczną. W zakresie problematyki przestrzennej oparto się na badaniach wykonanych w ramach prac nad *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*. Także wyniki wszystkich przeprowadzonych analiz wskazały śródmieście jako obszar wymagający rewitalizacji. W ramach badań wstępnych zidentyfikowano nie tylko deficyty i stany kryzysowe, ale także potencjały i walory rozwojowe, w tym także w postaci zaistniałej już działalności inwestycyjnej sektora publicznego i prywatnego w tym rejonie.

Po przyjęciu *Założeń Miejskiego Programu Rewitalizacji*, zebrano wnioski od osób fizycznych i prawnych o włączenie ich projektów do MPR. Zebrano łącznie 131 wniosków od właścicieli prywatnych, zarządców nieruchomości i spółdzielni mieszkaniowych, firm deweloperskich, instytucji publicznych, związków wyznaniowych, rad osiedlowych i wspólnot mieszkaniowych. Równolegle prowadzono konsultacje ze społecznościami lokalnymi.

W marcu 2006 r. zdecydowano o włączeniu obszaru historycznej dzielnicy Środka do Miejskiego Programu Rewitalizacji Poznania jako obszaru pilotażowego – teren ten był stosunkowo niewielki (26 ha, ok. 1000 mieszkańców), co pozwalało na odpowiednią koncentrację działań i środków przeznaczonych na rewitalizację. Podstawowe dane dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej Śródki ujawniły ponadto znaczne problemy społeczne – niski stopień przedsiębiorczości mieszkańców oraz wysoki odsetek osób bezrobotnych i korzystających z pomocy społecznej – potwierdzając słuszną kwalifikację tego obszaru jako kryzysowego:

- liczba mieszkańców: 1046;
- liczba bezrobotnych: ok. 120;
- liczba mieszkańców korzystających z pomocy społecznej: ok. 100;
- liczba mieszkańców prowadzących działalność gospodarczą: 60;
- odsetek podatników PIT w pierwszej grupie podatkowej: 98%[34].

W ramach programu rewitalizacji podjęto działania społeczne, kulturalne i infrastrukturalne, organizowane są także plenery, wystawy artystyczne i warsztaty plastyczne. Od 2006 r. dla wzmocnienia więzi społecznych organizowany jest na Śródce festyn „Dzień Sąsiada".

[34] http://www.poznan.pl/mim/public, 03.2010.

Wykonano inwentaryzację urbanistyczną i badania socjologiczne, które mają być przygotowaniem do działań infrastrukturalnych, takich jak renowacja przestrzeni publicznej i remonty budynków. Konkretnym efektem realizowanych zadań jest powstanie mostu pieszego na rzece Cybinie (fot. 2.59), który odtworzył historyczne powiązanie przestrzenno-funkcjonalne pomiędzy Śródką a Ostrowem Tumskim. Na realizację tego zadania Zarząd Województwa Wielkopolskiego przyznał miastu dofinansowanie w kwocie ponad 8 mln zł. Most otwarto w grudniu 2007 r.

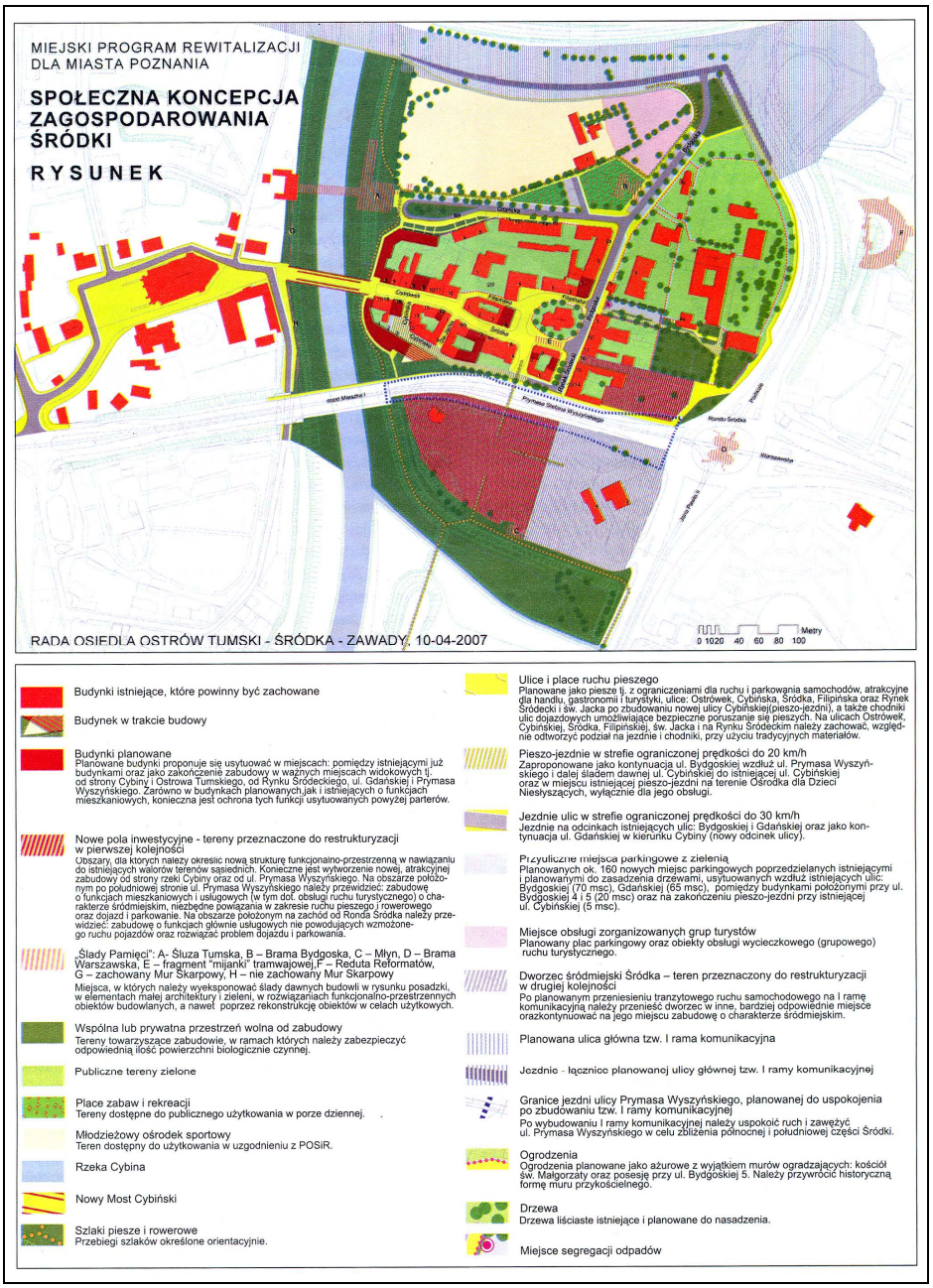
Społeczna Koncepcja Zagospodarowania Śródki w Poznaniu w Miejskim Programie Rewitalizacji. Zaangażowanie lokalnej społeczności w proces rewitalizacji swojej dzielnicy przejawiło się także poprzez prace nad Społeczną Koncepcją Zagospodarowania Środki. Koncepcja została opracowana przez Radę Osiedlową dzięki pomocy Urzędu Miasta Poznania na początku 2007 r. i stanowiła wstęp do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru – przekazano ją Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz wszystkim wydziałom Urzędu Miasta Poznania uczestniczącym w procesie sporządzania MPZP. Koncepcję opracowano – wzorując się na niemieckich planach docelowych rewitalizacji – w prostej formie graficznej, czytelnej dla wszystkich mieszkańców.

W zakresie użytkowania terenów Śródki koncepcja przewiduje adaptację i uzupełnienie istniejących funkcji mieszkaniowych i użyteczności publicznej w części północnej oraz określa nowe funkcje w części południowej obszaru. Koncepcja zakłada:

- podwyższenie jakości istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy uzupełniającej;
- podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni publicznej poprzez budowę oraz renowację ulic i placów, wprowadzanie rozwiązań uspokojenia ruchu, uzupełnienie zieleni, zorganizowanie parkowania;
- poprawę warunków zamieszkania poprzez organizację przestrzeni wspólnych dla mieszkańców, zwiększenie powierzchni publicznych terenów zieleni oraz placów zabaw i rekreacji;
- ożywienie gospodarcze – rozwój handlu i usług w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej, także w miejscach, gdzie dotychczas istniała funkcja mieszkaniowa.

Koncepcja określa również potrzebę zaplanowania przebiegu szlaków pieszych i rowerowych na całym obszarze Śródki[35].

[35] L. Langowski, L. Podbrez, *Miejski Program Rewitalizacji w Poznaniu. Społeczna koncepcja zagospodarowania Śródki w Poznaniu w Miejskim Programie Rewitalizacji*, [w:] „Urbanista" 2008, nr 1(61), s. 14–20.



Ryc. 2.2. *Społeczna koncepcja zagospodrowania Śródki* w ramach miejskiego programu rewitalizacji dla miasta Poznania. Źródło: L. Langowski, L. Podbrez, *Miejski program rewitalizacji w Poznaniu. Społeczna koncepcja zagospodrowania Śródki w Poznaniu w miejskim programie rewitalizacj,i* „Urbanista" 2008, nr 1(16), s. 14–20

Gra strategiczna *Re-wita Ostrówek.* W marcu 2009 r. dwukrotnie zorganizowano na Śródce grę strategiczną *Miasto przyszłości* (*Future City Game*) o tematyce dotyczącej rewitalizacji ulicy Ostrówek – głównej ulicy łączącej obszar Śródki z Ostrowem Tumskim. Gra została opracowana przez British Council i przeprowadzona w kilkunastu metropoliach świata, m. in. Oslo, Glasgow i Bogocie. Celem gry było stworzenie pomysłów na ożywienie ulicy Ostrówek, w wyniku obserwacji zebranych w trakcie wizji terenowych oraz warsztatów prowadzonych przez moderatora. W grze wzięli udział – poza mieszkańcami Śródki – reprezentanci środowisk zaangażowanych w proces rewitalizacji: architekci, urbaniści, artyści, socjologowie, projektanci, stowarzyszenia pozarządowe, przedstawiciele Urzędu Miasta. Wypracowano pięć koncepcji ożywienia ulicy Ostrówek – najlepiej ocenione pomysły będą miały szansę na włączenie do Miejskiego Programu Rewitalizacji i realizację.

Konkurs na zagospodarowanie Śródki (2009). W zorganizowanym w 2009 r. konkursie zwyciężył projekt zespołu „Wędrowni Architekci", w którym zaproponowano zmianę przebiegu trasy tranzytowej Estkowskiego-Wyszyńskiego i dzięki temu ponowną integrację północnej i południowej części Śródki. Ruch na trasie miałby ulec uspokojeniu poprzez likwidację jednego z pasów ruchu. Widoczne są też propozycje uzupełnienia kwartałów zabudowy oraz luk w zabudowie pierzei.

Fot. 2.63–2.64. Niewątpliwe atuty obszaru Śródki to małomiasteczkowa skala założenia urbanistycznego i obiektów architektonicznych oraz unikatowa, kameralna atmosfera w sercu wielkiego miasta. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

Pomoc-Aktywizacja-Wsparcie – projekt realizowany w ramach PO KL. Działające na Śródce placówki pomocy społecznej prowadzą projekty, służące poprawie sytuacji społecznej w tym rejonie. Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie prowadzi projekt Pomoc-Aktywizacja-Wsparcie, finansowany w znacznym stopniu z funduszy unijnych w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki. Projekt ten ma na celu poprawę dostępu do rynku pracy osób bezrobotnych i korzystających z pomocy społecznej.

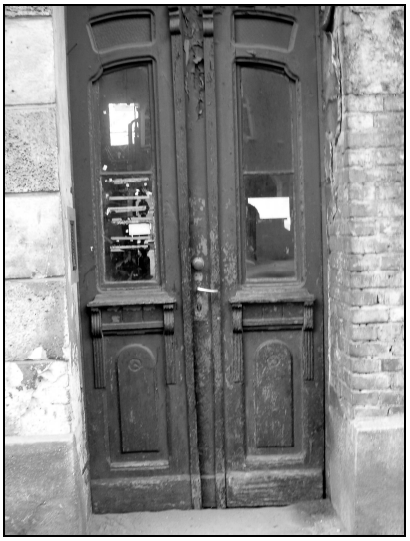
Fot. 2.65–2.66. W zamknięciu ulicy widać tramwaj przejeżdżający przebiegającą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy arterią komunikacyjną, która przecięła historyczny obszar Śródki oraz odizolowała go od reszty miasta. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

Fot. 2.67–2.68. W parterach budynków widać odnowione niedawno, ale już niedziałające lokale handlowe, usługowe i gastronomiczne. Najemcy nie byli w stanie ponieść zbyt wygórowanych kosztów czynszu za te lokale. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

W ramach projektu powstało w 2009 r. Centrum Działań Środowiskowych „Śródka", które podejmuje stałe inicjatywy integracyjne dla dzieci i młodzieży, organizuje spotkania tematyczne dla dorosłych oraz prowadzi działania na rzecz inspirowania udziału mieszkańców w imprezach o charakterze edukacyjnym, kulturalnym, sportowym, ekologicznym czy turystycznym.

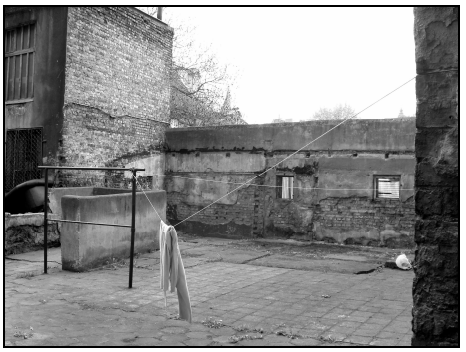
Sytuacja obecna. Obserwacja zjawisk zachodzących na Śródce pozwala na sformułowanie pewnych wniosków dotyczących prowadzonego tam procesu rewitalizacji. Niewątpliwie widoczne jest duże zaangażowanie zarówno władz miejskich, środowisk profesjonalnych oraz lokalnych organizacji społecznych we wspomniany proces. Niemniej jednak widoczne są liczne oznaki niewystar-

czającej koncentracji działań i środków: świadectwem tego są m. in. nieczynne lokale handlowe i usługowe, które wyraźnie nie wytrzymały zbyt długiego okresu oczekiwania na zapewniającą im funkcjonowanie właściwą koniunkturę. Odnowione elementy budynków z kolei narażone są na dewastację, co wskazuje na występowanie na tym obszarze ciągle nierozwiązanych problemów społecznych (fot. 2.67–2.72). Jako jedną z istotnych przyczyn tego stanu rzeczy wskazać można brak systemowych rozwiązań finansowo-prawnych rewitalizacji. Tego rodzaju wniosek wypracowali również uczestnicy warsztatów prowadzonych w ramach wspomnianej wyżej *Gry o miasto*.



Fot. 2.69–2.70. Punktowe odnowione lokale narażone są na działania dewastacyjne. Tego typu agresja świadczyć może o nadal istniejących, nierozwiązanych problemach społecznych. Na zdjęciu po lewej: większość wejść do budynków nie jest jeszcze odnowiona. Po prawej: nowe wejście do lokalu prywatnego zostało już „naznaczone” przez graffiti. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

Na obszarze Śródki pojawiają się także niepokojące objawy segregacji społecznej: dwa odnowione budynki mieszkalne w północnej części obszaru przy ulicy Gdańskiej stanowią zamkniętą enklawę, odgrodzoną od sąsiedztwa najeżonym sztachetami ogrodzeniem. Tego typu działania niewątpliwie wydają się uzasadnione w chwili obecnej w oczach inwestorów i nowych mieszkańców, jednakże stanowią zły prognostyk dla spójności społecznej tego obszaru. Mieszkańcy „starzy” traktować będą w tej sytuacji „nowych” jako intruzów, postrzegając następujące w wyniku procesu rewitalizacji pozytywne przemiany jako adresowane jedynie do osób z zewnątrz, anektujących ich dotychczasową przestrzeń życiową.



Fot. 2.71–2.72. Wnętrze jednego z kwartałów zabudowy prezentuje z jednej strony duży potencjał architektoniczny w postaci wielości brył i planów, bogactwa detalu oraz interesująco ukształtowanego dziedzińca, z drugiej zaś jest świadectwem złej sytuacji ekonomicznej mieszkańców oraz wieloletnich zaniedbań w utrzymaniu budynków i terenu. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2010

2.6. Stare Miasto w Lublinie

Rewitalizacja Starego Miasta w Lublinie przebiega w oparciu o dokument Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR)[36]. W 2009 r. LPR został zaktualizowany w nawiązaniu do obowiązujących *Wytycznych dla opracowania programów rewitalizacji* w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego.

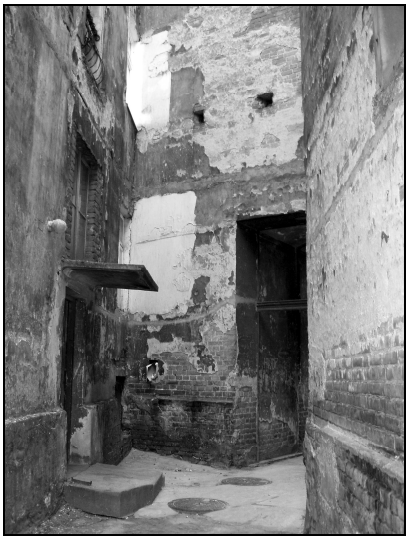
LPR Lublina obejmuje obecnie 19 rejonów miasta. W tej grupie 13 obszarów zostało wyznaczonych jeszcze w pierwotnej wersji LPR, natomiast zmiany w definiowaniu zakresu zadań rewitalizacji w obecnym okresie planowania 2007–2013 – poszerzenie zagadnień rewitalizacji o problematykę humanizacji osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych z wielkiej płyty – zaowocowały wprowadzeniem do obecnej aktualizacji LPR Lublina 6 rejonów tego typu zabudowy.

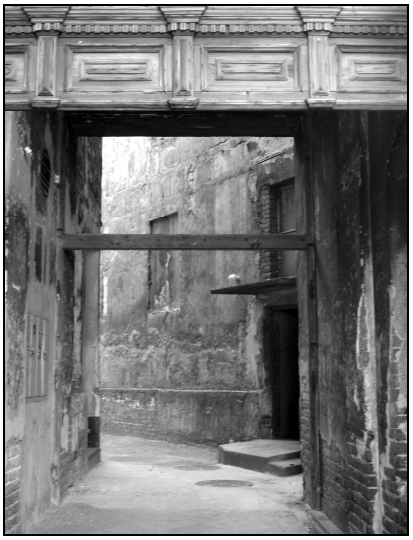
Dla każdego z wyznaczonych obszarów rewitalizacji przeprowadzono diagnozę sytuacji wyjściowej, określono cele operacyjne oraz zakres koniecznych prac przygotowawczych, charakterystykę planowanych działań, „aktorów" zaangażowanych w ich realizację oraz spis zadań i projektów przewidzianych do realizacji w najbliższym czasie. W obecnym kształcie LPR Lublina obejmuje tereny zamieszkałe przez ponad 57% ogólnej liczby ludności miasta, natomiast powierzchniowo prawie 27%. Jest rzeczą oczywistą, że określenie tak dużego zakresu programu rewitalizacji wywołuje konieczność wskazania obszarów priorytetowych, które w pierwszej kolejności zostaną objęte procesem rewitalizacji.

[36] *Uchwała Rady Miasta Lublin nr 742/XXXI/2005* wraz z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami; *Uchwała Rady Miasta Lublin nr 140/X/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r.*, http://www.bip.lublin.eu/bip/um/index.php?t=200&id=11095&w=3.

Zgodnie z tymi założeniami, jako obszary do objęcia rewitalizacją w pierwszej kolejności, przewidziano zespoły Starego Miasta i Śródmieścia „wymagające działań specjalnych jako strefa Zabytkowego Zespołu Miasta Lublina, w szczególny sposób dotknięta zaległościami w renowacji historycznej tkanki miejskiej (tzw. „luka remontowa") i narażona na silną presję wyludnienia i zmiany funkcji mieszkalnych na komercyjne; obszar ten jest kluczowy dla kulturowej tożsamości Lublina i pełni funkcję centrum miasta, grupując najważniejsze funkcje miejskie – rewitalizacja tej części miasta jest równoznaczna z budowaniem perspektyw wzmocnienia atrakcyjności miasta i perspektyw metropolizacji"[37].

Diagnoza objawów kryzysowych dla obszaru Starego Miasta wykazała, że rejon ten wymaga objęcia programem rewitalizacji nie tylko ze względu na zły stan techniczny zabudowy, w całości składającej się z budynków zabytkowych o wysokich walorach kulturowych (100% zabudowy z okresu od XVI do XIX w.), ale także z powodu problemów społecznych – znacznie przewyższających średnie dla całego miasta wskaźników długotrwałego bezrobocia, przestępczości oraz liczby osób korzystających z pomocy społecznej (fot. 2.73–2.76).





Fot. 2.73–2.74. Stare Miasto w Lublinie jest tak rozległe i wymaga tak dużych nakładów inwestycyjnych na prace remontowe, że nadal wiele budynków jest w bardzo złym stanie technicznym. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Działania polegające na technicznej renowacji zasobów budowlanych Starego Miasta w Lublinie rozpoczęto już na przełomie lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Do 1990 r. inwestycje te, finansowane z budżetu państwa, prowadzone były przez Zarząd Rewaloryzacji Zabytków. W okresie tym

[37] *Lokalny Program Rewitalizacji Lublina*, aktualizacja 2009, *Wprowadzenie*, s. 4, http://www.bip.lublin.eu/bip/um/index.php?t=200&fid=3042.

dokonano renowacji ok. 10% budynków, jednocześnie jednak nie realizując praktycznie żadnych zadań w zakresie poprawy stanu infrastruktury technicznej oraz podniesienia jakości przestrzeni publicznych. Wysoka jakość robót konserwatorskich była niewątpliwym sukcesem tego okresu prac i zasługą specjalistycznego przedsiębiorstwa wykonawczego – PP PKZ[38].

Fot. 2.75–2.76. Także w centralnym punkcie Starego Miasta – na Rynku, nadal obecne są obiekty wymagające podjęcia remontów, widać jednak już też efekty prac renowacyjnych w wielu obiektach zabytkowych oraz symptomy ożywienia gospodarczego – nowe podmioty gospodarcze, oferujące głównie usługi w zakresie handlu i gastronomii. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Podstawowym mankamentem prowadzonej wówczas rewaloryzacji były także niekorzystne przemiany struktury funkcjonalnej tego obszaru – udział funkcji mieszkaniowej w odnawianych obiektach był znikomy, a budynki po renowacji przekazywane były przeważnie użytkownikom z działu usług kultury i administracji. Tego typu kierunek działań rewaloryzacyjnych był charakterystyczny dla polityki prowadzonej w odniesieniu do zespołów zabytkowych w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiatych – takie same kierunki przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych, polegające na rugowaniu funkcji uznawanych za „niereprezentacyjne", w tym mieszkaniowe i podstawowych usług, miały miejsce w innych zabytkowych dzielnicach miast polskich, jak Sandomierz czy Zamość (fot. 2.77–2.78). Tworzenie z obszarów staromiejskich swoistych „skansenów", pewnego rodzaju „scenografii historycznej", prowadziło do wyłączania tych rejonów z prawidłowego funkcjonowania w mieście.

W nowych warunkach politycznych i gospodarczych po 1990 r. opracowano w 1995 r. aktualizację Programu Rewaloryzacji wraz z założeniami Strategii Rewitalizacji Starego Miasta. Podstawowe założenia strategii zostały zachowane w LPR Lublina z 2005 r. – stworzono cztery programy, służące realizacji różnorodnych grup zadań.

[38] Przedsiębiorstwo Państwowe Pracownie Konserwacji Zabytków.

Fot. 2.77–2.78. Malownicze wejście na teren Starówki lubelskiej prowadzi szczytem skarpy od strony Zamku poprzez Bramę Grodzką. Na terenie Starego Miasta spora część lokali zajmowana jest przez instytucje i stowarzyszenia związane z branżą kultury i grupami tzw. wolnych zawodów – funkcje takie często były wprowadzane w strefy staromiejskie w ramach rewaloryzacji tych obszarów w latach 1960–1990. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 2.79–2.80. Na jednej z głównych ulic Starego Miasta – ulicy Grodzkiej prowadzącej od zamku do rynku, zrealizowano już wiele zadań w ramach programu rewitalizacji: władze samorządowe zmodernizowały infrastrukturę techniczną i przestrzenie publiczne, a duża część kamieniczek została odnowiona przez inwestorów prywatnych i deweloperów. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Do 2004 r. zakończony został w zasadniczej części **program urządzania przestrzeni publicznych i modernizacji uzbrojenia** (fot. 2.79–2.80). Działania finansowane były z budżetu miasta, w ostatnim okresie przy współudziale funduszy UE. Infrastruktura podziemna została w pełni zmodernizowana, a wszystkie place i ulice wyposażone w nowe nawierzchnie oraz oświetlenie.

W latach 2005–2008 przeprowadzono remonty elewacji budynków przy ulicy Grodzkiej i przy Rynku, dzięki wsparciu funduszy miejskich. Program ten będzie kontynuowany – w dalszym ciągu będą prowadzone remonty budynków oraz mają zostać zagospodarowane podwórka i wnętrza blokowe, z wprowadzaniem zieleni. Przewidywane są także działania zmierzające do uporządkowania i poprawy estetyki reklam i oznakowania drogowego.

W ramach **programu promocji funkcji kulturalnych i innych funkcji publicznych** władze miasta podejmują wspólne inicjatywy z instytucjami prowadzącymi działalność społeczną i kulturalną, na rzecz wspierania aktywności tego rodzaju w obszarze Starego Miasta. Działania te „bazują na utrzymaniu swoistej „symbiozy" pomiędzy aktywnością kulturalną i działalnością gospodarczą rozwijającą się na Starym Mieście"[39]. Na Starym Mieście działa kilka teatrów, Lubelska Fundacja Rozwoju, galeria Sceny Plastycznej KUL, Muzeum im. Józefa Czechowicza oraz coraz liczniej powstające galerie. Organizowane są liczne wydarzenia kulturalne (jak: Noc Kultury, Jarmark Jagielloński, Śpiewanie Wielkopostne, Zaduszki Jazzowe, Wigilia Starego Miasta), w których istotną rolę jako współorganizator i uczestnik odgrywa klasztor o.o. Dominikanów (fot. 2.81–2.82).

Fot. 2.81–2.82. Wydarzenia o charakterze kulturalnym inicjowane na terenie Starego Miasta są istotnym elementem programu rewitalizacji. Aktywną rolę w tych działaniach odgrywają miejscowe placówki kulturalne oraz klasztor o.o. Dominikanów. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

[39] *Lokalny program…, Część A – Stare Miasto*, s. 14.

Potwierdzeniem wysokich walorów kulturowych lubelskiej Starówki było przyznanie w 2007 r. obszarowi Starego Miasta i sąsiadującej części zabytkowego śródmieścia tytułu „Pomnika Historii Państwa Polskiego".

Na obszarze Starego Miasta realizowany jest także **program sanacji zasobów mieszkaniowych**. Jego głównym założeniem jest ochrona funkcji mieszkalnych na terenie Starego Miasta. Do 2005 r. działania remontowe w stosunku do zasobów mieszkaniowych nie były praktycznie podejmowane – przede wszystkim w wyniku braku wprowadzenia w życie rozwiązań finansowych, proponowanych w *Strategii mieszkaniowej na lata 2000–2004*, przewidującej wsparcie dla renowacji części mieszkalnych kamienic. Bariera opłacalności ekonomicznej powoduje, iż od 2006 r. obserwuje się co prawda tendencję do powstawania w remontowanych kamienicach lokali mieszkalnych, ale są to apartamenty luksusowe, co prowadzi w rezultacie do wymiany mieszkańców i gentryfikacji obszaru (fot. 2.83–2.84). Nadal brak jest rozwiązań, które poprawiają standard zasobów mieszkaniowych bez doprowadzania do radykalnej zmiany struktury społecznej. Postępuje niestety także dalsze wyludnianie się rejonu staromiejskiego – w ostatnich 3 latach liczba mieszkańców zmniejszyła się o dalsze 250 osób, czyli ponad 12%[40].

Fot. 2.83–2.84. Działania władz publicznych w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej w rejonie staromiejskim stanowiły niezbędny krok wstępny do rewitalizacji obszaru oraz umożliwiły podjęcie przez inwestorów prywatnych nowych inwestycji w zakresie funkcji komercyjnych i mieszkaniowych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W realizację **programu rozwoju usług i turystyki** zaangażowani są przede wszystkim prywatni przedsiębiorcy oraz właściciele nieruchomości. Program ten ma na celu wprowadzanie funkcji komercyjnych w obszarze staromiejskim dla zapewnienia ożywienia gospodarczego w tym rejonie, a co za tym idzie

[40] Tamże, s. 15.

– rentowności przedsięwzięć renowacyjnych. Istotnym instrumentem wspierającym rozwój oferty usługowej, głównie z zakresu gastronomii, stały się działania władz miasta na rzecz poprawy standardu i estetyki przestrzeni publicznych. Dla rozwoju usług ważną rolę odegrała także pomoc władz lokalnych przy wykwaterowaniach lokali mieszkalnych w parterach budynków. Realizacja tego programu oceniana jest na 70% do 80%, co wskazuje na dużą skuteczność i sukces programu. Obszar ten jest postrzegany przez inwestorów jako atrakcyjny dla lokalizacji usług komercyjnych, a „jedyną istotną barierą dla rozwoju turystyki pozostaje ogólny stan tkanki zabytkowej”[41].

Podsumowując dotychczasowe efekty rewitalizacji obszaru Starego Miasta, autorzy aktualizacji LPR Lublina stwierdzają, że dalsza kontynuacja prac rewitalizacyjnych na tym obszarze jest konieczna dla ugruntowania dotychczasowych pozytywnych przemian i prowadzenia działań na rzecz trwałej poprawy stanu społeczno-ekonomiczno-przestrzennego tego rejonu. Na rozwiązanie czekają przede wszystkim problemy społeczne. Poważnym zadaniem pozostają także: kwestia renowacji zasobów mieszkaniowych, rozwiązanie problemów parkowania i dojazdów do posesji oraz brak terenów rekreacyjnych, zabawowych i zielonych.

Narzędzia zarządzania w Programie Rewitalizacji dla Starego Miasta. Dla realizacji i aktualizacji programu rewitalizacji przewidziano następujące narzędzia:

- inwentaryzacja urbanistyczna – obejmująca poza informacjami i danymi standardowymi, także opis sytuacji społecznej, stan badań archeologicznych i historycznych, bank danych o pracach renowacyjnych od 1970 r. włącznie oraz informację o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości);
- program zarządzania dziedzictwem historycznym – opracowany zgodnie z wytycznymi UNESCO, określający zasady ochrony i wykorzystania zabytków dla budowania atrakcyjności turystycznej i kulturowej;
- plan miejscowy – który, poza elementami wymaganymi ustawowo, ma zawierać dodatkowe szczegółowe ustalenia konserwatorskie, przestrzenne i funkcjonalne;
- Lokalna Grupa Wsparcia (LGW) – porozumienie osób i instytucji zainteresowanych rewitalizacją, gwarantujące trwałość priorytetów programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz partycypację społeczną. W skład LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Osiedla, przedsiębiorcy, instytucje kulturalne i organizacje społeczne;

[41] Tamże, s. 15.

- Lokalny Plan Działań (LPD) – uzgodniony przez LGW, stanowiący podstawę zarządzania procesem rewitalizacji;
- Koordynator Rewitalizacji Starego Miasta – pracownik Urzędu Miasta, działający na rzecz stymulowania realizacji LPD[42].

Władze miasta zdają sobie sprawę z podstawowego znaczenia dla sukcesu procesu rewitalizacji wiarygodności samorządu lokalnego jako trwałego gwaranta realizacji planowanych przedsięwzięć. Istotną rolę odgrywa konsekwencja władz miasta w utrzymywaniu założonych kierunków przemian, określanych w kolejnych dokumentach strategicznych, co zapewnia stabilność przyjmowanych wobec obszaru rewitalizowanego zasad, sprzyjając tworzeniu pozytywnej atmosfery inwestycyjnej. Kolejnym ważnym elementem jest dostrzeganie przez władze lokalne konieczności – szczególnie w sytuacji braku uregulowań prawnych dotyczących rewitalizacji – opracowania dla rewitalizowanego obszaru planu miejscowego traktowanego jako „zapis wspólnie ustalonej wizji, plan gwarantujący bezpieczeństwo lokalnych inwestycji i zamierzeń, nie zaś plan będący jedynie autorską wizją przekształceń narzuconą lokalnej społeczności”[43].

2.7. Działania na rzecz rewitalizacji miejskiej w Głogowie

Położony nad Odrą Głogów, miasto o ponad 1000-letniej historii, uległ w czasie II wojny światowej bardzo poważnym zniszczeniom. Z cennych obiektów historycznych wojennej pożogi ocalały jedynie fragmenty Zamku Książąt Głogowskich, Ratusza, teatru, niektórych kościołów oraz odcinki murów obronnych (fot. 2.85–2.86).

W wyniku zniszczeń wojennych najbardziej ucierpiał obszar Starego Miasta – i właśnie ten rejon jest terenem głównych przemian funkcjonalno-przestrzennych w Głogowie w ciągu ostatnich dwudziestu kilku lat. Przez prawie pół wieku mieszkańcy miasta pozbawieni byli centrum ogólnomiejskiego – wcześniej taką właśnie funkcję pełnił obszar staromiejski.

Negatywne przemiany w strukturze miejskiej, rzutujące na obecne powiązania funkcjonalno-przestrzenne centrum staromiejskiego z resztą organizmu miejskiego, miały miejsce w latach siedemdziesiątych, kiedy w ramach rozbudowy miasta jako ośrodka Legnicko-Głogowskiego Okręgu Miedziowego przeprowadzono przez obszar staromiejski krajową drogę tranzytową, która odcięła Starówkę od odbudowywanego Zamku Książąt Głogowskich oraz

[42] Tamże, s. 22.
[43] http://wiadomosci.ngo.pl/wiadomosci/212729.html, 12.2009.

zachodniej części miasta. Zwycięski projekt, wyłoniony w ówczesnym okresie w ramach ogólnopolskiego konkursu SARP na zabudowę Starego Miasta, przewidywał stworzenie w tym miejscu nowego centrum mieszkalno-usługowego, z 11-kondygnacyjnymi wieżowcami.

Fot. 2.85–2.86. Zamek Książąt Głogowskich został odcięty od Starego Miasta przez drogę krajową jeszcze w latach siedemdziesiątych i do chwili obecnej jest w stanie izolacji przestrzennej i funkcjonalnej od strefy staromiejskiej, co wpływa niekorzystnie na jego wykorzystanie i stan bezpieczeństwa publicznego w tym rejonie. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Pierwsze kroki na rzecz odbudowy Starego Miasta w kształcie historycznym zostały podjęte już w 1980 r., jako wyraz protestu przeciwko koncepcji budowy w miejscu dawnej Starówki wieżowców. Opracowano wówczas koncepcję zabudowy nawiązującej w swoim układzie urbanistycznym do dawnej siatki ulic i placów, w układzie kwartałowym i architekturze nawiązującej pod względem stylistycznym do zabudowy historycznej. Opracowane wówczas *Studium zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Miasta w Głogowie* z 1980 r., formułowało nowatorskie w tamtym okresie, do dziś aktualne zasady tworzenia centrum skupiającego życie kulturalne, społeczne i handlowe. W opracowaniu tym stwierdzono konieczność stosowania detalu architektonicznego o skali bliskiej człowiekowi, podkreślenia podziału funkcjonalnego i formalnego na strefy przestrzeni publicznych i prywatnych oraz wprowadzenia kompozycji urbanistycznej z osiami kompozycyjnymi i dominantami. Na bazie studium opracowano w 1983 r. *Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum – Stare Miasto*.

Jeszcze w latach osiemdziesiątych przeprowadzono prace zmierzające do ekspozycji dawnej fosy i elementów murów obronnych, a na terenie Starego Miasta zbudowano pierwsze budynki mieszkalno-usługowe oraz rozpoczęto w 1987 r. odbudowę Ratusza[44].

[44] E. Wojtowicz, *Odbudowa starego miasta w Głogowie*, [w:] A. Billert (red.), *Odbudowa i rewitalizacja…*, s. 27.

W latach dziewięćdziesiatych, w nowych realiach gospodarki rynkowej, na rynku inwestycyjnym pojawili się prywatni inwestorzy oraz firmy deweloperskie. W latach 1993–1996 wybudowano na Starym Mieście kilkadziesiąt kamieniczek oraz zachodnią pierzeję Rynku. Ważnym momentem w życiu miasta, znacząco wpływającym na podniesienie prestiżu obszaru staromiejskiego, było przeniesienie siedziby władz miasta do Ratusza w 2002 r. Obecnie prace budowlane prowadzone są w północnej pierzei Rynku[45].

Na podstawie opracowanej w 1998 r. *Strategii rozwoju miasta* władze lokalne zainicjowały działania zmierzające do stworzenia warunków sprzyjających odnowie starych zasobów mieszkaniowych oraz nowym inwestycjom w obszarze śródmieścia i Starego Miasta poprzez:

- poprawę stanu środowiska jakościowego;
- ochronę krajobrazu kulturowego;
- poprawę warunków mieszkaniowych i środowiska zamieszkania (w tym modernizację starych zasobów mieszkaniowych);
- porządkowanie struktury własności gruntów;
- sporządzenie wykazów obiektów przeznaczonych do rozbiórki, remontów i sprzedaży, z uwzględnieniem ich stanu technicznego;
- wyznaczanie i uzbrajanie terenów inwestycyjnych;
- poprawę warunków bezpieczeństwa[46].

Wizja rewitalizacji Starego Miasta obejmowała także odbudowę teatru i ruin kościoła oraz ich adaptację na obiekt wielofunkcyjny – projekt architektoniczny wyłoniono w drodze konkursu przeprowadzonego w 2004 r. Dla obsługi parkingowej obszaru staromiejskiego stworzono duży parking w południowo-zachodniej części rynku, przed ruinami kościoła św. Mikołaja (fot. 2.87–2.88).

Fot. 2.87–2.88. W samym sercu miasta zabezpieczone ruiny kościoła św. Mikołaja mają zostać zaadaptowane – łącznie z odbudowanym teatrem – na centrum wielofunkcyjne. Przed kościołem zlokalizowano duży parking. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

[45] Tamże, s. 29.
[46] E. Zawadzki, *Analiza*…

Dla zabezpieczenia realizacji założonych celów, w budżecie gminy stworzono fundusze celowe, służące zakupowi lub scalaniu gruntów, realizowaniu prawa pierwokupu oraz nabywania gruntów od Skarbu Państwa. Stare zasoby mieszkaniowe odnawiane były przede wszystkim ze środków własnych gminy. W sytuacji konieczności przeprowadzenia większych inwestycji, gmina ubiegała się o ich wsparcie z zewnętrznych środków finansowych – np. odbudowę historycznego Ratusza na Starym Mieście zrealizowano dzięki funduszom uzyskanym z Fundacji Polsko-Niemieckiej (fot. 2.90–2.91).

Fot. 2.90–2.91. Odbudowa Ratusza trwała około 15 lat, ostatecznie ukończono ją w 2002 r. dzięki finansowemu wsparciu Fundacji Polsko-Niemieckiej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Inwestycje polegające na budowie nowych budynków mieszkalno-usługowych na Starym Mieście prowadzone były przez inwestorów prywatnych. Efekt architektoniczny tych realizacji nie jest do końca przekonujący – nie można zaprzeczyć, że podjęto starania na rzecz utrzymania nowej zabudowy w jednorodnej skali, a jednocześnie przy wprowadzeniu zróżnicowanych rozwiązań elewacyjnych oraz podziału na drobne „kamieniczki staromiejskie", starając się w ten sposób odtworzyć nastrój utraconej zabudowy historycznej. Tego typu realizacje, polegające na wprowadzaniu zabudowy imitującej historyczną, niosą jednak ze sobą zagrożenie dla autentyczności miejsca poprzez tworzenie specyficznej „miejskiej scenografii" (fot. 2.92–2.95). O zjawiskach takich pisze Piotr Lorens, określając tego typu działania mianem „tematyzacji przestrzeni miejskiej"[47].

[47] P Lorens, *Tematyzacja przestrzeni publicznej jako wyraz dywersyfikacji struktury urbanistycznej miasta doby globalizacji*, [w:] M. Madurowicz (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Fot. 2.92–2.93. Nowe uliczki i zabudowa w strefie staromiejskiej nawiązują do tradycyjnej fizjonomii tego obszaru zarówno pod względem struktury urbanistycznej, jak i poprzez historyzujące formy nowej architektury. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Fot. 2.94–2.95. Tworzy to swoistego rodzaju „scenografię miejską", co może budzić kontrowersje z punktu widzenia szczerości form architektonicznych jako świadectwa swojej epoki. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Andreas Billert ocenia ten sposób kształtowania architektury jako kontrowersyjny – „zwłaszcza z punktu widzenia klasycznej doktryny konserwatorskiej, czy też postulatów stosowania w architekturze współczesnej również współczesnego języka architektonicznego"[48]. Alternatywą do tego typu działań architektonicznych jest stosowana w miastach niemieckich tzw. „rekonstrukcja krytyczna", polegająca na zachowaniu historycznego układu urbanistycznego, ale z wprowadzeniem nowoczesnych form architektonicznych, z poszanowaniem tradycyjnych gabarytów wysokościowych i linii zabudowy. Zwraca równocześnie uwagę na specyfikę rewitalizacji stref staromiejskich w Polsce, gdzie odbudowa starych miast ze zniszczeń wojennych miała zawsze znaczenie przede

[48] A. Billert, *Odbudowa starych miast*…, s. 16.

wszystkim emocjonalne i psychologiczne, umożliwiając lokalnej społeczności odzyskanie utraconych wartości kulturowych: „W ten sposób odbudowa Głogowa nie może być widziana tylko w kategoriach budowlano-technicznych, ekonomicznych czy nawet architektoniczno-estetycznych, ale również jako wynik społecznego zapotrzebowania na budowanie nowej, ale ugruntowanej historycznie tożsamości miasta i budowania w oparciu o nią własnej tożsamości społeczno-kulturowej. Tym samym zarówno jako projekt rewitalizacji przestrzeni materialnej, jak i projekt służący odbudowie przestrzeni świadomości i tożsamości społecznej – jako most budowany pomiędzy przeszłością, teraźniejszością i skierowany ku przyszłości”[49].

[49] Tamże, s. 17.

ROZDZIAŁ 3

UPROSZCZONY PROGRAM REWITALIZACJI ŁODZI NA LATA 2004–2013

Łódź jest ośrodkiem szczególnym pośród dużych miast polskich, ze względu na stosunkowo krótki, ale bardzo dynamiczny okres rozwoju w oparciu o dominującą funkcję przemysłową. Zapaść przemysłu włókienniczego i tekstylnego na początku lat dziewięćdziesiątych XX w. oraz zjawisko tzw. luki remontowej w rozległym obszarze XIX-wiecznej zabudowy doprowadziły do kumulacji zjawisk degradacji przestrzennej i gospodarczej oraz wykluczenia społecznego na obszarze śródmieścia.

Świadomość potrzeby podjęcia działań zmierzających do rewitalizacji zdegradowanych obszarów śródmiejskich Łodzi obecna była w środowisku akademickim Łodzi już w latach dziewięćdziesiatych, co znalazło swój wyraz w prowadzonych przez łódzkie uczelnie pracach naukowo-badawczych na temat rewitalizacji obszarów miejskich oraz terenów i obiektów poprzemysłowych. W czerwcu 2002 r. Uniwersytet Łódzki i Politechnika Łódzka podpisały porozumienie, w którym wyrażono chęć współpracy obu uczelni w zakresie działalności dydaktycznej i badawczej, obejmującej problematykę rewitalizacji miast przemysłowych oraz przygotowania i realizacji programu badawczego, związanego z rewitalizacją przestrzeni miejskiej Łodzi i jej obiektów pofabrycznych.

Również ze strony władz miasta pojawiło się zapotrzebowanie na opracowanie spójnego i wielopłaszczyznowego programu rewitalizacji, który wyznaczając obszary kryzysowe, proponowane jako pilotażowe w programie rewitalizacji, brałby pod uwagę szerszy kontekst całego organizmu miejskiego, w szczególności zaś formułował zasady dalszego funkcjonowania i przekształceń śródmieścia. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej i uzyskanie możliwości korzystania z zewnętrznego wsparcia finansowego w działaniach rewitalizacyjnych także było ważnym czynnikiem wskazującym na potrzebę i zasadność pilnego przygotowania programu rewitalizacji Łodzi. Opracowanie Lokalnego Programu Rewitalizacji było bowiem warunkiem uzyskania przez władze miasta możliwości podjęcia starań o wsparcie finansowe procesu rewitalizacji z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

W ramach zadeklarowanej współpracy pomiędzy obiema uczelniami i Urzędem Miasta Łodzi, interdyscyplinarny zespół badawczy Uniwersytetu Łódzkiego i Politechniki Łódzkiej podjął się przygotowania *Uproszczonego Lokalnego Programu Rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych*

Łodzi na lata 2004–2013 (LPR Łodzi). W lipcu 2004 r. stał się on obowiązującym dokumentem prawa miejscowego, przyjętym przez Radę Miejską Łodzi. Zmiany uchwalone w programie w styczniu 2005 r. dotyczyły niewielkich korekt w przebiegu granic obszaru rewitalizacji[1].

Podstawowym celem opracowania LPR Łodzi było wyznaczenie granic obszaru kryzysowego oraz wskazanie pilotażowego terenu rewitalizacji, znajdującego się w obrębie tego obszaru. Teren pilotażowy rewitalizacji – a w rezultacie ostatecznym dwa wskazane tereny pilotażowe – stanowiły następnie przedmiot rozszerzonego opracowania, podjętego w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita[2].

Jak stwierdzono w LPR Łodzi, pozornie paradoksalnie, utrata przez Łódź funkcji przemysłowej stała się szansą na rewitalizację strefy centralnej miasta. Rozwój „Łodzi przemysłowej" do II wojny światowej realizował się praktycznie całkowicie na obszarze położonym w granicach wyznaczonych przebiegiem obwodowej linii kolejowej. Schyłek przemysłu lekkiego po 1989 r. spowodował stopniowe uwalnianie nieruchomości dotychczas zajmowanych przez przemysł, co poskutkowało przejmowaniem terenów poprzemysłowych przez inne funkcje, przeważnie o charakterze usługowym (handel, kultura, bankowość, magazyny)[3].

Opisana sytuacja wytworzyła niepowtarzalną okazję – po raz pierwszy od okresu formowania się struktury miejskiej w XIX w. – do podjęcia działań na rzecz budowy wielkomiejskiego centrum miasta oraz rozwoju zlokalizowanych na tym obszarze metropolitalnych funkcji Łodzi.

3.1. Cele rewitalizacji

W LPR Łodzi przyjęto następujące cele rewitalizacji śródmieścia Łodzi:

- rozwój funkcji metropolitalnych;
- utrzymanie dziedzictwa materialnego, kulturowego i tożsamości miasta;

[1] *Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji wybranych obszarów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*, oprac. S. Liszewski, T. Markowski, K. Pawłowski, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r., zmieniona Uchwałą nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2005 r.

[2] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*, Łódź 2004–2005.

[3] W 1988 r. na terenie centralnym Łodzi istniały 572 działki przemysłowe, zajmujące łącznie obszar ok. 1280 ha. W 1996 r. dała się zaobserwować już tendencja rozdrabniania terenów poprzemysłowych oraz gwałtownego wzrostu liczby podmiotów gospodarczych na terenach poprzemysłowych. Liczba działek wzrosła o 385, a powierzchnia użytkowana przez przemysł zmalała o 315 ha.

- kształtowanie pozytywnego wizerunku miasta w oczach mieszkańców i zewnętrznych potencjalnych użytkowników;
- zapewnienie wysokich walorów życia;
- zapobieganie społecznemu wykluczeniu mieszkańców strefy centralnej;
- zrównoważenie rozwoju funkcji w szerokiej strefie obszaru zrewitalizowanego;
- stworzenie miejsc pracy dla mieszkańców strefy centralnej;
- stworzenie warunków do elastycznego reagowania na pulsarne funkcjonowanie miasta i neutralizowanie skutków pulsarnego funkcjonowania miasta dla mieszkańców szerokiej strefy rewitalizacyjnej (np. specjalne rozwiązania transportu miejskiego i indywidualnego, łatwość dojazdu i wyjazdu do strategicznych punktów miasta, oddzielnie funkcji mieszkaniowej śródmiejskiej od uciążliwości tranzytowej i funkcjonalno-dobowej);
- zmniejszenie przestępczości[4].

3.2. Metodyka i kryteria wyboru obszaru kryzysowego oraz obszaru pilotażowego programu rewitalizacji

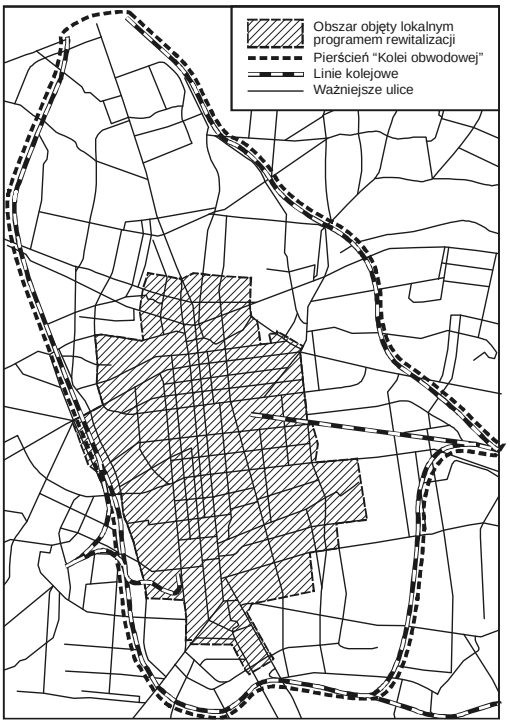
Przyjęto, że wyodrębniony centralny obszar rewitalizacji, który ma współdecydować o tożsamości miasta i koncentracji funkcji metropolitalnych, powinien stanowić minimum 20% potencjału ludności w obszarze metropolitalnym, liczącym ponad 1 mln mieszkańców. Założono, że „obszar centralny", który powinien być poddany szeroko pojętym procesom rewitalizacji, będzie obszarem leżącym w obrębie pierścienia „Kolei Obwodowej", ograniczonym do terenów o dominującej formie rozplanowania miasta sprzed 1914 r. (ryc. 3.1).

Na jego terenie wyodrębniono „usługowe centrum miasta" – teren intensywnie zagospodarowany i będący skupiskiem funkcji usługowych i dyspozycyjnych oraz „śródmieście" – tereny bezpośrednio związane z usługowym centrum miasta, charakteryzujące się stosunkowo wysoką intensywnością zainwestowania i przewagą historycznej substancji w postaci zwartej zabudowy czynszowej. Pozostałą część obszaru określono jako „kołnierz śródmiejski".

Kwestią zasadniczą dla rozpoczęcia procesu rewitalizacji jest wyznaczenie **obszaru kryzysowego**, objętego destrukcyjnymi zjawiskami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi, który stanowić ma docelowe pole działań rewitalizacyjnych. Granice tego obszaru określone zostały na podstawie zasięgu stwierdzonych zjawisk kryzysowych – za punkt wyjścia dla delimitacji obszaru kryzysowego przyjęto zarówno analizy i ustalenia *Studium uwarunkowań*

[4] *Uproszczony Lokalny Program…*

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, jak i studia własne. W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, iż „największą barierą rozwoju miasta jest niewspółmiernie duża w stosunku do innych dużych miast polskich bariera strukturalna, wynikająca z niedopasowania struktury przestrzennej miasta oraz zużytych technologicznie i moralnie form zagospodarowania kubaturowego, nieprzystających do współczesnych funkcji. Zjawiskom narastającej degradacji przestrzennej i technicznej towarzyszą w Łodzi bardzo niekorzystne problemy społeczne, przede wszystkim duże strukturalne bezrobocie, które może przyczyniać się do spowalniania procesu rewitalizacji”[5]. Jako kolejną barierę rewitalizacji wymieniono sytuację demograficzną miasta, charakteryzującego się dużym odsetkiem ludzi starych. W strefie centralnej miasta zaczynają się wyodrębniać ponadto enklawy biedy, będące zarazem obszarami koncentracji patologii społecznych i przestępczości.



Ryc. 3.1. Obszar objęty LPR Łodzi. Źródło: *Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2006*, oprac. S. Liszewski, T. Markowski., K. Pawłowski, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z 14.07.2004 r., zmieniona uchwałą nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z 19.01.2005 r.

[5] Tamże.

Dla delimitacji obszaru kryzysowego posłużono się zestawem kryteriów identyfikacji zjawisk kryzysowych, obejmującym takie czynniki, jak: stan degradacji technicznej obiektów i ich otoczenia, bezrobocie, patologie społeczne oraz zanieczyszczenie środowiska.

3.3. Przestrzenne kryteria wyboru obszaru kryzysowego

Rozpatrzono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru kryzysowego, ze szczególnym uwypukleniem funkcji o randze i zasięgu umożliwiających pozyskanie zainteresowania inwestorów krajowych i zagranicznych. Przeanalizowano również obecne i planowane powiązania funkcjonalno-przestrzenne i komunikacyjne w ramach obszaru kryzysowego oraz pomiędzy obszarem kryzysowym a jego otoczeniem.

Istotnym kryterium wyboru obszaru było istnienie w tym rejonie terenów lub obiektów potencjalnie korzystnych dla programu rewitalizacji – stwarzających możliwość rearanżacji istniejących przestrzeni publicznych i stworzenia nowych, a także rehabilitacji i adaptacji obiektów o dużej randze przestrzennej, społecznej i gospodarczej.

Analizie poddano wartości kulturowe – w odniesieniu do poszczególnych obiektów i zespołów urbanistycznych, obiektów symbolicznych, przestrzeni publicznych, zieleni miejskiej – jako mogące stanowić dodatkowy punkt oparcia dla budowania ożywienia gospodarczego poprzez wzrost ruchu turystycznego oraz dla podniesienia prestiżu i promocji miasta.

3.4. Społeczno-gospodarcze kryteria wyboru obszaru kryzysowego

Aspekty społeczne ukazane zostały poprzez charakterystykę społeczną i demograficzną obszaru kryzysowego. Jako szczególnie dotkliwe problemy społeczne wskazano bezrobocie i przestępczość. Problem bezrobocia, praktycznie nierejestrowany i nieujawniany do początku lat dziewięćdziesiątych, w okresie restrukturyzacji gospodarki, a zwłaszcza upadku wielkich państwowych zakładów przemysłowych, przybrał bardzo duże, niepokojące wręcz rozmiary[6]. W 2002 r. co 8 mieszkaniec Łodzi w wieku produkcyjnym nie miał stałego źródła utrzymania. Szczególnie dotkniętą bezrobociem grupą pracowników były

[6] W 1990 r. zarejestrowano w Łodzi ogółem 48 tys. bezrobotnych, co stanowiło wówczas 5,7% ogółu mieszkańców miasta i 9,4% ludności w wieku produkcyjnym. Był to jednak dopiero początek upadku przemysłu włókienniczego, który dawał w Łodzi podstawową liczbę miejsc pracy. W 2002 r. bezrobotni mieszkańcy Łodzi stanowili 7,9% wszystkich mieszkańców miasta i 12,2% ludności w wieku produkcyjnym.

kobiety, które stanowiły większość osób zatrudnionych w przemyśle włókienniczym. Sytuacja stała się szczególnie trudna ze względu na brak pomocy państwa dla likwidowanych w mieście zakładów (odmiennie niż np. na Górnym Śląsku), co doprowadziło do znacznego zubożenia dużej części mieszkańców Łodzi. Rozkład przestrzenny miejsc zamieszkania osób bezrobotnych jest w zasadzie równomierny, ze względu na wymieszanie społeczne w przestrzeni miejskiej, mające swoją genezę w okresie realnego socjalizmu.

Dostępne materiały statystyczne potwierdziły gwałtowny i bardzo duży wzrost przestępczości w pierwszych latach przemian ustrojowych[7]. Analiza zjawiska przestępczości na terenie Łodzi wykazała natężenie jego występowania na terenie dzielnicy Śródmieście. Wzrost przestępczości kryminalnej miał bezpośredni związek ze zubożeniem ludności i wysoką stopą bezrobocia.

Śródmieście Łodzi charakteryzuje się odmienną sytuacją demograficzną na tle reszty miasta. Pomimo ciągłego znacznego ubytku liczby mieszkańców, rejon ten nadal pozostaje najgęściej zaludnionym obszarem Łodzi. Ze względu na strukturę płci i wieku, Śródmieście jest obszarem o wyjątkowym skupieniu ludzi młodych (20–25 lat) i ludności aktywnej zawodowo (40–55 lat), ale jednocześnie niewielkiej liczbie dzieci w wieku szkolnym i dużej grupie ludności w wieku emerytalnym. Wyraźnie dominują tu kobiety (23% więcej niż mężczyzn), a przyrost naturalny jest najniższy w całym mieście.

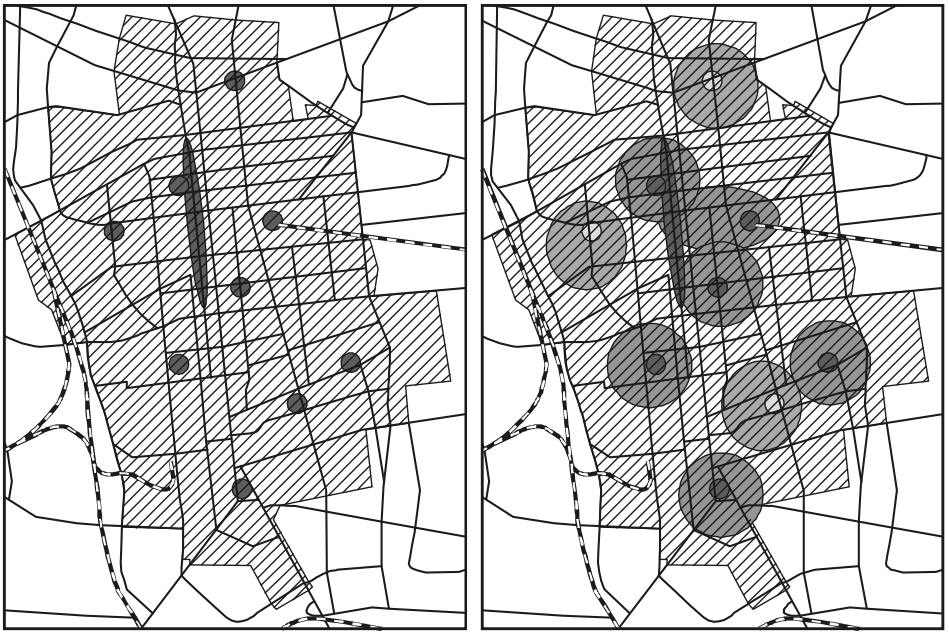
3.5. Wybór obszaru pilotażowego Zintegrowanego Programu Rewitalizacji

Na podstawie przeprowadzonych analiz i syntez cząstkowych dokonano wyboru terenów szczególnie predysponowanych do przeprowadzenia programu rewitalizacji. Jako teren pilotażowy rewitalizacji wskazano rejon o szczególnej koncentracji zjawisk kryzysowych, ale jednocześnie wyróżniający się wielopłaszczyznowym potencjałem.

Ważnym czynnikiem wpływającym na wybór terenu pilotażowego programu rewitalizacji były planowane w tym rejonie w najbliższych latach inwestycje TBS i inwestorów prywatnych. Zostały one włączone we wstępny etap zintegrowanego programu rewitalizacji. Zainicjowane tu wcześniej zjawiska ożywienia dawały szansę na wykorzystanie ich jako pozytywnego bodźca w planowanym procesie rewitalizacji.

[7] W 1970 r. statystyki milicyjne zarejestrowały w Łodzi 15 620 przestępstw, to w 1989 r. liczba ta wzrosła do 21 564, a rok później nawet do 40 636 zarejestrowanych przestępstw. W końcu lat dziewięćdziesiątych i w pierwszych latach XXI w. liczba przestępstw w Łodzi ustabilizowała się na poziomie ok. 35 tys. (średnia za lata 1999–2002 wyniosła 35 259). Cechą charakterystyczną dokonywanych przestępstw jest ich kryminalny charakter.

Założono, że pilotażowy obszar poddany rewitalizacji powinien bezpośrednio sąsiadować z rejonem centralnym miasta dla spotęgowania efektu działań i rozwiązania kluczowych problemów. Do szczegółowego opracowania w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita wybrano rejon ulic Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego – Piotrkowska. Teren ten został zakwalifikowany jako **obszar pilotażowy zintegrowanej rewitalizacji**. Założono, że rewitalizacja tego terenu umożliwi poprawę stanu technicznego i estetycznego przestrzeni reprezentacyjnej miasta, odznaczającej się najwyższymi walorami kulturowymi, przyczyni się do zmniejszenia konfliktów związanych z funkcjonowaniem systemu transportowego w tej części miasta oraz pozwoli na wykorzystanie istniejących biegunów aktywności i potencjału tkwiącego w słabo zagospodarowanych lub porzuconych terenach położonych blisko centrum.



Ryc. 3.2. Zasada „efektu kuli śniegowej": działania związane z procesem rewitalizacji w wytypowanych terenach pilotażowych poprzez pozytywne oddziaływanie na swoje sąsiedztwo docelowo doprowadzą do rewitalizacji całego obszaru objętego LPR Łodzi. Źródło: A. Wosiak na podstawie opracowania autorskiego firmy BIG Staedtebau, 2005

Dla obszaru pilotażowego wykonano szczegółowe analizy w zakresie:

- położenia w strukturze miasta;
- genezy rozplanowania urbanistycznego;

- wiodących funkcji;
- planowanych inwestycji;
- aktualnego zagospodarowania przestrzeni (granice i wielkość obszaru, komunikacja piesza i kołowa, przestrzeń zabudowana i niezabudowana, struktura własności gruntów i budynków);
- zabudowy obszaru i stopnia jego degradacji (wartości urbanistyczne i architektoniczne, zjawiska degradacji obszaru).

Na bazie LPR Łodzi powstała propozycja niemieckiej firmy operatorskiej zajmującej się rewitalizacją[8], dotycząca sukcesywnego tworzenia kolejnych obszarów pilotażowych, w wyznaczonym obszarze kryzysowym w śródmieściu Łodzi. Rewitalizacja tych terenów, poprzez pozytywne oddziaływanie na sąsiedztwo, na zasadzie powstania tzw. „efektu kuli śniegowej", doprowadziłaby docelowo do regeneracji całego obszaru śródmieścia (ryc. 3.2).

3.6. Planowane działania w obszarze pilotażowym

Przyjęto, że proponowane działania w obszarze pilotażowym rewitalizacji mają przyczyniać się do zahamowania dalszych objawów destrukcji oraz doprowadzić do wzmocnienia funkcji metropolitalnych w rejonie położonym na wschód od ulicy Piotrkowskiej poprzez:

- zwiększenie intensywności użytkowania terenów sąsiadujących z centrum, utrzymanie bądź wprowadzenie zróżnicowania funkcji, w tym wzbogacenie funkcji użyteczności publicznej, zwłaszcza o randze ogólnomiejskiej i regionalnej;
- uporządkowanie lub stworzenie przestrzeni publicznej mającej zapewnić przyjazne, bezpieczne otoczenie o unikatowych wartościach;
- poprawę stanu środowiska naturalnego – poprzez działania na rzecz ograniczenia zanieczyszczeń komunikacyjnych, komunalnych, stosowanie przy remontach i modernizacjach energooszczędnych materiałów i technologii, wprowadzanie ekologicznych systemów ogrzewania; wzrost powierzchni biologicznie czynnych;
- zwiększenie dostępności – także dla osób niepełnosprawnych – dzięki likwidacji fizycznych barier architektonicznych, dzielących lub ograniczających obszar oraz podniesieniu jakości obsługi transportowej;
- podwyższenie jakości życia poprzez podnoszenie standardu mieszkaniowego (stan techniczny obiektów, infrastruktura techniczna włącznie z nowocze-

[8] Propozycja zastosowania zasady „efektu kuli śniegowej" przedstawiona została przez firmę BIG Staedtebau na spotkaniu w UMŁ w 2005 r.

snymi sieciami telekomunikacyjnymi), przestrzeni półpublicznej (dziedzińce, przejściowe podwórza, bramy), przestrzeni publicznej – ulic, placów i parków (nawierzchnia, elementy małej architektury, zieleń);

- podjęcie działań społecznych, mających na celu rozwiązywanie problemów związanych z bezrobociem, zjawiskami patologii społecznej, opieką nad ludźmi starszymi i dziećmi (organizacja szkoleń, dokształcanie i zmiana kwalifikacji, tworzenie odpowiednich placówek pomocowych, opiekuńczych i resocjalizacyjnych);
- aktywizację gospodarczą obszaru przez promocję wśród inwestorów, stworzenie systemu zachęt ekonomicznych oraz organizację systemu wspierania małej i średniej przedsiębiorczości, w tym przy wykorzystaniu środków pomocowych UE (fundusze strukturalne);
- pozytywną zmianę wizerunku obszaru w świadomości społeczności lokalnej (mieszkańców miasta) oraz zewnętrznych podmiotów[9].

Określono zadania/projekty rewitalizacji, ze wskazaniem zadań priorytetowych, w zakresie: przebudowy i humanizacji sieci ulicznej, modernizacji istniejących i aranżacji nowych przestrzeni publicznych – ulic, pasaży pieszych, placów i skwerów, remontów budynków istniejących oraz budowy nowych obiektów, adaptacji obiektów pofabrycznych na nowe funkcje, budowy garaży kubaturowych i podziemnych, rewaloryzację terenów zieleni i rekreacji.

3.7. Instrumenty finansowe i system monitoringu procesu rewitalizacji

Rewitalizacja miasta jest procesem długofalowym i z tego względu jego realizacja odbywa się w zmieniających się w czasie warunkach ekonomicznych, finansowych i politycznych. W celu osiągnięcia jak największej efektywności planowanych w ramach programu rewitalizacji działań, najkorzystniejsze jest ich planowanie również pod kątem uzyskania jak największej aktualnie dostępności i łatwości pozyskania środków zewnętrznych.

Wskazano następujące główne instrumenty finansowe rewitalizacji:

- środki publiczne – lokalne (czyli instrumenty finansowe kreowane przez władze lokalne, takie jak: podatki lokalne, czynsze, pożyczki, kredyty, obligacje itp.);
- środki publiczne – zewnętrzne (czyli możliwości stosowania montażu finansowego wykorzystującego przede wszystkim źródła finansowe Unii Europejskiej);

[9] *Uproszczony Lokalny Program…*

• środki prywatne – kapitał prywatny zarówno krajowy, jak i zagraniczny, pozyskiwany poprzez tworzenie odpowiedniego klimatu do inwestowania w sposób zgodny z założeniami projektu rewitalizacji[10].

W ramach każdej kategorii środków finansowych, w szczegółowym opracowaniu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita, zidentyfikowane zostały odrębne instrumenty finansowe[11], przedstawione w niniejszej publikacji w rozdziale 4.3.7.

Zaproponowano rozwiązania organizacyjne związane z systemem monitorowania procesu rewitalizacji oraz określono wskaźniki produktu, rezultatu i oddziaływania. Skonstruowano także plan okresowej aktualizacji działań.

3.8. Beneficjenci Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi

W dokumencie LPR Łodzi wskazano, jakie podmioty z wyznaczonego obszaru kryzysowego mogą ubiegać się o środki finansowe na rewitalizację. W grupie tej znalazły się:

1) Urząd Miasta Łodzi;

2) związki, porozumienia i stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego;

3) spółki prawa handlowego oraz inne jednostki organizacyjne niedziałające w celu osiągnięcia zysku lub przeznaczające zyski na zadania statutowe, w których większość udziałów lub akcji posiada Urząd Miasta Łodzi lub samorząd województwa;

4) podmioty wykonujące usługi na podstawie umowy zawartej z jednostką samorządu terytorialnego, w których większość udziałów i akcji posiada Urząd Miasta Łodzi;

5) podmioty wybrane w wyniku postępowania przeprowadzonego na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych, dostarczające usługi użyteczności publicznej na zlecenie jednostek samorządu terytorialnego pod warunkiem przestrzegania zasad pomocy publicznej, określonych w przepisach odrębnych;

6) organizacje pozarządowe niedziałające w celu osiągnięcia zysku, w tym fundacje, stowarzyszenia, kościoły i związki wyznaniowe, organizacje pożytku publicznego;

7) spółdzielnie mieszkaniowe;

8) jednostki zaliczane do sektora finansów publicznych, w szczególności policja, straż pożarna;

---

[10] Tamże.

[11] M. Turała, *Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi. Etap I*, Łódź 2004.

9) szkoły wyższe;
10) jednostki naukowe;
11) wspólnoty mieszkaniowe;
12) instytucje rynku pracy;
13) instytucje kulturalne, edukacyjne i sportowe;
14) podmioty działające w sektorze opieki zdrowotnej;
15) samorządy gospodarcze i zawodowe;
16) instytucje administracji publicznej;
17) instytucje partnerstwa lokalnego i dialogu społecznego;
18) prywatni właściciele;
19) inne instytucje[12].

Umieszczenie tych podmiotów na liście potencjalnych beneficjentów programu rewitalizacji stanowiło podstawę do składania wniosków przez poszczególne jednostki i instytucje o dofinansowanie zgłaszanych projektów z funduszy strukturalnych UE.

[12] *Uproszczony Lokalny Program…*

ROZDZIAŁ 4

ZINTEGROWANY PROGRAM REWITALIZACJI ŁODZI PROREVITA

W niniejszym rozdziale zaprezentowane zostaną wyniki badań oraz koncepcje przekształceń i projekty rewitalizacji, wypracowane w ramach *Zintegrowanego Programu Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*[1]. Prace nad programem przebiegały dwuetapowo:

- etap I – od sierpnia 2004 r. do grudnia 2004 r.;
- etap II – od stycznia 2005 r. do czerwca 2005 r.

Program realizowany był przez 43-osobowy zespół badawczy, w skład którego weszli pracownicy naukowi Politechniki Łódzkiej, Uniwersytetu Łódzkiego oraz Politechniki Krakowskiej. Przyjęcie Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Łodzi Prorevita przez Pełnomocnika ds. Rewitalizacji oraz Zespół ds. Rewitalizacji Urzędu Miasta Łodzi nastąpiło w grudniu 2005 r.

4.1. Zakres obszarowy i tematyczny oraz cele programu

4.1.1. Obszary pilotażowe rewitalizacji objęte programem

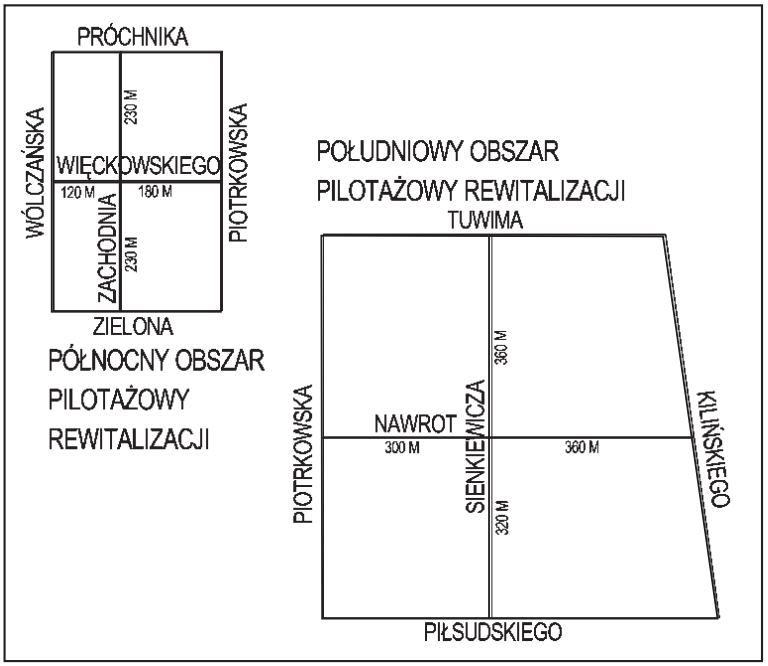
Opracowanie wykonane w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita obejmowało dwa obszary pilotażowe, zlokalizowane w śródmieściu Łodzi (ryc. 4.1–4.2):

a) północny obszar rewitalizacji, ograniczony ulicami: Wólczańską, Próchnika, Piotrkowską i Zieloną (włączony do opracowania na wniosek władz miasta);

b) południowy obszar rewitalizacji, ograniczony ulicami: Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego i Piotrkowską (wskazany jako obszar pilotażowy rewitalizacji w ramach LPR Łodzi).

---

[1] Wyciąg z programu opublikowany jest na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi: http://www.uml.lodz.pl/prorevita.



Ryc. 4.1. Obszary pilotażowe rewitalizacji przylegają bezpośrednio do ulicy Piotrkowskiej – funkcjonalnego centrum Łodzi. Śródmieście Łodzi charakteryzuje się dużymi kwartałami zabudowy – rzadką w porównaniu do innych miast polskich siecią uliczną – wielkości kwartałów w południowym obszarze rewitalizacji mają rozpiętość ponad 300 m. Źródło: opracowanie własne

4.1.2. Zakres tematyczny programu

W ramach **etapu I** wykonano następujące opracowania:

- ocena potencjału kulturowego i środowiskowego obszaru – analiza wartości kulturowych i analiza stanu środowiska;
- program działań przestrzennych: inwentaryzacja urbanistyczna, badania demograficzne, analiza i ocena stanu infrastruktury technicznej;
- program rozwiązań transportowych;
- badania społeczne;
- analizy ekonomiczne;
- wizje programowo-przestrzenne zagospodarowania obszarów;
- konsultacje z właścicielami domów, mieszkańcami, potencjalnymi deweloperami, środowiskami profesjonalnymi, kontakty z mediami;
- wytyczne wynikające z dokumentów strategicznych na poziomie kraju, regionu i miasta, wnioski z opracowań I etapu Zintegrowanego Programu

Rewitalizacji, konsultacji społecznych, środowiskowych i koreferatu Fundacji Ulicy Piotrkowskiej; wskazania do szczegółowej koncepcji zagospodarowania przestrzennego południowego obszaru rewitalizacji; analiza możliwych przekształceń przestrzennych południowego obszaru rewitalizacji.

W ramach **etapu II** powstały następujące opracowania:

- szczegółowe koncepcje urbanistyczne i architektoniczne: koncepcje urbanistyczno-architektoniczne wybranych problemów węzłowych oraz szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu wraz z kosztorysem;
- program działań społecznych – budowa bazy danych i obliczenia statystyczne, społeczne uwarunkowania rewitalizacji obszaru centralnego, wytyczne dla polityki społecznej;
- koncepcja sposobów komunikacji społecznej;
- harmonogram wdrażania programu;
- program rozwiązań transportowych: opracowanie koncepcji prowadzenia ruchu na obszarze rewitalizowanym, koncepcja rozwiązań obsługi transportowej na rewitalizowanym obszarze, oszacowanie kosztów przebudowy urządzeń komunikacyjnych w obrębie analizowanego obszaru (oraz niezbędnych inwestycji położonych poza obszarem);
- program działań gospodarczych: program wspierania i rozwoju przedsiębiorczości, polityka obsługi turystycznej i organizacji wolnego czasu, polityka mieszkaniowa obszaru: cele i instrumenty;
- analiza stanów prawnych nieruchomości położonych na terenach objętych rewitalizacją oraz uwarunkowania prawne prowadzenia działań rewitalizacyjnych;
- program rozwiązań finansowych: analiza i propozycja instrumentów finansowych rewitalizacji, kosztorys i etapowanie nakładów sektora publicznego, w tym sektora mieszkaniowego, szacunki nakładów innych inwestorów;
- określenie sposobów monitorowania i oceny;
- plan systemu wdrażania;
- organizacja, zbiorczy harmonogram;
- plan systemu okresowej aktualizacji działań;
- budowa i administracja stroną WWW.

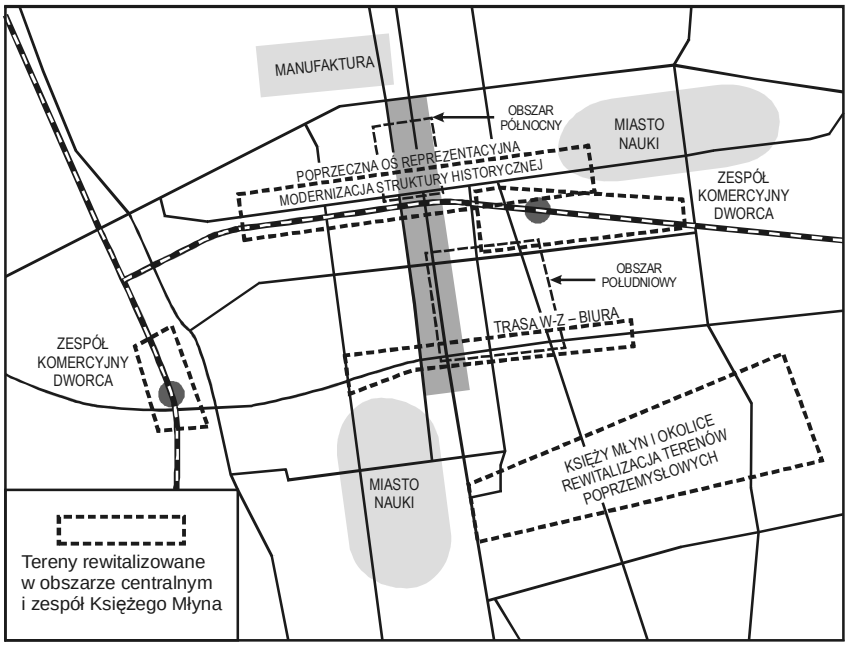
4.1.3. Cele programu

Sformułowane zostały następujące priorytetowe cele rewitalizacji śródmieścia Łodzi:

- utworzenie obszaru demonstracyjnego rewitalizacji, na którym wdrażane byłyby spójne działania i projekty pilotażowe o profilu przestrzennym, społecz-

nym i gospodarczym, co stworzyłoby większe szanse na pozyskiwanie środków pomocowych Unii Europejskiej w ramach funduszy strukturalnych oraz zapewniłoby niezbędną dla uzyskania sukcesu koncentrację działań i środków;

- zwiększenie intensywności użytkowania terenów sąsiadujących z centrum, utrzymanie bądź wprowadzenie zróżnicowania funkcji, w tym wzbogacenie funkcji użyteczności publicznej różnej skali oddziaływania;
- konserwacja i rehabilitacja zabudowy historycznej jako elementu tożsamości oraz przestrzeni dla osób i instytucji o zróżnicowanym poziomie dochodu;
- włączenie zamieszkującej wskazane obszary społeczności w ekonomiczne i społeczne życie miasta, przeciwdziałanie i zapobieganie zjawiskom marginalizacji i wykluczenia społecznego;
- stworzenie nowych miejsc pracy,
- podjęcie działań społecznych, mających na celu rozwiązywanie problemów związanych z bezrobociem, zjawiskami patologii społecznej, opieką nad ludźmi starszymi i dziećmi (organizacja szkoleń, dokształcanie i zmiana kwalifikacji, tworzenie odpowiednich placówek pomocowych i opiekuńczych); stworzenie dla tych działań niezbędnych instytucji;
- stworzenie przestrzennych warunków do oddziaływania synergicznego terenów zrewitalizowanych lub dobrze prosperujących na obszary wymagające rewitalizacji;
- wzrost jakości życia mieszkańców, poprzez: (a) prowadzenie działań na rzecz poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów o wysokim standardzie technicznym, (b) usunięcie z obszaru niewłaściwych dla terenu śródmiejskiego funkcji; (c) wzrost dbałości o estetyczne walory przestrzeni i obiektów; (d) poprawę własności środowiska miejskiego (zmniejszenie poziomu hałasu, zanieczyszczenia, zmiana systemów grzewczych na proekologiczne, przyrost powierzchni zielonych);
- poprawa warunków bezpieczeństwa publicznego;
- poprawa wizerunku obszarów śródmiejskich miasta w mediach i świadomości społecznej – dążenie do zmiany wzorca negatywnego na pozytywny;
- promocja terenów śródmiejskich Łodzi jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania;
- zwiększenie dostępności – także dla osób niepełnosprawnych – dzięki likwidacji fizycznych barier dzielących lub ograniczających obszar oraz polepszeniu jakości obsługi transportowej, w tym przede wszystkim przez transport publiczny i ruch „miękki” (pieszy i rowerowy);
- pozytywna zmiana wizerunku śródmieścia Łodzi w świadomości społeczności lokalnej i szerszej publiczności.



Ryc. 4.2. Położenie obszarów pilotażowych wskazuje na fakt, iż mają one szansę stworzyć przestrzenny i funkcjonalny pomost w postaci „biegunów wysokiej jakości przestrzennej" pomiędzy ulicą Piotrkowską a istniejącymi i potencjalnymi terenami rozwojowymi miasta. Źródło: A. Wosiak na podstawie opracowania: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu. Obszar południowy rewitalizacji*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi. Etap II*, Łódź 2005, s. 3

4.2. Prorevita. Etap I – analizy pod kątem przestrzennym, społecznym i ekonomicznym

4.2.1. Analiza wartości kulturowych. Identyfikacja deficytów przestrzennych[2]

Analiza wartości kulturowych została wykonana dla obu obszarów pilotażowych rewitalizacji: **obszaru południowego** (Piotrkowska–Nawrot–Kilińskiego–Piłsudskiego) oraz **obszaru północnego** (Wólczańska–Próchnika–Piotrkowska–Zielona). W ramach analizy dokonano nie tylko identyfikacji wartościo-

[2] Opracowanie na podstawie: J. Wesołowski, K. Pawłowski, *Analiza wartości kulturowych*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, Łódź 2004 oraz K. Pawłowski, E. Muszyńska, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, Brzezińska-Kwaśny B., *Rozwiązania urbanistyczne*, [w:] *Zintegrowany Program... Etap I…*

wych elementów dziedzictwa kulturowego – w tym obiektów znajdujących się w rejestrze oraz ewidencji zabytków, ale także cennych i tworzących tożsamość miejsca wartości przestrzennych i estetycznych, z wyszczególnieniem konkretnych miejsc, osi kompozycyjnych, obiektów, elementów małej architektury, a nawet detali architektonicznych, postulowanych do zachowania i wykorzystania w przyszłych działaniach przestrzennych rewitalizacji (fot. 4.1–4.4). Stwierdzono przejawy degradacji technicznej i estetycznej oraz destrukcji przestrzennej, zaproponowano politykę ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zakres możliwych przekształceń przestrzennych.

Fot. 4.1–4.2. Po lewej: niewątpliwie największym potencjałem obu rewitalizowanych obszarów pilotażowych jest ich bezpośrednie sąsiedztwo z ulicą Piotrkowską, zarówno ze względu na jej walory funkcjonalne jako centrum ogólnomiejskiego, jak kulturowe. W obszarach tych zlokalizowane są także obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków – po prawej kościół oo. Jezuitów przy ulicy Sienkewicza, zamykający oś widokową ulicy Roosevelta. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Fot. 4.3–4.4. Tożsamość miejsca tworzą także w znaczącym stopniu obiekty nieobjęte ochroną prawną jako zabytki – są one zagrożone w związku z tym dewastacją i w efekcie rozbiórką, co prowadzić będzie do bezpowrotnej utraty dorobku kulturowego, który powinien być wykorzystany w budowie unikatowego wizerunku miasta oraz tworzeniu wysokiej jakości środowiska zamieszkania w śródmieściu. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

W obu obszarach pilotażowych stwierdzono przede wszystkim zjawisko niewłaściwego, ekstensywnego wykorzystania terenu. Destrukcja przestrzenna objęła nie tylko tereny zlokalizowane wewnątrz kwartałów, ale także położone od strony ulicy. Występujące licznie luki w zabudowie związane były z wyburzeniami, w miejsce której nie nastąpiły żadne działania inwestycyjne. Stwierdzono również występowanie terenów, które nigdy dotychczas nie były zainwestowane, co jest zaskakującym przypadkiem w centrum miasta o skali metropolii krajowej. Wnętrza kwartałów (także na zapleczach budynków przy ulicy Piotrkowskiej) przeznaczone są na niewłaściwe funkcje – np. zespoły warsztatów i garaży. Zieleń występująca w obu obszarach jest zaniedbana i nie pełni już funkcji rekreacyjnych, które pełniła jeszcze jeszcze do lat sześćdziesiątych XX w. (fot. 4.5).

Fot. 4.5. Obraz degradacji przestrzennej w południowo-zachodniej części obszaru południowego rewitalizacji (widok od ulicy Kilińskiego, kwartał D). Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Uderzającą cechą jest substandard rozwiązań estetycznych oraz chaos przestrzenny, wynikający nie tylko z dokonanych wyburzeń, ale także z niskiej jakości rozplanowania przestrzeni publicznej i jej wyposażenia, nagromadzenia w eksponowanych miejscach plastikowych kiosków i budek. We wnętrzach podwórzy masowo występują szopy gospodarcze, budowane z przypadkowych materiałów oraz odsłonięte, bezokienne ściany szczytowe budynków (fot. 4.6–4.9).

W obu obszarach odczuwalny jest nadmiar presji transportowej, który powoduje, iż ulice pełnią funkcję jedynie korytarzy transportowych i zgrupowań miejsc postojowych. Brak systemowego rozwiązania kwestii parkingowej w śródmieściu powoduje anektowanie wszelkich wolnych przestrzeni – nie tylko luk po wyburzeniach i podwórzy, ale nawet placów publicznych, pasaży i skwerów – na funkcje parkingowe (fot. 4.10–4.11).

Fot. 4.6–4.7. Chaos przestrzenny wynika m.in. z przeprowadzonych wyburzeń i pozostawieniu w stanie okaleczonym obiektów stanowiących wcześniej część większych układów. Prowadzi to także do odsłaniania w widoku od ulicy budynków oficynowych, zazwyczaj niskiej jakości estetycznej (tu: przy ulicach Nawrot i Sienkiewicza). Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Wnętrza podwórzy i dziedzińców nie oferują mieszkańcom żadnych przestrzeni rekreacyjnych i zielonych – zazwyczaj są one pokryte utwardzoną nawierzchnią, z fragmentami zdegradowanej zieleni i zdewastowanych elementów zagospodarowania terenu.

Prace renowacyjne zabudowy historycznej objęły dotychczas w zasadzie jedynie elewacje od ulicy Piotrkowskiej, z rzadka sięgając w głąb posesji.

Fot. 4.8–4.9. Wnętrza dziedzińców często wypełnione są znajdującymi się w stanie skrajnej degradacji technicznej szopami i komórkami, a pozostałości zieleni, nawierzchni utwardzonych i ogrodzeń również przedstawiają obraz całkowitej destrukcji. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Fot. 4.10–4.11. Presja parkingowa przejawia się w każdym miejscu śródmieścia: z powodu braku rozwiązania tego problemu w postaci budowy parkingów podziemnych lub kubaturowych, parkowanie odbywa się poprzez zawłaszczanie każdej wolnej powierzchni. Po lewej: parkowanie w dziedzińcu budynku przy ulicy Nawrot, po prawej: parking Urzędu Miasta zajmujący część przestrzeni publicznej-pieszego pasażu Schillera. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Proponowana polityka ochrony. Przyjęto, że w wyniku przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych śródmieście Łodzi ma stać się atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, pracy i rozrywki dla jak największej grupy odbiorców. Dla osiągnięcia tak założonego celu należy doprowadzić do zrównoważenia powinności związanych z zachowaniem dziedzictwa kulturowego a wymogami funkcjonalnymi i estetycznymi.

Zaproponowano w związku z tym przeprowadzenie działań w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej, obszarów przestrzeni publicznej oraz zespołów pofabrycznych (fot. 4.12–4.18).

Kwartały mieszkaniowe. Działania podejmowane wobec zabudowy mieszkaniowej miałyby przede wszystkim na celu podniesienie jakości zamieszkania, zarówno w zakresie substancji budowlanej, jak i otaczającego terenu, poprzez:

- korekty istniejącej zabudowy: usuwanie lub przekształcanie obiektów substandardowych, wtórnych w stosunku do podstawowej substancji budowlanej (garaże, komórki, pawilony, kioski);
- udostępnienie zieleni i przestrzeni rekreacyjnej wszystkim mieszkańcom poprzez urządzenie terenów zielonych wewnątrz kwartałów – w postaci ogólnodostępnych skwerów lub nasadzeń w podwórzach. Proponowano także możliwość tworzenia zielonych dachów oraz obsadzania zielenią ścian szczytowych i posadzek podwórzy;
- uwolnienie podwórek od dominacji funkcji parkingowej i garażowej, przez budowę garaży kubaturowych na wolnych działkach, urządzanie parkingów na powierzchni oraz parkingów podziemnych;

• zwiększenie dostępności wnętrza kwartałów dla pieszych, dojazdów awaryjnych i dostawczych, bez znaczących ingerencji w historyczną strukturę kwartałów;

• poprawę nasłonecznienia i wentylacji budynków mieszkaniowych w zabudowie zwartej poprzez działania w małej skali, sprowadzające się do wyburzeń pojedynczych obiektów oficynowych lub ich obniżania. Działania te nie mogłyby prowadzić do radykalnej zmiany historycznego układu przestrzennego;

• zwiększenie atrakcyjności estetycznej: działania z zakresu „kosmetyki elewacyjnej", pozwalające uniknąć monotonii i przeskalowania. Poza działaniami z zastosowaniem zieleni uznano, że można w uzasadnionych przypadkach dopuścić wprowadzanie balkonów, wykuszy oraz zmian w formie otworów okiennych – o ile nie doprowadzi to do zniszczenia wartościowych elementów historycznych. Istotną rolę powinny również odgrywać odpowiednio zaprojektowane elementy małej architektury[3].

Fot. 4.12–4.13. Malownicze przejścia bramowe i widoczne za nimi dziedzińce: miejsca, które posiadają szczególne walory w związku z możliwością adaptacji na nowe funkcje – takie jak pracownie artystyczne i rzemieślnicze, kameralne punkty gastronomiczne czy kluby, zlokalizowane w unikalnej jak na śródmieście dużego miasta atmosferze zaciszności, o interesującym układzie przestrzennym wnętrz urbanistycznych i architekturze. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

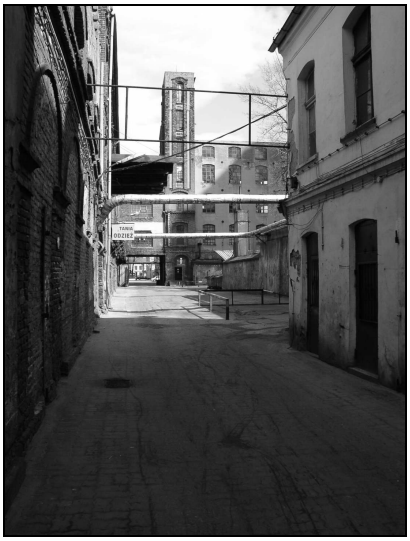
Przestrzeń publiczna. Podniesienie jakości przestrzeni publicznej można osiągnąć przez realizację następujących działań:

• zdefiniowanie przestrzeni publicznej w kategoriach ulicy i placu: uzupełnienia zabudowy, wprowadzenie nowych elementów przestrzeni publicznej, korekty historycznych linii zabudowy w sytuacji możliwości poprawy warunków doświetlenia i wprowadzenia zieleni w przestrzeń ulic;

• realizację potrzeb różnych grup użytkowników: zapewnienie bezpieczeństwa, potrzeba przestrzeni interesującej i atrakcyjnej estetycznie, potrzeba kontaktu, odpowiedniego wyposażenia.

[3] J. Wesołowski, K. Pawłowski, *Analiza*…, s. 34–35.

Fot. 4.14–4.15. Problemy związane z niską jakością i niewłaściwym zagospodarowaniem przestrzeni publicznej: po lewej – kolizyjna funkcja stacji benzynowej i parkingu na poziomie terenu zajmuje cały plac Komuny Paryskiej, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Miejskiego, a zarazem będący jednym z niewielu placów w strukturze urbanistycznej śródmieścia. Po prawej: alejaeMickiewicza/Piłsudskiego, rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne dostosowane jedynie do wymogów technicznych, brak rozwiązań humanizujących przestrzeń uliczną. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004



Fot. 4.16–4.17–4.18. Szczególną cechą śródmieścia Łodzi jest obecność obiektów poprzemysłowych, i to w kwartałach bezpośrednio sąsiadujących z ulicą Piotrkowską. Stanowią one obecnie pustostany i powinny być adaptowane na nowe funkcje. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Zabudowa pofabryczna. Na terenie obu obszarów pilotażowych znajdują się dawne tereny i obiekty przemysłowe. Generalnym kierunkiem działań powinna być adaptacja tych struktur dla nowych funkcji. Modernizacja i adaptacja tych zespołów powinna szanować historyczny układ przestrzenny oraz elewacje poszczególnych budynków (co nie wykluczałoby możliwości zmiany

niektórych detali). Jednym z istotnych kwestii, wymagających rozwiązania przy adaptacji na nowe funkcje, jest problem dostępności komunikacyjnej – zespoły pofabryczne zlokalizowane są w głębi kwartałów, otoczone zwartą zabudową śródmiejską. W związku z tym w ramach proponowanych przekształceń struktury urbanistycznej obszarów konieczne jest zapewnienie możliwości dojść i dojazdów do tych obiektów, w połączeniu z rozwiązaniem zapotrzebowania na miejsca parkingowe – w postaci parkingów podziemnych. Barierą wykorzystania zespołów pofabrycznych może się okazać skażenie (kontaminacja) gruntu oraz uszkodzenia struktury budowlanej w wyniku działalności przemysłowej.

4.2.2. Analiza stanu środowiska[4]

Przeprowadzenie analizy stanu środowiska miało na celu ustalenie uwarunkowań ochrony środowiska, z uwzględnieniem uciążliwości występujących w badanych obszarach. Wyniki przeprowadzonej analizy – identyfikacja istniejących obecnie zagrożeń dla środowiska (lokalizacja, charakter, wskaźniki) – zostały przedstawione w formie tekstowej i graficznej. Na tej podstawie opracowano wskazania dotyczące działań zmierzających do poprawy stanu środowiska, obejmujące zarówno zalecenia w skali całego obszaru rewitalizacji, jak i odnoszące się do poszczególnych terenów i obiektów.

Wskazania opracowane w ramach wykonanych analiz zostały uwzględnione przy konstruowaniu wizji zagospodarowania przestrzennego na etapie I oraz w budowie szczegółowych koncepcji zagospodarowania przestrzennego na etapie II programu. W przypadku opracowywania projektu planu miejscowego dla obszarów pilotażowych rewitalizacji, powinny one również być wykorzystane jako przewidziane ustawowo materiały wyjściowe do planu.

Przeprowadzona analiza stanu środowiska wykazała, że od kilku lat odnotowuje się w Łodzi istotną jego poprawę. Jest to przede wszystkim związane z zanikiem funkcji przemysłowej w mieście i wprowadzeniem urządzeń ochrony powietrza na emitorach wysokich. W mieście obecnie podstawowy wpływ na jakość środowiska mają **pozaprzemysłowe źródła zanieczyszczeń – komunikacyjne oraz tzw. niska emisja** (kotłownie lokalne i paleniska domowe). Znaczący wpływ na klimat miejski ma także niedostatek i niska jakość terenów biologicznie czynnych w śródmieściu.

Bardzo istotnym elementem uciążliwości środowiskowej w obszarze śródmiejskim jest także hałas, wynikający w dużym stopniu z ruchu tranzytowego przebiegającego przez centrum, złej organizacji ruchu, niekorzystnej struktury zabudowy ulic śródmiejskich, niestosowania materiałów dźwiękochłonnych w budynkach.

---

[4] Opracowanie na podstawie: H. Jaroszewska, B. Wycichowska, *Analiza stanu środowiska*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap I…*

W celu ochrony przed hałasem zaproponowano wprowadzenie następujących rozwiązań:

A. Działania idące w kierunku zmniejszenia uciążliwości samego źródła hałasu, poprzez:

- redukcję obciążenia komunikacyjnego ulic śródmiejskich (przenoszenie części ruchu samochodowego na ciągi o charakterze obwodnicowym);
- unowocześnienie nawierzchni jezdni i torowisk;
- eliminację pojazdów hałaśliwych;
- usprawnienie płynności ruchu (likwidacja kolizji samochodowo-tramwajowych i przy wlocie na skrzyżowania, lepszą synchronizację sygnalizacji świetlnej).

B. Działania na rzecz niwelowania uciążliwości w środowisku życia człowieka poprzez stosowanie odpowiednich środków:

- wprowadzanie zieleni ochronnej;
- stosowanie okien i ścian o wyższej izolacyjności akustycznej w budynkach przyulicznych z funkcją mieszkaniową[5].

Program ochrony czystości powietrza w ramach działań rewitalizacyjnych. Zaproponowano podjęcie następujących działań dla ochrony powietrza w śródmieściu:

- sukcesywna likwidacja lokalnych kotłowni węglowych i palenisk domowych zasilanych paliwem stałym (największe źródło emisji $S0_2$);
- podejmowanie inwestycji związanych z uciepłownieniem miasta lub/i zastępowanie kotłowni węglowych kotłowniami należącymi do grupy czystych energii: kotłowniami gazowymi, olejowymi lub gazowo-olejowymi;
- promocja, uruchomienie i dofinansowanie (dotacje z WFOŚ i budżetu miasta) wdrażania programu ogrzewania elektrycznego w systemie wielkopłaszczyznowym niskotemperaturowym: ekonomicznym i bezpiecznym;
- sukcesywna modernizacja sieci cieplnych i termomodernizacja budynków (zmniejszenie ubytków ciepła);
- ograniczenie ruchu samochodowego na wąskich ulicach śródmiejskich (ograniczenie emisji komunikacyjnej)[6].

Stan sanitarno-higieniczny przestrzeni publicznych. Analiza stanu środowiska wykazała także niski stan sanitarny obszarów objętych programem rewitalizacji – brud i fetor.

- Jako przyczyny złego stanu sanitarno-higienicznego ulic, chodników i podwórek wskazano przede wszystkim:

[5] Tamże, s. 13–14.
[6] Tamże, s. 27.

• niską kulturę części użytkowników przestrzeni publicznych (brak zwyczaju sprzątania po psach, śmiecenie, wykorzystywanie podwórek i bram przyulicznych jako toalet);

• brak konkretnych działań ze strony władz publicznych na rzecz podnoszenia poziomu sanitarno-higienicznego centrum miasta (brak szaletów publicznych, brak zdecydowanej interwencji dotyczącej likwidacji lub podniesienia standardu punktów gastronomicznych działających na granicy wymogów sanitarnych i estetycznych);

• zaniechanie zmywania nawierzchni chodników i podwórzy, brak pojemników do wstępnego sortowania odpadków, zbyt rzadki wywóz odpadów z pojemników na śmieci, brak dezynfekcji pojemników na śmieci;

• brak rozwiązania problemu lokalizacji miejsc składowania odpadków w zwartej zabudowie śródmiejskiej[7].

Program rewitalizacji środowiska przyrodniczego obszarów śródmiejskich Łodzi. W ramach działań na rzecz rewitalizacji należy podjąć kroki w kierunku pełnej ochrony i wykorzystania istniejących terenów zielonych (fot. 4.19–4.20). Należy także zmierzać do rozbudowy terenów biologicznie czynnych – włączając do systemu zieleni parkowej, podwórkowej, zieleńców i pasaży ekstensywnie wykorzystywane obszary, dające możliwość tworzenia układów zieleni komponowanej. Zieleń w obszarze śródmieścia powinna występować w ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, półpublicznej i prywatnej, odpowiadając na potrzeby lokalnych użytkowników. Trzeba także zwrócić uwagę na konieczność odpowiedniego doboru gatunków, które sprostają trudnym warunkom siedliskowym strefy śródmiejskiej.

Fot. 4.19–4.20. W śródmieściu Łodzi terenów zieleni jest bardzo niewiele, tym bardziej cenne są istniejące obszary zielone, takie jak zlokalizowany w południowym obszarze rewitalizacji w kwartale C zabytkowy park Sienkiewicza. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

[7] Tamże, s. 28.

4.2.3. Inwentaryzacja urbanistyczna i demograficzna[8]

Celem przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej obu obszarów pilotażowych było uzyskanie szczegółowego „spisu z natury" aktualnego stanu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem sposobu użytkowania ziemi (przeznaczenie terenów, nawierzchnie, obiekty małej architektury, zieleń, inwentaryzacja wartości estetycznych i kulturowych) oraz charakterystyką zabudowy (liczba kondygnacji i przeznaczenie budynków, stan techniczny, kształt i pokrycie dachu, materiały ścian, wyposażenie w instalacje). Opracowano również inwentaryzację działalności gospodarczej (spis z natury firm i podmiotów gospodarczych, z podaniem ich profilu działalności, zajmowanej powierzchni, daty powstania, liczby zatrudnionych itd.). Zebrany bezpośrednio w terenie materiał inwentaryzacyjny został wykorzystany do założenia odpowiednich komputerowych baz danych, a następnie za pomocą programów graficznych przedstawiony w formie opracowań kartograficznych wraz z analizą tekstową. Uzyskane w wyniku inwentaryzacji urbanistycznej informacje stanowiły podstawową wiedzę i materiał źródłowy do dalszych prac koncepcyjno-planistycznych.

Dane do inwentaryzacji demograficznej były pozyskiwane głównie w Urzędzie Miasta Łodzi, Powiatowych Urzędach Pracy i Miejskich Ośrodkach Pomocy Społecznej. Informacje te zgrupowano w dwóch podstawowych grupach:

- dane demograficzne przedstawiające strukturę płci i wieku mieszkańców danego obszaru;
- dane dotyczące problemów społecznych, przedstawiające strukturę bezrobocia i biedy w badanym obszarze.

Badania demograficzne wykazały, że gęstość zaludnienia dzielnicy Śródmieście jest nadal największa w całym mieście, pomimo że dzielnica ta w ciągu ostatnich lat bardzo intensywnie się wyludniała. W obu badanych obszarach stwierdzono szczególną strukturę ludności – nadreprezentatywność ludności w wieku produkcyjnym i znacznie mniej ludności w wieku poprodukcyjnym. Wykonano także inwentaryzację podmiotów gospodarczych w drodze tzw. spisu z natury, ukazującego wszystkie podmioty gospodarcze i instytucje zlokalizowane na badanym obszarze. Informacje te stanowiły istotną wytyczną w procesie określania potrzeb społecznych i gospodarczych w procesie rewitalizacji.

Bardzo interesujące dane zgromadzono w wyniku badań wyposażenia mieszkań w media. W drastyczny sposób wykazały one braki w wyposażeniu

[8] Opracowanie na podstawie: J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, S. Liszewski, I. Jażdżewska, A. Wolaniuk, A. Bińczyk, B. Kurycka, Sz. Marcińczak, A. Siejkowska, *Studium inwentaryzacji urbanistycznej i demograficznej wybranych fragmentów śródmieścia Łodzi*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap I…*

mieszkań w śródmieściu Łodzi w podstawowe elementy infrastruktury technicznej – c.o. i gaz. Budynków podłączonych do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej i gazowej jest zaledwie ok. 20%, taki sam odsetek nie posiada ani instalacji c.o., ani gazu, a ok. 60% budynków ma jedną z wymienionych instalacji. Sytuacja ta wyjaśnia duże zanieczyszczenie powietrza występujące w rejonie śródmiejskim – nadal blisko połowa budynków korzysta w sezonie grzewczym z lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ogrzewania, opalanych paliwem stałym.

4.2.4. Analiza i ocena stanu infrastruktury technicznej[9]

Analiza infrastruktury technicznej umożliwiła oszacowanie zakresu i kosztów niezbędnych działań w zakresie wyposażenia obszaru w media, łącznie z nowoczesnymi sieciami telekomunikacyjnymi (Internet, telewizja kablowa).

Stwierdzono pełną przydatność istniejącej infrastruktury technicznej zarówno dla obiektów modernizowanych i adaptowanych, jak i nowo projektowanych. Infrastruktura ta zapewnia wyposażenie we wszystkie media wymagane zarówno przez budownictwo mieszkaniowe, jak i użyteczności publicznej.

Zwrócono uwagę, że powinna obowiązywać zasada doprowadzenia do każdej nieruchomości niezależnego przyłącza do poszczególnych mediów.

Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych oraz ciepłą wodę powinno być realizowane za pośrednictwem sieci ciepłowniczych, w celu eliminacji lokalnych źródeł ogrzewania. W przyszłości niezbędne wydaje się wykorzystanie dla celów grzewczych niekonwencjonalnych źródeł energii, np. z wód geotermalnych, promieniowania słonecznego oraz szczególnie wód zużytych (ścieków). To ostatnie rozwiązanie możliwe byłoby do wprowadzenia przy stosunkowo niskich kosztach projektowych i inwestycyjnych.

4.2.5. Komunikacja – I Etap[10]

W części opracowania poświęconej komunikacji określono zasady polityki transportowej na obszarach rewitalizowanych w odniesieniu do układu transportowego śródmieścia, w oparciu o istniejące dokumenty dotyczące tej polityki lub jako ich rozwinięcie czy uściślenie.

---

[9] Opracowanie na podstawie: M. Urbaniak, *Analiza i ocena stanu infrastruktury technicznej*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap I…*

[10] Opracowanie na podstawie: A. Rudnicki, T. Kopta, A. Zalewski, *Komunikacja*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap I…*; ciż, *Komunikacja – etap II*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap II*, Łódź 2005.

Naczelną przesłanką proponowanych rozwiązań w zakresie komunikacji było **dążenie do minimalizacji negatywnego oddziaływania transportu na środowisko miejskie**. Stwierdzono bowiem, że właśnie obciążenia transportowe stanowią jeden z ważniejszych czynników wpływających na obniżenie jakości zamieszkania w obszarze centralnym miasta (fot. 4.21).

Fot. 4.21. Źródłem dużej uciążliwości dla środowiska miejskiego w strefie centralnej Łodzi jest arteria komunikacyjna alei Mickiewicza/Piłsudskiego, stanowiąca zarazem barierę przestrzenną i funkcjonalną, rozcinając śródmieście Łodzi na dwie części. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

W ramach I etapu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita wykonano następujące opracowania:

- analiza ustaleń dla rewaloryzowanego obszaru, wynikających ze: strategii, polityki transportowej, planu miejscowego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, studium komunikacyjnego Łodzi;
- rekomendacja zasad polityki transportowej dla śródmieścia Łodzi;
- analizy ruchu w oparciu o dostępne oraz własne pomiary ruchu;
- oszacowanie obecnej wielkości emisji i poziomu hałasu na ulicach rewitalizowanego obszaru; relacja do poziomów dopuszczalnych hałasu;
- model funkcjonalny obsługi transportowej śródmieścia Łodzi, z uwzględnieniem uspokojenia ruchu i w nawiązaniu do możliwych opcji i wariantów rozwoju systemu transportowego.

Zaproponowano wprowadzenie zasady uspokojenia ruchu w śródmieściu jako podstawowej formy obsługi transportowej w tym rejonie miasta. Uspokojenie ruchu jest rozwiązaniem wykorzystującym środki organizacyjne, budowlane i prawne, prowadzące do zmniejszenia uciążliwości ruchu samochodowego

„przez nakładanie nań ograniczeń i zmianę zasad obsługi komunikacyjnej wybranych obszarów (np. zespoły mieszkaniowe, centra miast, ulice handlowe). W działaniach tych zakłada się odstąpienie od zasady pełnej swobody korzystania z samochodu oraz obniżenie stopnia penetracji obszaru przez ruch samochodowy. […] Wyjątkowe możliwości uspokojenia ruchu tkwią w interdyscyplinarności koncepcji i nowatorskim podejściu integrującym różne dziedziny działalności urbanistycznej, w tym: komunikacyjnej, przestrzennej, środowiskowej, społecznej i funkcjonalnej. Spójne i kompleksowe uwzględnianie różnorodnych aspektów daje efekt synergii, dzięki któremu efekty wdrażanych rozwiązań są zwielokrotniane” [11].

Koncepcja uspokojenia ruchu wywodzi się z nowych tendencji w rozwiązywaniu problemów transportowych w miastach, zapoczątkowanych w Europie na początku lat siedemdziesiątych ubiegłego stulecia. Nastąpił wówczas odwrót od dążenia do maksymalnego dostosowywania układu drogowo-parkingowego do stale rosnących natężeń ruchu samochodowego, na rzecz preferowania transportu zbiorowego, ruchu pieszego i rowerowego – zwłaszcza w odniesieniu do obszaru śródmiejskiego. Wprowadzanie rozwiązań komunikacyjnych w systemie ruchu uspokojonego jest spójne z założeniami zrównoważonego rozwoju i sprzyja realizacji polityki zrównoważonego transportu miejskiego (kwestie dotyczące zrównoważonego transportu miejskiego, poruszane w dokumentach Unii Europejskiej poświęconych zagadnieniom środowiska miejskiego i transportowym, przedstawiono w rozdziałach 6.1 i 6.2. książki S. Kozłowskiego i A. Wojnarowskiej: *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*).

Rozwiązania ruchu uspokojonego sprzyjają poprawie warunków ruchu, szczególnie:

- eliminacji ruchu tranzytowego samochodów przez obszar uspokajany;
- ułatwieniu dotarcia pojazdów ratunkowych;
- udogodnieniom dla ruchu pieszego i rowerowego;
- lepszemu wykorzystaniu infrastruktury komunikacyjnej;
- redukcji uciążliwości komunikacyjnych dla środowiska (hałas, emisja spalin, zatłoczenie ulic pojazdami, tworzenie efektu bariery i rozcięcia więzi sąsiedzkich);
- zmniejszeniu zagrożenia wypadkowego;
- współtworzeniu ładu przestrzennego i poprawie walorów estetycznych wnętrza ulic;
- przywracaniu społecznych wartości i funkcji ulicy (jako miejsca handlu, spotkań mieszkańców, rekreacji i zabaw)[12].

[11] Tamże, s. 67.
[12] Tamże, s. 68.

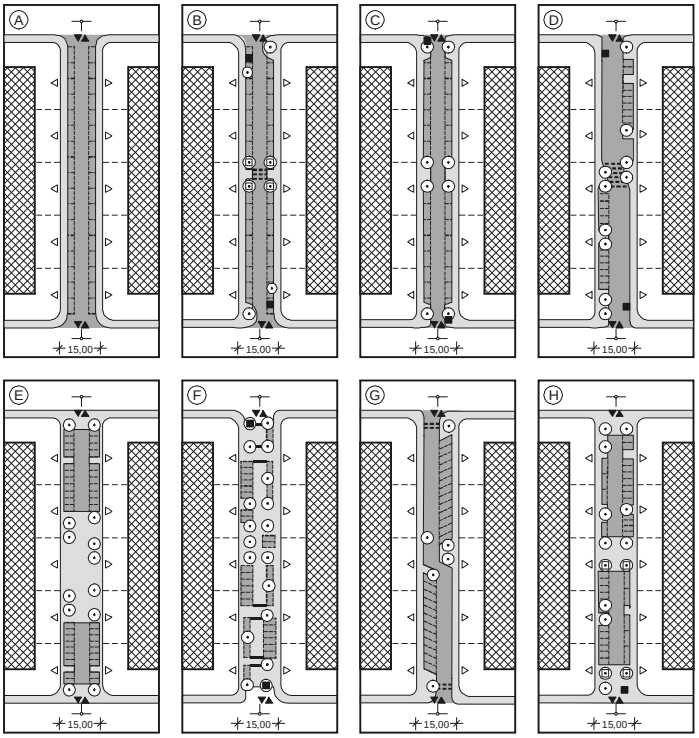
Instrumenty uspokojenia ruchu. Uspokojenie ruchu jest realizowane za pomocą różnych grup instrumentów (ryc. 4.3), w tym:

• środkami prawnymi: ograniczenia prędkości, zakazy wyprzedzania, forma parkowania;

• środkami zagospodarowania przestrzennego: hierarchizacja sieci ulicznej, kształt geometryczny sieci drogowej, delimitacja stref o różnej dostępności dla ruchu samochodowego, w tym strefy ruchu pieszego;

• środkami fiskalnymi: wprowadzanie opłat za wjazd do miasta lub śródmieścia, progresywne opłaty parkingowe, administracyjne ograniczenia czasu parkowania;

• środkami organizacji ruchu: znaki ograniczenia prędkości, zakaz wjazdu dla określonych grup użytkowników, uniemożliwienie kontynuowania jazdy na wprost itd.;



Ryc. 4.3. Warianty możliwości parkowania na odcinku ulicy o ruchu uspokojonym. Źródło: A. Wosiak na podstawie opracowania: A. Rudnicki, T. Kopta, A. Zalewski, *Komunikacja – etap II*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

• środkami budowlano-drogowymi: tworzenie ulic sięgaczowych i pętlowych zamiast przecinających się, wprowadzenie wydzielonej ścieżki dla ruchu rowerowego, wprowadzanie garbów i progów w jezdni, lokalne podnoszenie

powierzchni jezdni do poziomu chodników, wymuszanie redukcji prędkości przez stosowanie lokalnych przewężeń lub załamań jezdni, ostrych wyłukowań, konieczności objazdu wyspy, zmniejszenie przekroju jezdni na rzecz poszerzenia chodników dla pieszych;

- środkami budowlano-architektonicznymi: likwidacja krawężników (na ulicach dojazdowych, mieszkaniowych i handlowych), wprowadzenie w przestrzeń ulicy zieleni wysokiej, wprowadzenie do wnętrza ulicy elementów małej architektury (ławki, stojaki na rowery, urządzenia do zabaw), operowanie kolorem lub materiałem nawierzchni dla zaznaczenia podziału funkcjonalnego przestrzeni ulicy[13].

Zaproponowany model obsługi komunikacyjnej i uspokojenia ruchu w śródmieściu Łodzi. Przyjęto następujące podstawowe założenia dotyczące budowy modelu funkcjonalnego transportu Łodzi oraz obsługi komunikacyjnej w strefie uspokojenia ruchu:

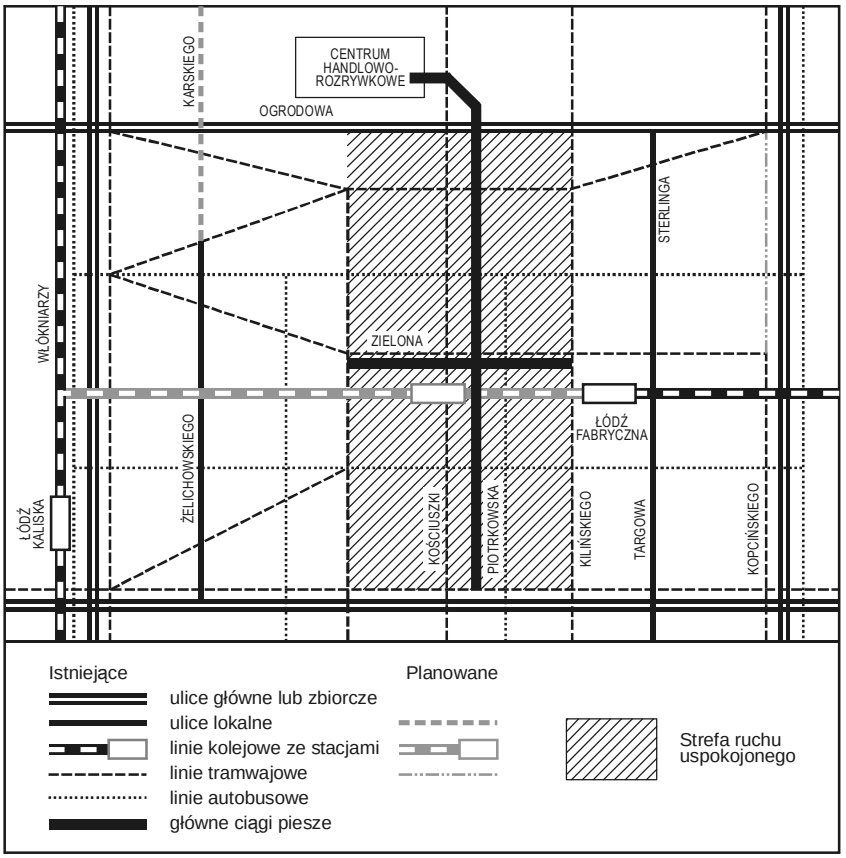
- eliminacja międzydzielnicowego ruch tranzytowego przez obszar śródmiejski; w tym celu należy stworzyć ramy obwodnicowe śródmieścia, prowadzące ruch tranzytowy;
- poprawa funkcjonowania komunikacji zbiorowej;
- poprawa dostępności śródmieścia samochodem dla mieszkańców i zaopatrzenia;
- rozbudowa strefy ruchu pieszego, w tym przedłużenie ciągu pieszego ulicy Piotrkowskiej do CHR „Manufaktura";
- poprawa warunków ruchu rowerowego – rowerzyści mogliby korzystać z ulic uspokojonych bez konieczności wydzielania ścieżek rowerowych;
- w przypadku realizacji połączenia odcinkiem podziemnym stacji kolejowych Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska, wyznaczenie dodatkowego przystanku w rejonie skrzyżowania ulicy Piotrkowskiej i Zielonej – dla poprawy dostępności centrum dla powiązań podmiejskich i regionalnych;
- wprowadzenie ruchu uspokojonego na obszarze śródmiejskim Łodzi wyznaczonym ulicami: Ogrodową na północy, Mickiewicza i Piłsudskiego od południa, Kilińskiego od wschodu oraz Gdańskiej lub Żeromskiego od zachodu;
- stworzenie – poprzez uzupełnienia fragmentów w istniejącej sieci – dwóch ciągów ulic lokalnych po stronie wschodniej i zachodniej śródmieścia (od wschodu ulica Towarowa, od zachodu ulica Żeligowskiego i Karskiego);
- stosowanie rozcięcia powiązań przejazdów na wprost (ulice Kościuszki i Kilińskiego), co umożliwiłoby zwężenie ulic do 1 pasa w każdym kierunku. W odzyskanej przestrzeni można byłoby wówczas wprowadzić działania humanizujące – poszerzenia chodników oraz wprowadzenie pasa zieleni;
- stworzenie trzech jednokierunkowych układów pętlowych po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej; przecięcie ciągu pieszego ulicy Piotrkow-

[13] Tamże, s. 73–74.

skiej możliwe byłoby tylko dla tramwajów i autobusów. Ruch samochodowy pomiędzy obszarami położonymi po obu stronach centrum mógłby się odbywać jedynie objazdem przez obrzeżne układy ulic lokalnych i zbiorczych;

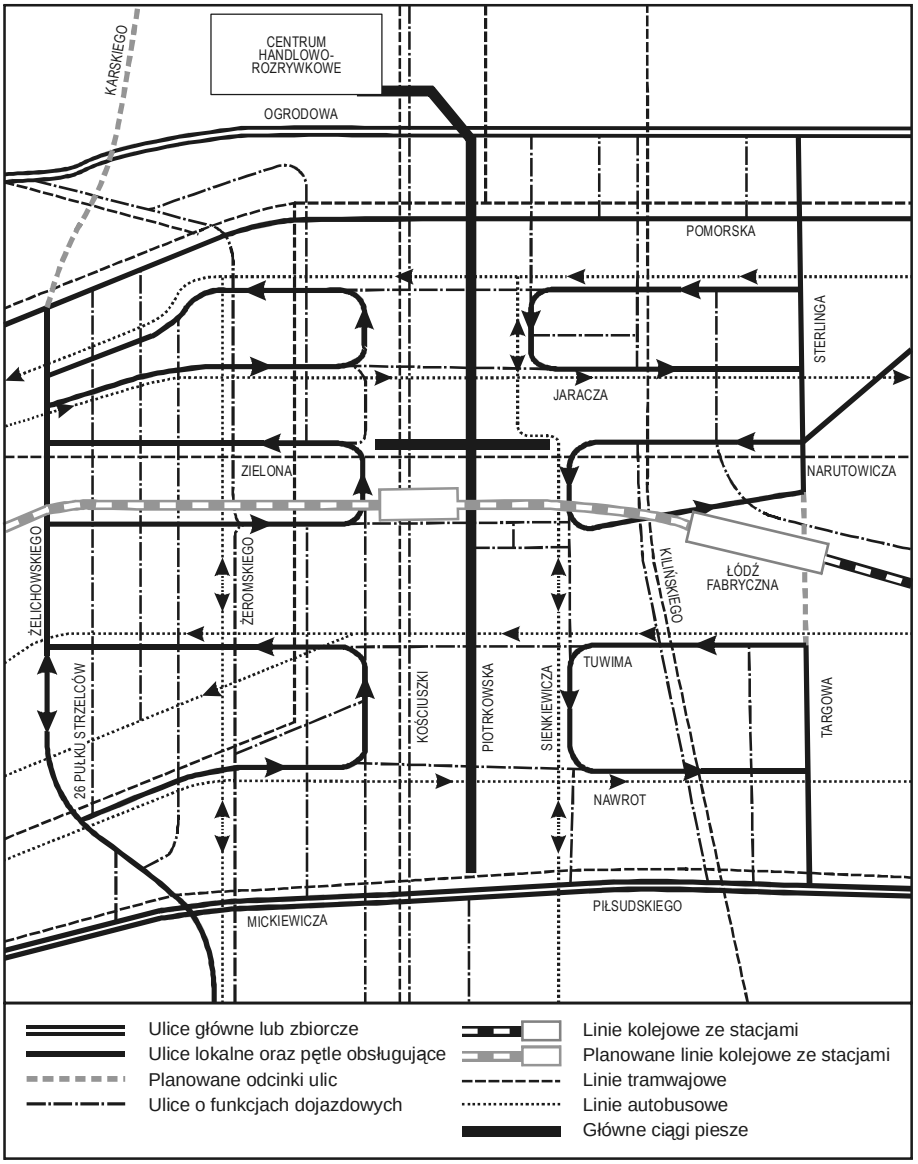
- ograniczenie obsługi parkingowej obszaru ruchu uspokojonego w stosunku do potrzeb zmotoryzowanych: budowa parkingów na obrzeżu śródmieścia byłaby ukierunkowana na zapewnienie bez ograniczeń miejsc parkingowych dla mieszkańców, dla klientów usług i osób zatrudnionych w tym obszarze – w ograniczonym zakresie[14].

Model transportowy dla śródmieścia Łodzi przedstawiono na ryc. 4.4, zasięg proponowanej strefy ruchu uspokojonego w śródmieściu Łodzi – na ryc. 4.5.



Ryc. 4.4. Model funkcjonalny transportu w śródmieściu Łodzi. Źródło: A. Wosiak na podstawie opracowania: A. Rudnicki, T. Kopta, A. Zalewski, *Komunikacja – etap II*

[14] A. Rudnicki, T. Kopta, A. Zalewski, *Komunikacja – etap II*…, s. 16–18.



Ryc. 4.5. Model obsługi komunikacyjnej w strefie uspokojenia ruchu śródmieścia Łodzi. Źródło: A. Wasiak na podstawie opracowania: A. Rudnicki, T. Kopta, A. Zalewski, *Komunikacja – etap II…*

4.2.6. Społeczne uwarunkowania rewitalizacji obszaru centralnego[15]

Badania socjologiczne przeprowadzone w ramach I etapu programu pełniły bardzo ważną funkcję w zakresie rozpoznania preferencji i postaw mieszkańców wobec lokalnego środowiska zamieszkania, jak i zarazem ważną funkcję informacyjną, dostarczając mieszkańcom przy okazji przeprowadzanych ankiet podstawowych informacji na temat planowanego przez władze miasta procesu rewitalizacji.

Ankiety skonstruowano w wyniku współpracy pomiędzy zespołem socjologów i urbanistów – stały się one źródłem wielu istotnych dla zespołu projektowego informacji w zakresie obecnych deficytów obszarów oraz oczekiwań wobec przyszłych przekształceń, umożliwiając podjęcie decyzji planistycznych, których realizacja miałaby szansę spotkać się z pozytywnym odbiorem ze strony mieszkańców, jako odpowiadająca ich potrzebom.

Charakterystyka badanej zbiorowości. Badaniami objęto bardzo dużą grupę respondentów (400 osób w obu obszarach pilotażowych), co stanowiło 4,8% populacji.

Wyniki badań potwierdziły niski poziom standardu materialnego u mieszkańców śródmieścia Łodzi na tle innych dzielnic miasta: wśród dóbr trwałego użytku najbardziej powszechne były woda bieżąca i lodówka (ponad 97%, w pozostałych dzielnicach Łodzi ok. 99%), natomiast samochód 40,5% (odpowiednio: 54,6%), komputer 40,3% (odpowiednio: 48,2%) i dostęp do Internetu 24,1% (odpowiednio: 25%). Największa dysproporcja zarysowała się w zakresie wyposażenia w centralne ogrzewanie: na terenie śródmieścia z c.o. korzystało w tym czasie jedynie 24,3% mieszkańców, w porównaniu z 92,5% na pozostałym terenie Łodzi. Dane te wykazały, jak bardzo palącym problemem ekologicznym jest kwestia zamiany systemów grzewczych w ramach działań remontowych i modernizacyjnych na c.o. lub proekologiczne systemy grzewcze, oparte na alternatywnych źródłach energii.

Również poziom wykształcenia mieszkańców śródmieścia był niższy od średniej dla całego miasta: wykształcenie na poziomie powyżej średniego posiadało 16,8% mieszkańców centrum w porównaniu do 21,7% mieszkańców miasta.

Przeprowadzone badania ujawniły, że mieszkańcy nie odczuwają sentymentu w stosunku do swojego miejsca zamieszkania; przeważająca większość nie odczuwałaby żalu w sytuacji konieczności opuszczenia dzielnicy. Zamiary migracyjne zgłosiło 27% mieszkańców. Z punktu widzenia celów programu rewitalizacji istotny był fakt, iż częściej zamiar opuszczenia dotychczasowego

[15] Opracowanie na podstawie: P. Starosta, M. Frykowski, A. Bujwicka, *Społeczne uwarunkowania rewitalizacji obszaru centralnego*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap I…*

miejsca zamieszkania w śródmieściu zgłaszały osoby o minimalnych dochodach, zamieszkujące mieszkania o niższym standardzie oraz korzystające z pomocy społecznej. Najczęstszym powodem zamiaru migracji zewnętrznej było poszukiwanie pracy (35%). Na drugim miejscu uplasowały się różne negatywne cechy środowiska ekologicznego w badanych obszarach (26%), wreszcie na miejscu trzecim hałas – 19%.

Wśród motywacji przemieszczeń wewnątrzmiejskich wyraźnie dominował motyw niesprzyjających warunków związanych z nadmiernym hałasem (16%). Na następnym miejscu uplasował się powód wysokich kosztów utrzymania mieszkania (13%) i wreszcie na trzecim względy rodzinne (8%).

Niekorzystnym dla procesu rewitalizacji zjawiskiem społecznym, zidentyfikowanym w ramach badań socjologicznych, był bardzo niski poziom aktywności społecznej: zaledwie 2 z badanych osób zdeklarowały przynależność do organizacji i stowarzyszeń działających na rzecz poprawy jakości życia i rozwoju dzielnicy, a prace na rzecz tych organizacji wykonywała tylko 1 osoba (w zakresie działalności ekologicznej).

Jakość życia w obszarze śródmiejskim. Zadowolenie z miejsca zamieszkania przebadano pod kątem opinii mieszkańców na temat walorów funkcjonalnych obszaru – warunków mieszkaniowych, jakości usług, poziomu bezpieczeństwa, działalności opieki społecznej, warunków wypoczynku i rekreacji oraz jakości życia w wymiarze ekologicznym – poziomu hałasu, czystości powietrza, jakości terenów zielonych. Zebrano również opinie w zakresie estetycznej waloryzacji obszaru, głównie pod względem architektury i estetyki budynków oraz czystości otoczenia (fot. 4.22–4.23).

W zakresie waloryzacji funkcjonalnej, mieszkańcy najgorzej ocenili warunki wypoczynku i rekreacji (43,1% więcej ocen negatywnych niż pozytywnych), następnie poziom bezpieczeństwa (36,6%więcej) i warunki mieszkaniowe (10,5%). Należy w tym miejscu zauważyć, że średnia powierzchnia mieszkań w śródmieściu jest dość znaczna i wynosi 63,8 m^2 – w porównaniu z mieszkaniami w blokach, mieszkania w tym rejonie miasta są przestronne i obecnie już niezagęszczone, jeśli chodzi o liczbę osób zamieszkujących. Natomiast znacznie gorzej przedstawia się wyposażenie techniczne mieszkań – jedynie 22% mieszkań posiada kompletne wyposażenie techniczne (c.o., bieżąca woda, gaz i ustęp spłukiwany).

Pod względem warunków ekologicznych największym mankamentem zamieszkania w śródmieściu, odczuwanym przez mieszkańców, jest hałas i zanieczyszczenie powietrza przez spaliny samochodowe.

Walory estetyczne śródmieścia zostały ocenione bardzo krytycznie: ponad 2/3 badanych źle oceniło wygląd tej części miasta pod względem estetyki i czystości. Negatywne opinie na temat architektury dotyczyły przede wszystkim stanu technicznego i zaniedbania obiektów, a nie ich kształtu architektonicznego.

Fot. 4.22–4.23. Najważniejszym potencjałem rewitalizowanych obszarów są ludzie: pomimo wszechogarniającej degradacji technicznej i estetycznej widoczne są starania mieszkańców, zmierzające do upiększenia i podniesienia jakości środowiska zamieszkania poprzez wymianę stolarki okiennej na nową lub próby malowania starej stolarki w odświeżających kolorach (na zdjęciu po lewej w odcieniu lawendowym). Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Bardzo znamienne okazały się wypowiedzi respondentów na temat obiektów proponowanych do likwidacji: powodem chęci wyburzenia budynków był ich fatalny stan techniczny i rażąca szpetota, a w wypowiedziach często powtarzała się chęć wyburzenia własnego domu.

Opinie o urbanistycznym i społecznym charakterze przyszłego centrum. Zdecydowanie najwięcej osób ankietowanych (43%) opowiedziało się za ogólnomiejską funkcją centrum. Stwierdzono, że powinno ono być głównie dzielnicą o charakterze handlowo-rozrywkowym i służyć wszystkim mieszkańcom Łodzi. Za dominującą funkcją mieszkaniową dla tego obszaru wypowiedziało się jedynie ok. 20% mieszkańców, podobnie jak za wyborem funkcji metropolitalnej („wizytówka miasta", z reprezentacyjnymi siedzibami wielkich firm, banków i urzędów).

W programie rewitalizacji zakłada się zazwyczaj podwyższenie standardu mieszkań znajdujących się w obszarze rewitalizacji. Wiąże się to z podniesieniem czynszów za odnowione mieszkania. Jak wynika z przeprowadzonych badań, 1/3 obecnych mieszkańców obszarów pilotażowych byłaby w stanie ponosić wyższe koszty utrzymania mieszkania. Aż 90% mieszkańców podkreśliło konieczność utrzymania mieszkań komunalnych dla uboższych lokatorów, z utrzymaniem czynszów na obecnym poziomie. W związku z tym podstawowe znaczenie dla powodzenia programu rewitalizacji ma możliwość zaoferowania mieszkań komunalnych, także zamiennych, w innym rejonie miasta.

Priorytety w pracach modernizacyjnych. Jako najpilniejsze prace o charakterze budowlanym, związane z procesem rewitalizacji, wymieniano: remonty

generalne budynków, renowacje fasad i wyburzenia obiektów w złym stanie technicznym i o niskich walorach estetycznych.

Aż 70% mieszkańców opowiedziało się za wprowadzeniem zakazu parkowania w centrum poza wyznaczonymi miejscami. Bardzo interesujące okazały się także opinie na temat ruchu samochodowego na ulicy Piotrkowskiej – jedynie 3% mieszkańców optowało za przywróceniem normalnego ruchu kołowego, co wskazuje na zadowolenie mieszkańców z obecnego sposobu funkcjonowania głównej przestrzeni miejskiej Łodzi jako pasażu pieszego, z dopuszczeniem ruchu kołowego w bardzo ograniczonej formie.

Deklaracje dotyczące osobistego udziału w programie i zmiany kwalifikacji. Bardzo istotną informacją z punktu widzenia założeń i celów programu rewitalizacji był fakt, że ponad 30% respondentów zadeklarowało chęć podjęcia pracy w ramach programu rewitalizacji, z czego niemal połowa w charakterze pracowników fizycznych. Ponadto ponad 24% badanych zgłosiło chęć ukończenia kursu lub szkolenia, które umożliwiłoby podniesienie kwalifikacji, a w konsekwencji podjęcie pracy przy realizacji programu rewitalizacji.

Wytyczne dla polityki społecznej. Zakres analiz socjologicznych objął także badania dotyczące wykluczenia społecznego w analizowanych obszarach pilotażowych rewitalizacji, stanowiąc podstawę dla przyszłego określenia polityki społecznej.

Wykluczenie społeczne określono jako niepodejmowanie zwyczajowej i społecznie akceptowanej drogi życiowej lub wypadania z niej osób, rodzin lub grup ludności, które żyją w niekorzystnych warunkach ekonomicznych, zostały dotknięte niekorzystnymi procesami społecznymi (np. dezindustrializacji), nie posiadają odpowiedniego poziomu kwalifikacji i umiejętności dostosowywania się do zmieniających się warunków społecznych i ekonomicznych, doświadczają przejawów dyskryminacji, są dotknięte niesprawnością, uzależnieniem, długotrwałą chorobą lub są przedmiotem niszczącego działania innych osób[16].

Przyjęto skalę wykluczenia społecznego, ukazującą obiektywne miary położenia społecznego, określonego przez cztery kryteria: minimalny dochód, niski standard materialny, bezrobocie oraz poziom wykształcenia. Stwierdzono, iż tak mierzona sytuacja wykluczenia społecznego – w przypadku kumulacji wszystkich czterech wyżej wymienionych cech – dotyczy około 200 osób w obu obszarach rewitalizacji, czyli 2,5% ogółu mieszkańców oraz 9% mieszkańców – przy występowaniu trzech z czterech przyjętych kryteriów.

[16] Tamże, s. 78–79.

Dla założeń programu rewitalizacji bardzo istotny był fakt, iż osoby należące do tej grupy nie byłyby w stanie ponosić zwiększonych kosztów związanych z podniesieniem standardu mieszkań w wyniku rewitalizacji. Natomiast ponad połowa osób z tej kategorii byłaby zainteresowana podjęciem pracy w związku z prowadzeniem prac rewitalizacyjnych, głównie w charakterze pracowników fizycznych.

4.2.7. Analizy ekonomiczne[17]

Przeprowadzone analizy ekonomiczne ukazały korzyści i koszty społeczne nie tylko związane bezpośrednio z rewitalizowanymi obszarami, ale także oceniane w skali całego miasta. Korzyści i koszty tego typu przedsięwzięć mają charakter wymierny i niewymierny oraz pojawiają się w różnych etapach podejmowanych działań.

Celem opracowania było z jednej strony wsparcie procesu decyzyjnego w fazie doboru planowanych funkcji i form zagospodarowania tak, aby ostateczna propozycja minimalizowała negatywne skutki i społeczne koszty w poszczególnych obszarach rewitalizowanych, z drugiej zaś strony stanowiła podstawę do sformułowanej koncepcji polityki społecznej, mieszkaniowej i przedsiębiorczości.

Przewidywane koszty i korzyści dla obszaru objętego rewitalizacją. Realizacja działań rewitalizacyjnych wpływa na przemiany sfery przestrzennej, społecznej i gospodarczej. W związku z tym analiza korzyści i kosztów wdrażania programu rewitalizacji została przeprowadzona we wszystkich trzech wymienionych wyżej aspektach.

W **sferze społecznej** spodziewane społeczne korzyści wynikające z rewitalizacji to przede wszystkim:

- powstanie nowych miejsc pracy – wynikających bezpośrednio z działań remontowo-budowlanych w ramach programu rewitalizacji, zatrudnienie w dziale pomocy i opieki społecznej, usług i edukacji;
- częściowa zmiana/wzbogacenie struktury mieszkańców;
- zwiększenie bezpieczeństwa;
- ograniczenie patologii społecznych;
- uporządkowanie stosunków własnościowych;
- wzmocnienie poczucia lokalnej tożsamości;
- podwyższenie aktywności społecznej mieszkańców, wzrost poziomu partycypacji społecznej;

[17] Opracowanie na podstawie: T. Markowski, D. Stawasz, M. Turała, D. Sikora, *Analizy ekonomiczne*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap I…*

- zwiększenie oferty edukacyjnej, w tym edukacji zawodowej, dla różnych grup wiekowych;
- podniesienie poziomu warunków mieszkaniowych;
- poprawa jakości środowiska miejskiego dzięki ograniczeniu poziomu emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu;
- poprawa funkcjonowania układów transportowych;
- spadek liczby kolizji i wypadków drogowych;
- poprawa wizerunku Łodzi w oczach mieszkańców i odbiorców zewnętrznych;
- zmniejszenie uciążliwości zamieszkania w śródmieściu;
- wzrost zadowolenia z zamieszkiwania w centralnej części miasta;
- poprawa relacji pomiędzy mieszkańcami a władzami lokalnymi, zwiększenie zaufania do władz miasta.

Należy jednocześnie liczyć się z wystąpieniem następujących społecznych kosztów rewitalizacji, związanych z:

- zabezpieczeniem mieszkań zamiennych czasowych i stałych;
- rozerwaniem dotychczas wykształconych więzi społecznych;
- koniecznością zmiany przychodni zdrowia, lekarza pierwszego kontaktu, przedszkola, szkoły, adresu zamieszkania;
- prowadzeniem działań na rzecz ograniczenia patologii społecznych;
- utrzymaniem dodatkowych służb publiczno-porządkowych;
- koniecznością rozwiązywania konfliktów społecznych, które mogą się pojawić w wyniku zmian prowadzonych działań.

W **sferze ekonomicznej** do spodziewanych korzyści, które powinny pojawić się w wyniku realizacji programu rewitalizacji, należy zaliczyć:

- uzyskanie wyższych podatków od nieruchomości – w momencie wprowadzenia podatku katastralnego – w wyniku budowy nowych lub podniesienia standardu zmodernizowanych istniejących mieszkań;
- wzrost dochodów gminy wynikających z udziału w podatku dochodowym wnoszonym przez osoby fizyczne – dzięki wprowadzeniu mieszkańców o wyższych dochodach do rewitalizowanego obszaru;
- wzrost dochodów gminy wynikających z udziału w podatku dochodowym od osób prawnych – na skutek ożywienia działalności gospodarczej;
- obniżenie stopy bezrobocia;
- wyższe wpływy do budżetu miasta z tytułu najmu zmodernizowanych lokali mieszkalnych oraz usługowych;
- niższe koszty utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych w wyniku prywatyzacji;
- wzrost wartości ziemi w rewitalizowanym obszarze;
- przyrost powierzchni użytkowanych przez sektor MSP;
- rozbudowa bazy ekonomicznej miasta.

Koszty ekonomiczne, mogą pojawić się w związku z:

- koniecznością budowy nowych mieszkań;
- spłatami odsetek ewentualnych kredytów zaciągniętych przez gminę;
- dopłatami do kredytów udzielanych wspólnotom mieszkaniowym na wykonywanie zadań inwestycyjnych objętych programem;
- pozyskiwaniem zewnętrznych źródeł finansowania;
- wykupem gruntów;
- przeprowadzaniem podziałów i scaleń gruntów.

W **sferze zagospodarowania przestrzennego** należy spodziewać się następujących wymiernych korzyści wynikających z realizacji programu rewitalizacji:

- powstanie nowych i zmodernizowanych mieszkań o wysokim standardzie;
- nowe powierzchnie usługowe, biurowe i handlowe;
- nowe miejsca parkingowe w garażach kubaturowych, podziemnych i na poziomie terenu;
- zmodernizowane i nowe powierzchnie przestrzeni publicznej;
- nowe i zmodernizowane ulice i ciągi piesze;
- nowe i zrewaloryzowane tereny zielone;
- przestrzenie półpubliczne i prywatne uporządkowane i o podniesionym standardzie;
- podniesienie jakości zagospodarowania przestrzeni publicznych i półpublicznych;
- podniesienie walorów estetycznych budynków i ich otoczenia, także dzięki przeprowadzonym rozbiórkom budynków w złym stanie technicznym i o niskiej wartości historycznej i architektonicznej, pustostanów, komórek, przybudówek itd.;
- uwolnienie terenów w centrum miasta od substandardowego i nieodpowiadającego współczesnym wymaganiom zagospodarowania i przygotowanie ich pod nowe formy użytkowania.

W zakresie zagospodarowania przestrzennego spodziewać się można natomiast następujących kosztów realizacji działań rewitalizacyjnych:

- budowy, przebudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej, także drogowej;
- tworzenia nowych miejsc parkingowych;
- wyposażenia miejskiej komunikacji publicznej w cichobieżne pojazdy;
- zakładania i porządkowania terenów zielonych;
- budowy dodatkowych mieszkań komunalnych;
- remontów komunalnych zasobów mieszkaniowych;
- odnowy fasad wszystkich budynków;
- remontów obiektów zabytkowych;

- zakupu nieruchomości niezbędnych dla realizacji planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
- rozbiórek;
- budowy obiektów infrastruktury społecznej, kultury i administracji;
- zmiany lokalizacji obiektów o niekorzystnym wpływie na środowisko oraz o funkcji kolizyjnej w stosunku do planowanych w obszarze rewitalizacji;
- urządzeń związanych z poprawą bezpieczeństwa, ich instalacji i funkcjonowania[18].

Korzyści w zakresie **poprawy stanu środowiska naturalnego** to przede wszystkim obniżenie emisji szkodliwych związków i substancji, głównie poprzez eliminację lokalnych kotłowni, obniżenie jednostkowych kosztów energii grzewczej dzięki wprowadzaniu energooszczędnych technologii budowlanych w ramach prac remontowych i modernizacyjnych, poprawa warunków przewietrzania i zwiększenie powierzchni terenów zielonych w obszarach rewitalizowanych, obniżenie poziomu hałasu.

Spodziewane koszty przeznaczone na realizację projektów związanych ze sferą środowiska naturalnego to przede wszystkim nakłady na modernizację systemów grzewczych, eliminację lokalnych kotłowni, modernizację układu drogowego (nawierzchnie ulic, wymiana torowisk) oraz zakładanie i porządkowanie terenów zielonych.

Przewidywane korzyści w skali miasta. Proces rewitalizacji jest jednym z istotnych instrumentów budowy wizerunku miasta. Zrealizowane zadania rewitalizacji w płaszczyźnie przestrzennej, społecznej i gospodarczej przyczyniają się do poprawy wizerunku miasta i postrzegania go jako atrakcyjnego miejsca realizacji celów przez poszczególnych odbiorców oferty miejskiej. Zwiększenie zainteresowania Łodzią przez inwestorów zewnętrznych, mieszkańców i turystów przełoży się na korzyści wymierne i niewymierne.

Jako podstawowe korzyści w tym zakresie należy wymienić:

- wzrost liczby turystów odwiedzających miasto;
- wzrost liczby imprez o randze krajowej i międzynarodowej;
- wzrost dochodów osiąganych przez podmioty gospodarcze, działające w sektorze turystyki;
- przyrost liczby nowych miejsc pracy, głównie w branży budowlanej i sferze usług;
- zachęcenie do zakupu lub wynajmu mieszkań o podwyższonym standardzie w zrewitalizowanym obszarze centralnym Łodzi przez osoby zamożniejsze, co odwróciłoby niekorzystną tendencję odpływu zamożniejszych mieszkańców do Warszawy;

[18] Tamże, s. 7–12.

- poprawę funkcjonowania systemów transportowych, większą dostępność komunikacyjną śródmieścia;
- wzrost popytu;
- pozytywne oddziaływanie na tereny sąsiadujące z obszarami objętymi rewitalizacją, zwiększenie wysiłków zmierzających do porządkowania przestrzeni i dbałości o budynki;
- rozbudowę funkcji metropolitalnych;
- wzrost wpływów z podatków od nieruchomości do budżetu gminy;
- wzrost dochodów budżetu gminy z tytułu gospodarki nieruchomościami komunalnymi (sprzedaż, dzierżawa, najem);
- dynamizację procesów wyjaśniania stanu własności nieruchomości[19].

4.2.8. Wizje programowo-przestrzenne

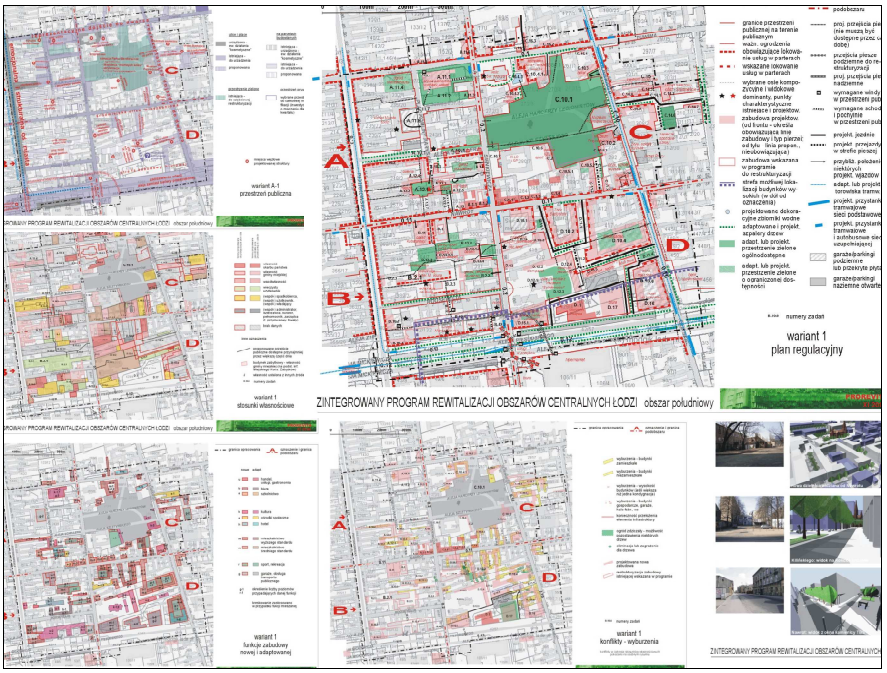
Celem wizji programowo-przestrzennych zagospodarowania obszarów rewitalizacji było stworzenie ogólnej koncepcji sanacji i uatrakcyjnienia obszaru rewitalizacji, przy maksymalnym wykorzystaniu jego walorów kulturowych i przyrodniczych, lokalizacyjnych i funkcjonalnych. W ramach tego etapu zostały określone – przy uwzględnieniu wytycznych i zaleceń wynikających z przeprowadzonych analiz oraz na bazie materiału zgromadzonego w ramach badań w terenie oraz opracowań wykonanych w ramach LPR Łodzi – główne kierunki działań przestrzennych, ich rodzaj i zakres.

Opracowane wizje (ryc. 4.6) miały za zadanie zbudowanie nowego obrazu obszaru oraz przełamanie związanych z nim stereotypów, dotyczących nieatrakcyjnego, zdegradowanego środowiska miejskiego. Materiały graficzne i opisowe, opracowane w tej fazie programu, stanowiły ilustrację możliwych zmian i zawierały ogólne propozycje przestrzenne i architektoniczne. Materiały te zostały wykorzystane przy przeprowadzaniu konsultacji społecznych. Opinie i wnioski mieszkańców i deweloperów, dotyczące zaproponowanych wizji, posłużyły projektantom do dalszych prac planistycznych – opracowania szczegółowych koncepcji programowo-przestrzennych obu obszarów pilotażowych rewitalizacji w ramach II etapu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita.

4.2.9. Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne prowadzono równolegle do działań związanych z opracowywaniem I etapu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita. W wyznaczonym punkcie konsultacyjnym zbierano wnioski ze strony różnych

[19] Tamże, s. 13.



Ryc. 4.6. Koncepcje programowo-przestrzene dla południowego kwartału pilotażowego rewitalizacji – dwa warianty. Źródło: K. Pawłowski, E. Muszyńska, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, B. Brzezińska-Kwaśny, *Rozwiązania urbanistyczne*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi. Etap I*, Łódź 2004

zainteresowanych środowisk. Wszystkie zgłoszone wnioski rozpatrzone zostały w trakcie pracy nad opracowaniem koncepcji programowo-przestrzennych dla obu obszarów pilotażowych rewitalizacji.

Etap I podsumowano cyklem prezentacji przedstawiających wykonane opracowania i wizje programowo-przestrzenne. Konsultacje środowiskowe i społeczne w tej części programu rewitalizacji odbywały się w Urzędzie Miasta Łodzi. Zorganizowano je jako bezpośrednie spotkania z przedstawicielami grup potencjalnie zainteresowanych programem: właścicieli i najemców nieruchomości, mieszkańców, inwestorów prywatnych i przedsiębiorców, przedstawicieli organizacji, stowarzyszeń i instytucji działających na rewitalizowanych terenach oraz środowisk profesjonalnie zajmujących się problematyką projektowania urbanistycznego i architektonicznego.

Inną drogę uzyskiwania opinii i wniosków na temat rewitalizacji stanowiły kontakty realizowane za pośrednictwem interaktywnej strony internetowej programu rewitalizacji. Informacje dotyczące oczekiwań społecznych i opinie otrzymane w ten sposób również zostały wykorzystane przy formułowaniu zadań programu oraz opracowaniu wizji zagospodarowania przestrzennego dla obu obszarów, stanowiących podstawę szczegółowych propozycji urbanistycznych i architektonicznych w ramach II etapu.

4.3. Prorevita. Etap II

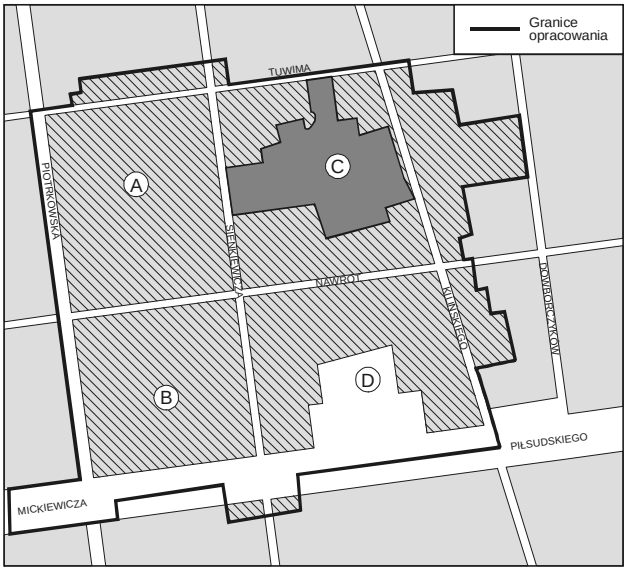
Na bazie zebranych uwag i propozycji po zakończeniu I etapu, a także w oparciu o obowiązujące dokumenty strategiczne na poziomie kraju, regionu i miasta, opracowano wskazania do szczegółowych koncepcji programowo-przestrzennych dla obu obszarów pilotażowych rewitalizacji.

Sformułowany został wstępny program funkcjonalny, który określił istniejące funkcje korzystne oraz te, które należy zmodyfikować lub usunąć. Wytypowane zostały miejsca i rejony, w których należy wprowadzić nowe funkcje, wspierające ożywienie obszaru. Zaproponowano stworzenie spójnego systemu przestrzeni publicznych, którego zadaniem byłoby wykreowanie atrakcyjnego przestrzennie środowiska miejskiego. Zostały określone obszary o różnym stopniu i rodzaju możliwej i proponowanej ingerencji inwestycyjnej – poczynając od zachowania w istniejącym kształcie, poprzez modernizacje i adaptacje, do wprowadzenia zupełnie nowych form zagospodarowania. Na podstawie wymienionych wyżej wstępnych działań, przystąpiono do budowy szczegółowych koncepcji programowo-przestrzennych dla obu obszarów pilotażowych.

4.3.1. Szczegółowe koncepcje programowo-przestrzenne

Obszar południowy rewitalizacji: Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego i Piotrkowska[20]. Dla potrzeb szczegółowych prac oraz programowania zadań rewitalizacji, przyjęto podział obszaru południowego rewitalizacji na cztery podobszary (ryc. 4.7):

- „**A**" – na północ od ulicy Nawrot i na zachód od ulicy Sienkiewicza;
- „**B**" – na południe od ulicy Nawrot i na zachód od ulicy Sienkiewicza;
- „**C**" – na północ od ulicy Nawrot i na wschód od ulicy Sienkiewicza;
- „**D**" – na południe od ulicy Nawrot i na wschód od ul. Sienkiewicza.



Ryc. 4.7. Położenie obszarów pilotażowych wskazuje na fakt, iż mają one szansę stworzyć przestrzenny i funkcjonalny pomost w postaci „biegunów wysokiej jakości przestrzennej" pomiędzy ulicą Piotrkowską a istniejącymi i potencjalnymi terenami rozwojowymi miasta. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*

[20] Opracowanie na podstawie: K. Pawłowski, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, M. Agajew, B. Walczak, *Wytyczne wynikające z dokumentów strategicznych na poziomie kraju, regionu i miasta, wnioski z opracowań I etapu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji, konsultacji społecznych, środowiskowych i koreferatu Fundacji Ulicy Piotrkowskiej. Wskazania do szczegółowej koncepcji zagospodarowania przestrzennego południowego obszaru rewitalizacji. Analiza możliwych przekształceń przestrzennych południowego obszaru rewitalizacji*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…* oraz K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu. Obszar południowy rewitalizacji*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

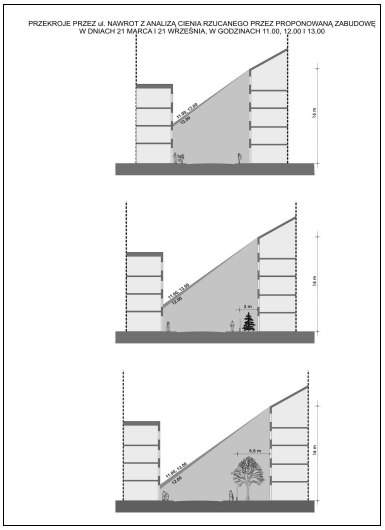
Struktura przestrzenna. Sąsiadujące z ulicą Piotrkowską kwartały A i B wypełnione są zabudową zwartą, o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa dominująca w tych obszarach to przede wszystkim XIX- i XX-wieczna zabudowa mieszkaniowa czynszowa oraz obiekty poprzemysłowe (dawny zespół fabryki Ramischa w kwartale B oraz dawna fabryka tekstylna „Irena" w kwartale A). Ze względu na wysokie walory kulturowe tej zabudowy (posesje przy Piotrkowskiej tworzą zespół architektoniczny wpisany do rejestru zabytków) przyjęto, że ingerencje przestrzenne w tej strefie powinny być zminimalizowane, szczególnie w zakresie zmian skali obiektów lub elementów układu planistycznego (np. linii zabudowy).

Położone dalej na wschód kwartały C i D są znacznie mniej intensywnie zagospodarowane. Większość kwartału C zajmuje zabytkowy park Sienkiewicza. Kwartał D znajduje się w stanie najgłębszej destrukcji przestrzennej w stosunku do pozostałych kwartałów obszaru pilotażowego – szczególnie zabudowa przylegająca do ulicy Kilińskiego i wnętrze kwartału przedstawiają obraz degradacji technicznej i destrukcji przestrzennej. W kwartałach tych byłyby możliwe większe zmiany w strukturze urbanistycznej, także w zakresie głębszego usytuowania linii zabudowy w stosunku do linii historycznej.

W okresie przygotowywania programu rewitalizacji, przy ulicy Nawrot prowadzono prace rozbiórkowe, usuwając budynki będące w złym stanie technicznym (fot. 4.24–4.25). Przewidując wprowadzenie nowej zabudowy w tym rejonie, w ramach szczegółowych koncepcji programowo-przestrzennych w kwartałach C i D postulowano poszerzanie przestrzeni ulicznej poprzez wycofanie linii zabudowy, w celu poprawy warunków doświetlenia i przewietrzenia w nowej zabudowie oraz dla umożliwienia wprowadzenia zielni w szerokości chodnika.

Fot. 4.24–4.25. Łódź, skrzyżowanie ulic Nawrot i Sienkiewicza – wyburzenia w obszarze rewitalizacji. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Wykonano analizy doświetlenia dla nowych budynków przy ulicy Nawrot (ryc. 4.8). Analizy te wykazały znaczną poprawę warunków doświetlenia budynków zlokalizowanych po północnej stronie ulicy w przypadku rozsunięcia linii zabudowy[21], a w przypadku zachowania linii historycznych – zacienienie dolnych dwóch kondygnacji przez budynki usytuowane od południa ulicy. W ostatnich latach w rejonie tym powstały już nowe obiekty o charakterze mieszkalnym, z lokalami usługowymi i garażami w parterach. Jak widać na zdjęciu wykonanym w słoneczny dzień wrześniowy ok. godziny 13 (fot. 4.26), brak zastosowania rozsunięcia linii zabudowy oraz wprowadzenie zabudowy od południa wyższej niż zakładano, powoduje pogrążenie w cieniu budynków i wywołuje efekt tunelu. Dodatkową stratą jest niewykorzystanie możliwości humanizacji przestrzeni ulicy przez wprowadzenie elementów zieleni.



Fot. 4.26. Zacienienie ulicy Nawrot przez nowy budynek usytuowany przy południowej krawędzi ulicy. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2008

Ryc. 4.8. Po prawej stronie: przekroje przez ulicę Nawrot – analiza cienia rzucanego przez zabudowę usytuowaną od południowej strony ulicy w dniu 21 marca i 21 września w godzinach 11:00–13:00. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*

[21] W opinii ekspertów z zakresu historii urbanistyki, zaangażowanych w opracowanie programu, rozsunięcie linii zabudowy na pewnych, nowo realizowanych odcinkach pierzei, poza strefami objętymi ochroną konserwatorską, nie wywołałoby niekorzystnych skutków w strukturze historycznej tego rejonu miasta.

W większości południowego obszaru rewitalizacji przewidziano wprowadzenie nowej zabudowy o skali zharmonizowanej ze strukturą historycznego śródmieścia, tj. nieprzekraczającą sześciu kondygnacji współczesnych (ok. 18 m). Wyjątkiem byłaby strefa zabudowy komercyjnej wzdłuż alei Piłsudskiego, gdzie możliwe byłoby wprowadzenie wyższej zabudowy, zgodnie z założeniami miasta, wyznaczającymi w tym właśnie rejonie śródmieścia strefę lokalizacji koncentracji obiektów wysokich.

Południową granicę obszaru rewitalizacji stanowi arteria komunikacyjna alei Mickiewicza/Piłsudskiego. W programie przewidziano działania mające optycznie zmniejszyć skalę przestrzeni arterii (wprowadzenie szpalerów drzew, zabudowa północnej pierzei, budowa zadaszenia przystankowego przy Piotrkowskiej–Kościuszki) oraz ułatwić przekraczanie jej pieszym (zwłaszcza niepełnosprawnym). W zgodzie z intencjami programu pozostawałoby też przełożenie jezdni przelotowych do tunelu, zwłaszcza w rejonie skrzyżowania z ulicą Piotrkowską – rozwiązanie takie mogłoby zasadniczo wzmocnić spójność struktury śródmieścia.

Struktura przestrzenna śródmieścia Łodzi charakteryzuje się bardzo dużymi kwartałami zabudowy – w obszarze południowym ich rozpiętość sięga ponad 300 m. Efektem jest brak dostępności komunikacyjnej, a co za tym idzie – właściwego zagospodarowania i wykorzystania wnętrz kwartałów. Udostępnienie tych wnętrz – poprzez wprowadzenie układów wtórnej komunikacji o charakterze pieszo-kołowym – umożliwiłoby znaczne zwiększenie liczby posesji z bezpośrednim dostępem do ulic o charakterze pieszym lub pieszym i kołowym, co w istotny sposób podniosłoby atrakcyjność tego rodzaju lokalizacji dla różnorodnej działalności gospodarczej. Proponowany system komunikacji wtórnej, dzielący kwartały (poza kwartałem C, którego wnętrze w całości zajmuje park Sienkiewicza), tworzyłby również szkielet nowego systemu przestrzeni publicznych. Struktura przestrzenna śródmieścia Łodzi, oparta na ortogonalnym układzie ulicznym, oferuje niewielką ilość przestrzeni publicznych w formie placów lub skwerów. Tego typu formy przestrzeni publicznej, łącznie z udostępnianymi w określonych porach dnia (godzinach działalności podmiotów gospodarczych) wnętrzami dziedzińców – przestrzeniami półpublicznymi, w znaczący sposób wzbogaciłyby zasób i różnorodność oferty przestrzeni publicznej w centrum miasta.

W koncepcji postulowano również doprowadzanie do kompletności istniejących struktur przestrzennych, poprzez wypełnianie braków w pierzejach ulic i placów (ryc. 4.9).

Ryc. 4.9. Szczegółowa koncepcja zagospodarowania kwartałów położonych pomiędzy ulicami: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego – plansza podstawowa. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*

Proponowane funkcje. W koncepcji programowo-przestrzennej dla obszaru południowego potraktowano zaproponowane funkcje jako sugestie, wskazując na możliwości przekształceń funkcjonalnych oraz ich pożądane kierunki, zgodne z założeniami programu rewitalizacji (ryc. 4.10).

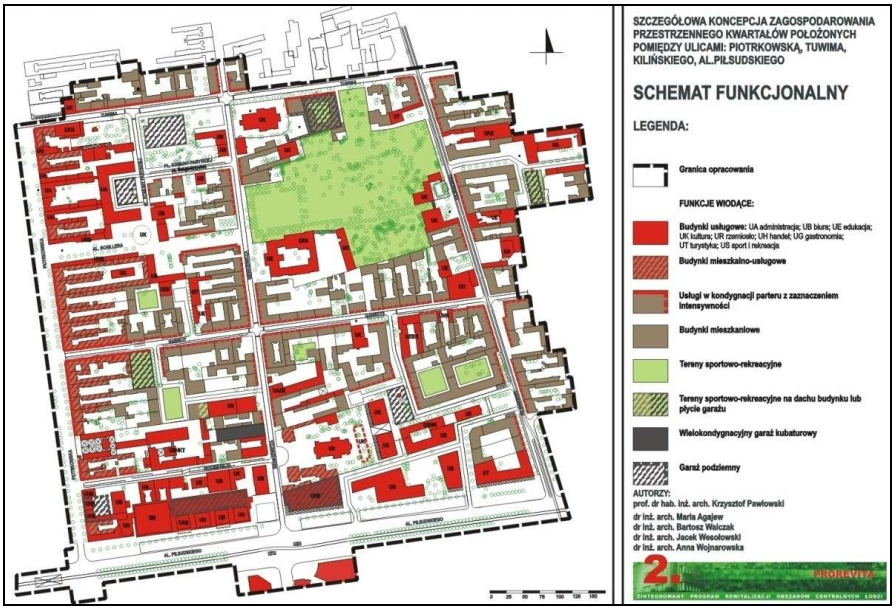
W kwartałach A i B, w częściach obejmujących wartościową zabudowę historyczną w sąsiedztwie ulicy Piotrkowskiej, nie przewidziano zasadniczych zmian struktury funkcjonalnej. Założono, że nadal będzie się ona opierać na współistnieniu zlokalizowanych w parterach budynków usług oraz mieszkalnictwa. Udział funkcji mieszkaniowej, koniecznej do zachowania w tej strefie obszaru rewitalizacji, przewidziano na minimum 30%. Funkcje usługowe, zaproponowane w tym obszarze, to przede wszystkim wyspecjalizowany handel, gastronomia, bankowość oraz biura. W strefie tej znajdują się także ważne instytucje administracji samorządowej. Zagospodarowanie przestrzeni w otoczeniu tych obiektów powinno uzyskać adekwatną do ich roli rangę – dotyczy to zarówno Urzędu Miasta przy ulicy Piotrkowskiej, jak i Urzędu Marszałkowskiego, zlokalizowanego w dawnym kompleksie biurowo-handlowym „Central II" przy alei Piłsudskiego. Kompleks ten wskazano jako obszar koniecznych przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych, poprzez jego przebudowę, adaptację lub nawet częściową wymianę. W przypadku zespołu poprzemysłowego – dawnej fabryki Ramischa, zlokalizowanego przy ulicy Piotrkowskiej 138–140, sugerowano adaptację zespołu na wielofunkcyjny kompleks rozrywkowo-biurowy.

W kwartale C, zdominowanym przez park Sienkiewicza, zaproponowano rozbudowę istniejącej tam już obecnie ponadlokalnej funkcji kulturalno-edukacyjnej, poprzez rozbudowę galerii sztuki oraz Muzeum Przyrodniczego przy ulicy Kilińskiego.

Dla kwartałów C i D jako wiodącą przewidziano funkcję mieszkaniową, uzupełnioną o obiekty usługowe, o skali umożliwiającej ich wpisanie w założony układ przestrzenny zabudowy. Istotnym elementem funkcjonalnym powinna stać się obsługa ruchu turystycznego. Oprócz obiektów zainteresowania turystycznego, jej elementem powinny być hotele różnej skali i standardu – w tym niewielkie pensjonaty.

Południowy skraj opracowywanego obszaru, położony wzdłuż alei Piłsudskiego, zajmuje pas przeznaczony pod obiekty komercyjne – centra biurowe i usługowe. Ich usytuowanie zostało przewidziane tak, by stworzyć warunki do powstania sprzężeń funkcjonalnych ze strukturami istniejącymi. Zaproponowano w tym celu powiązanie rejonu zabudowy przy alei Piłsudskiego z Galerią Łódzką na poziomie –1, poprzez odpowiednie rozwiązanie ukształtowania narożnika ulicy Sienkiewicza i alei Piłsudskiego.

Bardzo istotną rolę w realizacji założonych celów społecznych rewitalizacji miały odgrywać przyjęte w koncepcji zadania dotyczące adaptacji lub utworzenia obiektów pełniących funkcje społeczne, adresowanych przede wszystkim do lokalnej społeczności (ryc. 4.11).



Ryc. 4.10. Szczegółowa koncepcja zagospodarowania kwartałów położonych pomiędzy ulicami: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego – schemat funkcjonalny. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*

Ryc. 4.11. Szczegółowa koncepcja zagospodarowania kwartałów położonych pomiędzy ulicami: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego – program społeczny. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*

Wśród zadań programu rewitalizacji w tym zakresie zaproponowano stworzenie centrum rewitalizacji i animatorów społecznych, inkubatora przedsiębiorczości/centrum informacji dla bezrobotnych/ośrodka doskonalenia zawodowego, ośrodka kultury, świetlicy środowiskowej i klubu emeryta, centrum sportowego, klubu muzycznego, chrześcijańskiego centrum społeczno-kulturalnego (związanego z ośrodkiem edukacyjnym prowadzonym przez oo. Jezuitów) oraz estrady plenerowej. Przewidziano także możliwość uzupełnienia brakujących w tym rejonie funkcji aktywnej rekreacji poprzez otwarte tereny sportowo-rekreacyjne (np. na dachu projektowanego garażu wielopoziomowego).

Możliwość realizacji wszystkich proponowanych w programie rewitalizacji zamierzeń zależna jest w znacznym stopniu od stanu własności nieruchomości. Dlatego też zespół projektowy na bieżąco konsultował możliwość realizacji przekształceń przestrzennych – ze względu na strukturę własności nieruchomości – z biorącymi udział w opracowaniu programu specjalistami w branży nieruchomości. Wpływ planowanych zamierzeń na strukturę własności nieruchomości przedstawia ryc. 4.12.

Zestawienie wszystkich proponowanych projektów rewitalizacji przedstawiono na ryc. 4.13. W programie każde z zadań zostało szczegółowo opisane w zestawieniu tabelarycznym.

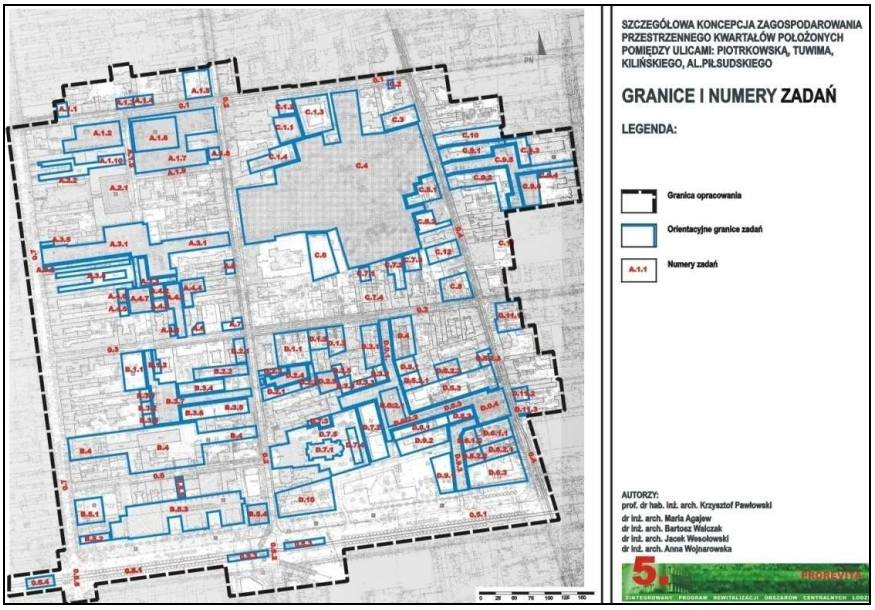
Obszar północny rewitalizacji: Wólczańska, Próchnika, Piotrkowska i Zielona[22]. **Zidentyfikowane problemy**. Kwartały objęte opracowaniem jako północny obszar pilotażowy rewitalizacji należą nadal do najbardziej zaniedbanych i zdegradowanych przestrzennie rejonów w śródmieściu Łodzi (fot. 4.27–4.28). Jako najważniejsze problemy wymagające rozwiązania wskazano:

- chaos przestrzenny, spowodowany przede wszystkim poszerzeniem ulicy Zachodniej w latach sześćdziesiątych XX w. – poprzez wyburzenie wschodniej pierzei ulicy i odsłonięcie oficyn oraz zaniedbanych podwórek;
- zanik funkcji przemysłowej, który spowodował degradację tkanki poprzemysłowej zużytej technologicznie, śmierć techniczną budynków, pustostany oraz ubytki po wyburzonych obiektach;
- degradację techniczną przestrzeni wewnątrz kwartałów, zaniedbanie podwórek, chaos po wyburzeniach;
- niewłaściwą organizację parkowania, parkowanie na chodnikach wzdłuż ulicy Zachodniej (ulica klasy zbiorczej), w podwórzach, przestrzeniach po wyburzeniach, na jezdniach kosztem pasa ruchu;
- niedobór terenów zieleni i rekreacji, zły stan środowiska naturalnego;
- patologie społeczne[23].

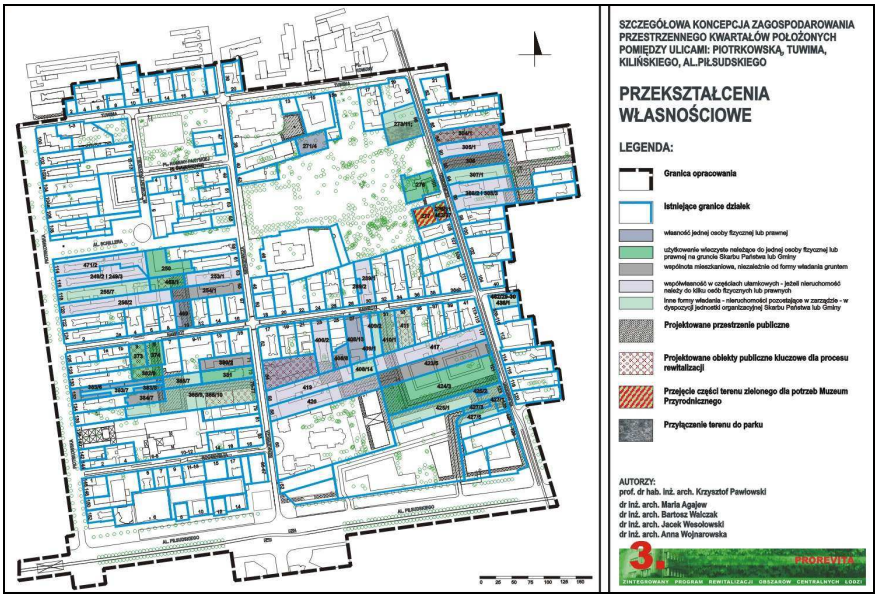
---

[22] Opracowanie na podstawie: E. Muszyńska, B. Brzezińska-Kwaśny, *Szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna, obszar północny*, [w:] *Zintegrowany Program... Etap II*…

[23] Tamże, s. 17.



Ryc. 4.12. Szczegółowa koncepcja zagospodarowania kwartałów położonych pomiędzy ulicami: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego – przekształcenia własnościowe konieczne dla realizacji planowych zadań. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*



Ryc. 4.13. Szczegółowa koncepcja zagospodarowania kwartałów położonych pomiędzy ulicami: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego – granice i numery zadań. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*

Fot. 4.27–4.28. Podstawowy problem w obszarze północnym rewitalizacji to stan przestrzennej destrukcji kwartałów wzdłuż ulicy Zachodniej: budynki frontowe tworzące wschodnią pierzeję ulicy wyburzono w latach sześćdziesiątych XX w. pod poszerzenie arterii komunikacyjnej i nie podjęto żadnych działań na rzecz uporządkowania okaleczonej struktury urbanistycznej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Walory. Za znaczące walory obszaru północnego, umożliwiające przekształcenie go w bardzo atrakcyjny fragment centrum miasta, uznano:

- położenie przy ulicy Piotrkowskiej, centralnej osi kompozycyjno-funkcjonalnej miasta, skupisko funkcji centrotwórczych;
- charakterystyczny układ wydłużonych podwórek, umożliwiających utworzenie pasaży w ramach przyszłego systemu przestrzeni publicznych;
- skupisko znaczących obiektów i miejsc symbolicznych, będących istotnymi elementami tożsamości miasta, jak: Teatr Nowy, kino Capitol, miejsca lokalizacji nieistniejących synagog przy ulicy Wólczańskiej i Zielonej, Teatr Lalek „Arlekin", Muzeum Sztuki Współczesnej i Akademia Muzyczna, często zlokalizowanych w obiektach zabytkowych;
- możliwość adaptacji obiektów poprzemysłowych na nowe funkcje o charakterze centrotwórczym[24].

Cele i kierunki proponowanych przekształceń przestrzennych. W koncepcji programowo-przestrzennej dla obszaru północnego rewitalizacji założono, iż celem działań rewitalizacyjnych powinno być dążenie do rozwiązania zidentyfikowanych problemów z jednoczesnym podkreśleniem i wykorzystaniem walorów. Przyjęto w związku z tym, że należy dążyć do:

- stworzenia wschodniej pierzei ulicy Zachodniej poprzez lokalizację nowej zabudowy;
- uporządkowania przestrzeni publicznych poprzez uzupełnienie narożników i ubytków w pierzejach ulic, wymianę obiektów dysharmonizujących. Budynki znajdujące się w bardzo złym stanie technicznym wymagać będą

[24] Tamże, s. 18.

remontów kapitalnych albo nawet wyburzenia i odtworzenia. Pozostałe wymagają renowacji i modernizacji, a kilka – nadbudowy, ze względu na powodującą dysharmonię zbyt małą wysokość;

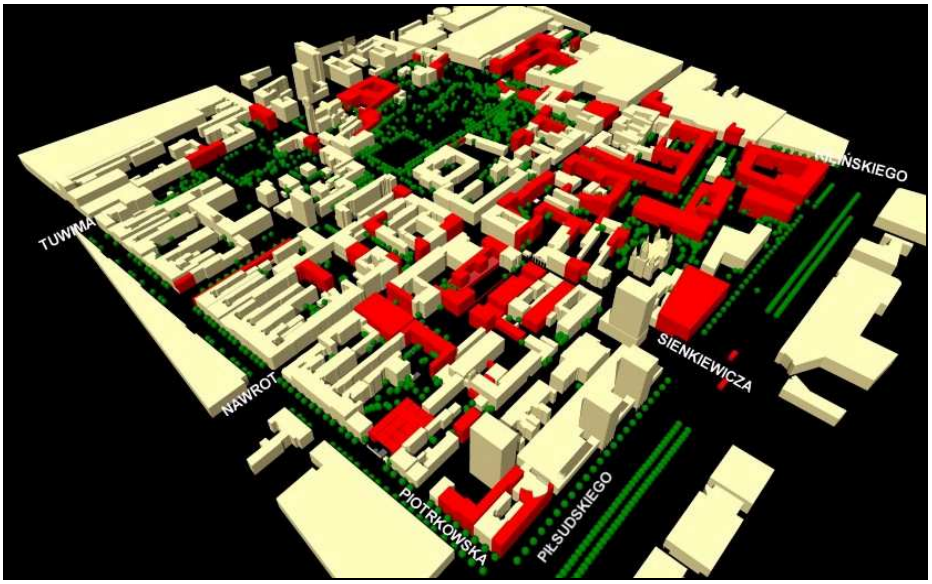
- wyeksponowania dziedzictwa kulturowego i tożsamości miejsca, poprzez osadzenie znaczących obiektów i zespołów o walorach kulturowych w wykreowanych przestrzeniach publicznych. W ramach realizacji tego celu opracowano koncepcje architektoniczne z propozycjami aranżacji tego typu przestrzeni – instalacją symbolicznej synagogi przy ulicy Wólczańskiej oraz aranżacji posadzki, wprowadzenie małej architektury i zieleni przy Teatrze Nowym;
- umocnienia funkcji ulicy Piotrkowskiej jako deptaka – „salonu Łodzi" – poprzez wyeliminowanie ruchu kołowego ze znacznych odcinków tej ulicy. Realizacji tak sformułowanego celu służyć miałoby umożliwienie obsługi komunikacyjnej działek przy ulicy Piotrkowskiej od zaplecza, czyli od wnętrz przyległych kwartałów, dzięki wprowadzeniu wewnątrzkwartałowych pieszo-jezdnych przestrzeni publicznych;
- usprawnienia komunikacji kołowej i pieszej poprzez stworzenie pasaży pieszo-jezdnych umożliwiających obsługę kołową nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Piotrkowskiej od zachodu (od tyłu posesji) oraz wygospodarowania przestrzeni parkingowych w obrębie kwartałów w formie wielopoziomowych parkingów podziemnych oraz naziemnych kubaturowych;
- stworzenia systemu nowych przestrzeni publicznych – pasaży pieszo-jezdnych, z ewentualnym udziałem zieleni i małej architektury, co wpłynie na poprawę stanu środowiska. Powiązanie projektowanych pasaży pieszo-jezdnych z ulicą Piotrkowską możliwe byłoby przez „upublicznienie" podwórek, które takie funkcje przestrzeni półpublicznej pełnią obecnie – w niektórych oficynach zlokalizowane są już usługi. Proponowany system przestrzeni publicznych nie tylko poprawiłby znacznie powiązania przestrzenno-funkcjonalne pomiędzy ulicą Piotrkowską a Zachodnią, ale także wpłynąłby na poprawę stanu środowiska poprzez wzbogacenie istniejącej zieleni;
- zwiększenia udziału funkcji usługowej poprzez zmianę funkcji w parterach budynków istniejących, z mieszkaniami na piętrach ostatnich, lokalizację nowych obiektów tworzących pierzeje przestrzeni publicznych oraz adaptację wartościowej tkanki poprzemysłowej. Zaproponowano wzbogacenie funkcji użyteczności publicznej, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i ogólnomiejskim oraz regionalnym. W jednym z kwartałów zaproponowano lokalizację Centrum Zarządzania Procesem Rewitalizacji. Miejsce na rewitalizowanym obszarze powinno też znaleźć Centrum Animatorów Społecznych, przygotowujące pracowników pomocy społecznej i liderów środowiskowych, Centrum Informacji dla Bezrobotnych, ośrodki doskonalenia zawodowego, centra szkoleniowe, ośrodki integracji społecznej, kluby seniora, świetlice dziecięce i młodzieżowe, ośrodki pomocy dla dzieci pochodzących ze środowisk patologicznych, osób prześladowanych w rodzinie i osób po wyrokach. W jednym z kwartałów

zaproponowano lokalizację Miejskiego Inkubatora Przedsiębiorczości. Planowano także rozbudowę usług metropolitalnych – w tym lokalizację biur podróży, sieci małych hoteli typu „butik", kancelarii notarialnych, prawnych i wizowych, firm doradczych oraz usług związanych z turystyką, rekreacją i kulturą. Oferta usługowa powinna być uzupełniona przez lokalizację małych przedsiębiorstw rzemieślniczych i produkcyjnych oraz usług dla ludności;

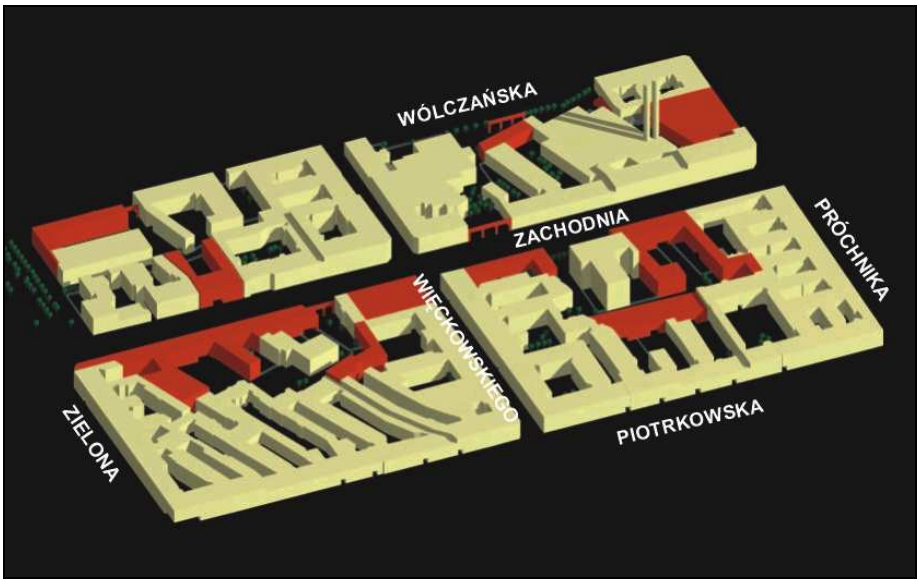
- podniesienia standardu życia mieszkańców poprzez zmianę struktury i poprawę jakości mieszkań oraz przestrzeni półpublicznych i prywatnych (podwórek).

Propozycja przekształceń istniejącej struktury własności. Dla wytworzenia proponowanych przestrzeni publicznych konieczne byłoby nabycie przez gminę prawa własności działek lub ich fragmentów należących do osób prywatnych, wspólnot mieszkaniowych oraz będących w użytkowaniu wieczystym. Konieczne też byłoby wydzielenie działek pod proponowane nowe budynki. Przekształcenia w obecnej strukturze własności nieruchomości w związku z realizacją planowanych zamierzeń przedstawiono w postaci graficznej.

Modele przestrzenne proponowanych przekształceń w obu obszarach pilotażowych rewitalizacji przedstawiają ryc. 4.14 i ryc. 4.15. Kolorem czerwonym zaznaczono propozycje wprowadzenia nowej zabudowy.



Ryc. 4.14. Szczegółowa koncepcja zagospodarowania południowego kwartału pilotażowego rewitalizacji. Źródło: K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*



Ryc. 4.15. Szczegółowa koncepcja zagospodarowania północnego kwartału pilotażowego rewitalizacji. Źródło: E. Muszyńska, B. Brzezińska-Kwaśny, *Szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna, obszar północny*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

4.3.2. Koncepcje architektoniczno-urbanistyczne

W ramach II etapu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita opracowane zostały propozycje architektoniczno-urbanistycznych rozwiązań koncepcyjnych dla wybranych – w ramach szczegółowych koncepcji programowo-przestrzennych – lokalizacji na terenie obu obszarów pilotażowych[25].

Koncepcje te miały na celu zaproponowanie przykładowych rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych dla poszczególnych istotnych problemów funkcjonalnych i przestrzennych, takich jak: uzupełniająca nowa zabudowa mieszkalno-usługowa w strukturze istniejącej zwartej zabudowy śródmiejskiej, humanizacja śródmiejskiej przestrzeni publicznej, rewitalizacja terenów zieleni miejskiej oraz wnętrz kwartałów zabudowy, adaptacja terenów i obiektów poprzemysłowych na funkcje usługowe, adaptacja obiektów historycznych na

[25] W. Adamiak, E. Będkowska, A. Furmanek, J. Gorgul, M. Janiak, W. Krakowski, J. Olenderek, M. Olenderek, J. Szydłowska, B. Wycichowska, *Koncepcje architektoniczno-urbanistyczne*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

funkcje o charakterze społecznym, porządkowanie fragmentu przestrzeni śródmiejskiej – wprowadzenie rozwiązań kubaturowych i zagospodarowania terenu w miejsce substandardowych estetycznie i technicznie obiektów handlowych[26].

Przygotowane koncepcje architektoniczne i urbanistyczne miały być pomocne w tworzeniu przez władze lokalne ofert inwestycyjnych dla wskazanych lokalizacji.

4.3.3. Komunikacja – II etap. Projektowany model obsługi komunikacyjnej i uspokojenia ruchu w śródmieściu Łodzi[27]

W ramach II etapu, dotyczących rozwiązań komunikacyjnych, dokonano uszczegółowienia rozwiązań przyjętych na I etapie, tzn.: opracowano koncepcję prowadzenia ruchu w obszarze rewitalizowanym i obsługi komunikacyjnej, sformułowano wytyczne urbanistyczne do przekształceń rewitalizowanych obszarów oraz opracowano plany sytuacyjne i przekroje koncepcyjne dla wybranych elementów układu drogowo-ulicznego, określono także szacunkowe koszty przebudowy urządzeń komunikacyjnych w obrębie analizowanego obszaru. Należy podkreślić, iż proponowane przez zespół rozwiązania konsultowano po zakończeniu I etapu prac nad programem zarówno z mieszkańcami obszarów pilotażowych, jak i władzami lokalnymi. W konstruowaniu uszczegółowionych rozwiązań komunikacyjnych wzięto również pod uwagę wyniki badań socjologicznych dotyczących obsługi transportowej śródmieścia Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem wprowadzenia ograniczeń w dostępności do rewitalizowanych obszarów.

Autorzy opracowania świadomie odstąpili od ustaleń zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* i *Studium systemu transportowego miasta Łodzi* w odniesieniu do obszaru śródmieścia. Stwierdzono, że rozwiązania proponowane w obydwu dokumen-

---

[26] W. Adamiak, M. Janiak, *Humanizacja przestrzeni publicznej (przestrzeń publiczna w sąsiedztwie teatrów w obszarze północnym, pasaż pieszy łączący ulicę Piotrkowską z Placem Komuny Paryskiej w obszarze południowym)*; E. Będkowska, *Projekt koncepcyjny hotelu „Szklany Hotel" przy ulicy Nawrot 10*; A. Furmanek, *Projekt koncepcyjny Centrum Rewitalizacji przy ulicy Sienkiewicza 54*; J. Gorgul, *Centrum społeczne przy ulicy Zachodniej;* W. Krakowski, *Biurowiec i targowisko na rogu ulic Kilińskiego i Nawrot*; J. Olenderek, M. Olenderek, *Rozbudowa Muzeum Przyrodniczego przy ulicy Kilińskiego*; J. Szydłowska, *Projekt koncepcyjny zespołu mieszkaniowo-usługowego przy ulicy Zachodniej nr 66, 68*; B. Wycichowska, *Koncepcja rewitalizacji parku miejskiego im. H. Sienkiewicza w Łodzi oraz koncepcje rewitalizacji wybranych fragmentów wnętrz kwartałów*.

[27] Opracowanie na podstawie: A. Rudnicki, T. Kopta, A. Zalewski, *Komunikacja – etap II*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

tach w odniesieniu do obszaru śródmieścia nie wnoszą praktycznie nic nowego w stosunku do istniejącego i funkcjonującego układu obsługi transportowej śródmieścia oraz nie dają możliwości rozwiązania obsługi komunikacyjnej w sposób gwarantujący rewitalizację tego obszaru. Wymagane jest podjęcie radykalnych działań, w tym przede wszystkim ograniczenia dostępności dla samochodów osobowych, wprowadzenia preferencji dla ruchu środków komunikacji publicznej, ruchu rowerowego i pieszego. Koniecznym jest również takie zaprojektowanie układu drogowo-ulicznego, który w praktyce eliminowałby ruch tranzytowy samochodów przez ten rejon miasta.

Nadrzędnym założeniem koncepcji obsługi komunikacyjnej było przyjęcie zasadniczej roli transportu publicznego dla obsługi komunikacyjnej śródmieścia, w tym dla obu pilotażowych obszarów rewitalizacji.

Zaproponowano następujące działania mające na celu zwiększenie wydajności i komfortu systemu transportu publicznego:

- remont torowisk i modernizacja pojazdów;
- udrożnienie tras drogą ograniczenia nadmiaru ruchu (redukcja tranzytu międzydzielnicowego) oraz wprowadzenia organizacyjno-technicznych środków priorytetyzacji pojazdów transportu publicznego;
- zwiększenie dostępności przystanków poprzez zbliżenie ich do skrzyżowań, wyposażenie w udogodnienia dla niepełnosprawnych (podniesione perony, windy w przypadku adaptacji dojścia przejściem podziemnym);
- zwiększenie stopnia integracji wewnątrz systemu (ułatwienia przesiadania) poprzez stworzenie zgrupowań przystanków na przecięciach tras (węzły integracyjne);
- zwiększenie komfortu jazdy – także w drodze wprowadzenia dłuższych pociągów tramwajowych (do 50 m);
- humanizacja architektury i otoczenia przystanków;
- zwiększenie bezpieczeństwa pasażerów (wprowadzenie monitoringu wagonów i przystanków, wprowadzenie systemu łączności w sytuacjach zagrożenia);
- polepszenie informacji (m. in. wprowadzenie informacji dynamicznej).

Stwierdzono także, że korzystne byłoby wprowadzenie lekkiego transportu integracyjnego na ulicy Piotrkowskiej, łączącego dwa centra handlowo-rozrywkowe na przeciwległych krańcach śródmieścia: „Manufakturę” i „Galerię Łódzką”. Mógłby to być tramwaj o charakterystycznej formie historycznej lub współczesnej albo minibus. Inwestycja miałaby na celu ożywienie ciągu usługowego Piotrkowskiej dzięki zapewnieniu bezpośredniego dojazdu i epszej ekspozycji jej oferty programowej[28].

[28] K. Pawłowski, M. Agajew, B. Walczak, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Szczegółowa koncepcja…*

Kolejnym istotnym elementem koncepcji było przyjęcie rozwiązań realizujących zasadę priorytetu ruchu pieszego i rowerowego nad kołowym w śródmieściu – dzięki rozbudowie układu stref pieszych i podwyższeniu jakości przestrzeni publicznych, ograniczeniu barier przestrzennych związanych z korytarzami silnego ruchu kołowego, polepszeniu poziomu bezpieczeństwa (dzięki redukcji i spowolnieniu ruchu kołowego – „uspokojenia ruchu" oraz wprowadzeniu zabudowy i funkcji sprzyjającej ożywieniu ulicy).

Badania ruchu i jego wpływu na środowisko potwierdziły, że ważnym elementem procesu rewitalizacji będzie musiało być ograniczenie potoków kołowych i prędkości pojazdów na obszarze śródmieścia. Badania socjologiczne wykazały z kolei, że można liczyć na społeczne poparcie dla takich działań. Organizacja ruchu kołowego na terenie całego śródmieścia będzie musiała prowadzić do ograniczenia przejazdów tranzytowych przez newralgiczny obszar oraz do uspokojenia ruchu na istniejących i projektowanych ulicach. W ten sposób możliwa stanie się humanizacja przestrzeni ulicznych, uwzględnienie w ich ukształtowaniu interesu mieszkańca, pieszego i rowerzysty. W każdym prawie wypadku możliwe jest poszerzenie chodników, a gdzieniegdzie również wprowadzenie zieleni ulicznej.

Analiza natężenia ruchu dostawczego na ulicy Piotrkowskiej, wykonana na I etapie nie potwierdziła konieczności zagwarantowania dojazdów i dostaw od tyłu posesji. Mimo to, wprowadzenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych w głąb kwartałów pozwala jeszcze bardziej zredukować ruch dostawczy. Ruch kołowy na Piotrkowskiej można będzie ograniczyć albo skuteczniejszą egzekucją zasad ograniczenia ruchu, albo wprowadzeniem spowalniaczy ruchu (co zniechęci do „skracania drogi"), albo wręcz rozcięciem jezdni w połowie długości kwartałów (co całkowicie wyeliminuje ruch inny od docelowego).

4.3.4. Kwestie własnościowe[29]

Już w w ramach I etapu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita za jeden z podstawowych problemów, stanowiących poważną barierę w realizacji programu rewitalizacji, uznano niekorzystną strukturę własnościową obszarów, charakteryzującą się stosunkowo niskim odsetkiem działek należących do gminy lub Skarbu Państwa oraz dużym odsetkiem nieruchomości o niewyjaśnionym stanie własności.

Podjęte opracowanie, dotyczące stosunków własnościowych, zasad gospodarowania mieniem komunalnym oraz polityki użytkowania gruntów i obrotu

[29] Opracowanie na podstawie: E. Kucharska-Stasiak, Z. Ledzion-Trojanowska, *Stosunki własnościowe, zasady gospodarowania mieniem komunalnym, polityka użytkowania gruntów i obrotu nieruchomościami obszaru rewitalizowanego*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

nieruchomościami, miało na celu rozpoznanie uwarunkowań prawnych, umożliwiających realizację planowanych zamierzeń urbanistycznych i architektonicznych w obu obszarach pilotażowych rewitalizacji.

Dla potrzeb opracowania wyszczególniono następujące **grupy form władania**, istotne z punktu widzenia uwarunkowań prawnych realizacji zamierzeń projektowych:

- własność – własność jednej osoby fizycznej lub prawnej;
- użytkowanie wieczyste – użytkowanie wieczyste należące do jednej osoby fizycznej lub prawnej na gruncie Skarbu Państwa lub gminy;
- wspólnota – wspólnota mieszkaniowa, niezależnie od formy władania gruntem;
- współwłasność w częściach ułamkowych – jeżeli nieruchomość należy do kilku osób fizycznych lub prawnych;
- inne formy władania, takie jak: użytkowanie, trwały zarząd, nieruchomości pozostające w zarządzie – w dyspozycji jednostki organizacyjnej: Skarbu Państwa lub gminy;
- nieruchomości z nieuregulowanym stanem prawnym[30].

Opracowanie objęło położone w obu obszarach rewitalizacji nieruchomości, w stosunku do których w ramach ostatecznych koncepcji programowo-przestrzennych przewidziano zmiany, ingerujące w stan władania. Dla nieruchomości tych zostały ustalone numery ksiąg wieczystych, grupy form władania nieruchomościami (według przyjętego dla celów opracowania kryterium) oraz wstępna ocena możliwości realizacji zamierzeń urbanistycznych i architektonicznych. W wyniku konsultacji ekspertów z zespołami projektowymi przyjęto, że koncepcje urbanistyczne i architektoniczne, dotyczące znaczących zmian przestrzennych (np. budowa nowych obiektów, rozbiórka, przebudowa), zamykać się będą w granicach poszczególnych nieruchomości. Stwierdzono, że największe trudności prawne w pozyskaniu nieruchomości mogą wystąpić w odniesieniu do nieruchomości pozostających we władaniu wspólnot.

W ostatecznych koncepcjach programowo-przestrzennych przewidziano następujące typy działań o charakterze urbanistycznym lub architektonicznym, ingerujące w sposób władania nieruchomościami:

- stworzenie przestrzeni publicznej (w formie placów, skwerów ogólnodostępnych, ciągów pieszych oraz dróg dojazdowych);
- korekta dotychczasowych granic nieruchomości;
- dokonanie wyburzeń istniejących obiektów budowlanych;
- budowa nowych obiektów;

[30] Tamże, s. 11.

- nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów;
- zmiana funkcji obiektów.

Fakt pozostawania przewidzianej do działań przestrzennych nieruchomości w zasobie publicznym lub niepublicznym oraz forma władania warunkują w istotny sposób tempo i koszty pozyskania nieruchomości dla zakładanych celów. Pojęciami o podstawowym znaczeniu w tym kontekście są: „cel publiczny" oraz „interes publiczny"[31]. Działania przestrzenne o znamionach celu publicznego możliwe są do realizacji w oparciu o wspomniane zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawowymi przewidzianymi w programie rewitalizacji działaniami o charakterze urbanistyczno-architektonicznym były: pozyskanie nieruchomości pod drogi publiczne oraz przestrzeń publiczną. Na obszarze przestrzeni publicznej mogą być realizowane cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także inne zamierzenia, które nie mają cech celu publicznego. W tym kontekście wydzielenie gruntów pod drogi publiczne nosi cechy celu publicznego, natomiast już proponowane działania polegające na tworzeniu placów, skwerów, pasaży, ciągów pieszych – czyli szeroko rozumianej „przestrzeni publicznej" – celem publicznym nie są. Tego rodzaju rozstrzygnięcie prawne stanowi podstawową trudność w realizacji programu rewitalizacji, dla którego tworzenie przestrzeni publicznych jest jednym z podstawowych zadań o charakterze przestrzennym[32].

4.3.5. Program wspierania i rozwoju przedsiębiorczości[33]

Jednym z podstawowych celów rewitalizacji jest zmiana ekonomicznych podstaw funkcjonowania obszaru. Tego typu zmiana oznacza wprowadzenie nowych funkcji, a co za tym idzie – przekształcenia przestrzenne obszaru. Wraz

[31] Zgodnie z zapisami art. 2 pkt 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „interes publiczny" to „uogólniony cel dążeń i działań uwzględniający zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym". Definicja „celu publicznego" zawarta jest w art. 6 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdzie wymienia się poszczególne grupy zadań uznanych zgodnie z literą ustawy za cele publiczne.

[32] W przypadku braku możliwości nabycia nieruchomości pod drogę publiczną na drodze cywilno-prawnej, ustawodawca przewiduje możliwość wywłaszczenia nieruchomości, która położona jest na obszarach przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne. W odniesieniu do nieruchomości niespełniających warunków celu publicznego, a przewidzianych w planie miejscowym na przestrzeń publiczną, nie ma podstawy prawnej do uruchomienia procedury wywłaszczeniowej w razie bezskutecznych rokowań dotyczących nabycia nieruchomości w drodze umowy cywilno-prawnej.

[33] Opracowanie na podstawie: T. Markowski, D. Stawasz, A. Nowakowska, D. Sikora, M. Turała, *Program wspierania i rozwoju przedsiębiorczości*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

ze zmianą funkcji obszaru następuje zmiana roli, jaką odgrywa on w całej przestrzeni miasta. Nowe zagospodarowanie przestrzenne musi więc odpowiadać nowym funkcjom obszaru oraz wiązać go z miastem w spójną całość. Zmiana struktury funkcjonalnej wpływa również na aktywność gospodarczą obszaru. Nowa działalność gospodarcza, istniejąca w innych warunkach przestrzennych, ma przede wszystkim przynosić wysoki dochód i tworzyć miejsca pracy[34].

Podstawowym zadaniem programów rewitalizacji jest pobudzanie rozwoju przedsiębiorczości, na bazie istniejącego potencjału społecznego i przy wykorzystaniu wsparcia zewnętrznego – ze strony administracji publicznej lub instytucji pozarządowych. Skuteczność, powodzenie i trwałość działań rewitalizacyjnych zależy bezpośrednio od statusu ekonomicznego mieszkańców, dlatego też elementem niezbędnym, prowadzonym równolegle do zadań z zakresu przestrzennego (techniczno-remontowych) jest wdrażanie projektów wspierania przedsiębiorczości – przede wszystkim adresowanych do małych i średnich przedsiębiorstw, mających na celu tworzenie stałych miejsc pracy (fot. 4.29–4.30).

Fot. 4.29–4.30. W obszarach pilotażowych rewitalizacji zlokalizowanych jest wiele małych i średnich przedsiębiorstw, do których adresowanych może być wiele działań, mogących liczyć na wsparcie finansowe funduszy unijnych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, M. Zajączkowski, 2004

Dla umożliwienia społeczności lokalnej zmian w dotychczasowym sposobie życia, muszą zostać uruchomione programy zmieniania lub podnoszenia dotychczasowych kwalifikacji i dokształcania. Zakłada się, że znacznej rozbudowie na rewitalizowanym obszarze ulegnie sfera szeroko pojętych usług – zarówno dla społeczności lokalnej, jak i osób napływających do tych obszarów z innych rejonów Łodzi, a także spoza miasta.

Celem nadrzędnym działań podejmowanych w ramach ożywienia gospodarczego i społecznego rewitalizowanych obszarów jest doprowadzenie do trwałych pozytywnych zmian w ich funkcjonowaniu. Jak piszą autorzy opraco-

[34] M. Turała, *Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*, s. 3.

wania: „Trudno jest przewidzieć wszystkie możliwe rodzaje działalności, jakie mogą wystąpić w bliższej i dalszej perspektywie w modernizowanych obszarach miasta. Nie jest to istotne z punktu widzenia roli władz miasta w kreowaniu przedsiębiorczości wśród lokalnej społeczności. Ważna jest natomiast możliwość, przy okazji wdrażania programu rewitalizacji, kształtowania odmiennych postaw i systemu wartości, reformowania systemu opieki społecznej w mieście, reformowania systemu działań gminy w zakresie walki z bezrobociem, patologiami społecznymi, w sferze szeroko rozumianej prewencji, porządku publicznego, gospodarki nieruchomościami w gminie, w obszarze oświaty, ochrony środowiska, rekreacji i innych sferach ważnych dla przyszłości całego miasta i rewitalizowanych fragmentów miejskiej przestrzeni”[35].

Wskazano następujące zagadnienia, istotne dla wspierania przedsiębiorczości w ramach programu rewitalizacji:

- zinwentaryzowanie zasobów lokalowych komunalnych i prywatnych, które mogłyby zostać wykorzystane przez MSP dla prowadzenia działalności gospodarczej (powierzchnie handlowe, usługowe, produkcyjne), z przygotowaniem aktualizowanej okresowo oferty dla zainteresowanych osób; stworzenie katalogu ofert, podział na klasy w zależności od standardu i wymogów poszczególnych rodzajów działalności;
- oszacowanie popytu mieszkańców rewitalizowanych obszarów oraz łódzkiej aglomeracji na różnego typu usługi, w celu przygotowania informacji dla potencjalnych przedsiębiorców i inwestorów;
- uruchomienie programów edukacyjnych wspomagających wzrost przedsiębiorczości lokalnych społeczności;
- aktywizacja instytucji pozarządowych, zajmujących się działaniami związanymi z kształtowaniem rynku pracy;
- włączenie do współpracy przy realizacji zadań programu rewitalizacji organizacji i instytucji wspierających rozwój rynku pracy – poprzez wdrażanie programów socjalnych, edukacyjnych, gospodarczych, środowiskowych;
- określenie instrumentów administracyjnych, finansowych, informacyjnych i prawnych wspierania sektora MSP, możliwych do wykorzystania przez władze miasta[36].

Jako sposoby pobudzania przedsiębiorczości zaproponowano:

- zaktywizowanie lokalnej społeczności w celu prowadzenia własnej działalności gospodarczej w zakresie robót remontowo-budowlanych w procesie rewitalizacji oraz usług remontowych dla ludności;

[35] T. Markowski, D. Stawasz, A. Nowakowska, D. Sikora, M. Turała, *Program wspierania…*, s. 4–5.

[36] Tamże, s. 5–6.

- utworzenie centrum animatorów społecznych;
- utworzenie centrum informacji dla bezrobotnych;
- usunięcie barier instytucjonalnych i proceduralnych w procesie zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej;
- stosowanie instrumentów przyciągających inwestorów;
- wsparcie dla organizacji pozarządowych w działaniach zmierzających do ograniczania ubóstwa i patologii, chorób cywilizacyjnych[37].

Dla nadania form organizacyjnych współpracy pomiędzy władzami miasta a lokalną społecznością zaproponowano stworzenie następujących organizacji:

- centrum animatorów społecznych;
- centrum informacji dla bezrobotnych;
- ośrodki doskonalenia zawodowego;
- świetlice środowiskowe dla dzieci;
- ośrodek integracji społecznej;
- kluby emeryta;
- centra szkoleniowe;
- miejski inkubator przedsiębiorczości.

Jak wynika z doświadczeń zagranicznych, jednostką niezbędną dla prowadzenia działań rewitalizacyjnych na wybranym obszarze jest **centrum zarządzania procesem rewitalizacji**. Ta jednostka organizacyjno-prawna powinna stać się partnerem społeczności lokalnej i wszystkich podmiotów chcących aktywnie włączyć się w program rewitalizacji. Centrum powinno prowadzić przede wszystkim działania informacyjne, promocyjne, koordynacyjne, aktywizujące i wspomagające program rewitalizacji, m. in.:

- koordynowanie działań podejmowanych przez różne podmioty na rewitalizowanym terenie (właściciele nieruchomości, podmioty gospodarcze, instytucje publiczne, organizacje społeczne, wspólnoty mieszkaniowe, organizacje pozarządowe);
- prowadzenie działalności informacyjnej dla lokalnej społeczności i odbiorców zewnętrznych, dotyczącej podejmowanych działań rewitalizacyjnych (*public relations*, narzędzia promocyjne, konferencje itp.);
- gromadzenie i rozpowszechnianie informacji o dostępnych instrumentach aktywizacji i wspierania rozwoju przedsiębiorczości;
- gromadzenie i udostępnianie informacji na temat możliwości pozyskania zewnętrznych środków finansowych na przedsięwzięcia w ramach programu rewitalizacji (fundusze europejskie, środki krajowe);
- organizowanie imprez kulturalnych, spotkań, konkursów, dyskusji oraz innych form aktywizacji i integracji społecznej[38].

---

[37] Tamże, s. 7.
[38] Tamże, s. 9–12.

Wskazano następujące kategorie instrumentów możliwych do zastosowania na rzecz rozwoju przedsiębiorczości na rewitalizowanych obszarach: instytucjonalne, prawne, organizacyjne, finansowe, fiskalne, informacyjne i infrastrukturalne. W kategoriach tych zidentyfikowano zarówno instrumenty możliwe do wprowadzenia na szczeblu lokalnym, jak i w oparciu o zewnętrzne instrumenty wspierania przedsiębiorczości – na szczeblu krajowym.

4.3.6. Polityka mieszkaniowa obszaru – cele i instrumenty[39]

Zabudowa mieszkaniowa stanowi zdecydowaną większość zasobów budowlanych centrum i śródmieścia Łodzi, co powoduje, iż kwestie związane z polityką mieszkaniową mają podstawowe znaczenie dla powodzenia programu rewitalizacji oraz całokształtu funkcjonowania miasta. Obecny stan degradacji nie tylko technicznej, ale i społeczno-ekonomicznej tych rejonów stanowi podstawową barierę w ich dalszym rozwoju.

Podstawowym celem polityki mieszkaniowej powinno być podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych oraz przywrócenie nieruchomościom ich utraconej wartości, co ma przyczynić się do wzrostu zainteresowania potencjalnych inwestorów oraz przyszłych nowych mieszkańców obszarami śródmieścia Łodzi. Równolegle do działań o charakterze „twardym" – technicznych, powinny być prowadzone działania „miękkie" o charakterze społecznym, zmierzające do poprawy sytuacji społecznej rewitalizowanych obszarów – zmniejszania i docelowej eliminacji negatywnych zjawisk społecznych, jak patologie społeczne, bezrobocie i marginalizacja.

Działania techniczne w odniesieniu do zasobów budowlanych, w tym mieszkaniowych, stanowić muszą kompleksowy proces, zmierzający do uzyskania wysokiego standardu technicznego zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu, podniesienia poziomu ładu przestrzennego i jakości estetycznej zespołów zabudowy, zachowania i uwypuklenia wartości kulturowych oraz doboru właściwych funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Polityka mieszkaniowa Łodzi określona została w uchwale podjętej przez Radę Miejską w 1999 r.[40] Jako jej główny cel określono uzyskiwanie corocznej poprawy sytuacji mieszkaniowej poprzez stwarzanie rodzinom o różnym statusie majątkowym dostępu do mieszkań, do wynajmu lub do nabycia. Działaniami zmierzającymi do osiągnięcia tego celu jest poprawa stanu technicznego

---

[39] Opracowanie na podstawie: T. Markowski, D. Stawasz, D. Sikora, *Polityka mieszkaniowa – cele i instrumenty*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

[40] *Uchwała nr XIX/332/99 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lipca 1999 r. w sprawie przyjęcia założeń polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego Miasta Łodzi*, http://bip.uml.lodz.pl/index.php?str=183&id=4304&PHPSESSID=2f724f0af6914a4419fa1da30ffbf102.

istniejących zasobów mieszkaniowych oraz wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, przy wykorzystaniu nowych rozwiązań inwestycyjnych, związanych z wykorzystaniem środków budżetu państwa i kapitału prywatnego.

Niewątpliwie inicjatorem procesu inwestycyjno-budowlanego powinna być gmina. Jednak środki gminne są jedynie wsparciem w procesach rewitalizacyjnych. Realizacja zadań inwestycyjnych w zakresie renowacji zabudowy mieszkaniowej będzie wymagać znaczącego zaangażowania podmiotów innych niż gmina. W projektach remontowo-modernizacyjnych oraz inwestycyjno-budowlanych mogą uczestniczyć następujące podmioty:

- wspólnoty mieszkaniowe;
- właściciele kamienic;
- spółdzielnie mieszkaniowe;
- deweloperzy prywatni;
- Towarzystwa Budownictwa Społecznego;
- lokalni przedsiębiorcy;
- Towarzystwo Opieki nad Zabytkami;
- „grupy społeczne”;
- inne podmioty[41].

W procesie rewitalizacji gmina może zastosować następujące instrumenty finansowe: urynkowiony czynsz, fundusz rewitalizacji, obligacje komunalne, fundusz remontowy, fundusz aktywizacji windykacji czynszowych, ulgi podatkowe (np. w podatku od nieruchomości).

Zakłada się także włączenie właścicieli mieszkań w finansowanie inwestycji w zakresie remontów i modernizacji mieszkań oraz współfinansowania remontów wspólnych części i urządzeń budynków. Podstawową zasadą działań w zakresie prowadzenia rewitalizacji zasobów mieszkaniowych musi być także tworzenie współpracy na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego w celu uzyskania włączenia kapitału prywatnego w planowane działania. Należy mieć jednak świadomość faktu, iż inwestorzy prywatni, angażując w przedsięwzięcia rewitalizacyjne swoje środki finansowe, dążyć będą do uzyskania zwrotu kosztu poniesionych nakładów oraz docelowego zysku, co prowadzić będzie do podnoszenia czynszów.

Gmina może wspomagać mieszkańców wprowadzając następujące instrumenty:

- program oddłużenia mieszkań dla najemców deklarujących spłatę odsetek w określonym przez gminę terminie;
- wyremontowanie mieszkań na koszt gminy oraz podniesienie ich standardu w zamian za przeniesienie na gminę praw własności, w przypadku mieszkań własnościowych;

[41] T. Markowski, D. Stawasz, D. Sikora, *Polityka mieszkaniowa*…, s. 16.

- przeniesienie prawa własności mieszkania komunalnego na najemcę w zamian za wykonanie określonych przez gminę remontów;
- dofinansowanie dla wspólnot mieszkaniowych deklarujących chęć wyremontowania budynków znajdujących się w obszarze rewitalizacji;
- stworzenie biura zamiany mieszkań, w obszarze poddanym rewitalizacji, w celu umożliwienia osobom niezdolnym do utrzymania mieszkania zamiany na mniejsze lub o mniejszym czynszu;
- stworzenie programu remontowego dla osób deklarujących chęć zamieszkania w obszarze rewitalizowanym, które w zamian za kompleksowy remont mieszkania otrzymają umowę najmu;
- wykup odsetek od zaciągniętych kredytów na remont i modernizację, w zamian za utrzymanie czynszowego charakteru wyremontowanych mieszkań przez okres spłaty kredytu;
- sprzedaż budynków komunalnych z lokatorami osobom trzecim pod warunkiem dokonania remontu w terminie nie dłuższym niż 1 rok od dokonania transakcji;
- zniżki w czynszu dla najemców lokali komunalnych, którzy na własny koszt podniosą standard mieszkań zlokalizowanych w obszarze przeznaczonym do rewitalizacji[42].

Gmina może także prowadzić stosowany już w projektach rewitalizacji w innych miastach Polski **Program Małych Ulepszeń.** W ramach tego programu lokatorzy mogą otrzymywać od gminy dofinansowanie na dokonywane przez siebie remonty w lokalach komunalnych lub w mieszkaniach wspólnot z udziałami gminy przy ulepszeniach wykonywanych grupowo – jednocześnie we wszystkich mieszkaniach. Prace objęte dofinansowaniem gminy mogą obejmować: zamianę ogrzewania paliwem stałym na proekologiczne systemy grzewcze (gazowe, elektryczne lub z sieci miejskiej), budowę pomieszczeń sanitarnych lub kuchni w sytuacji dotychczasowego braku tego rodzaju pomieszczeń, ulepszenia niektórych części wspólnych budynku lub jego otoczenia, jak: założenie domofonu, malowanie klatki schodowej, urządzenie terenów zieleni i placów zabaw, otynkowanie i ocieplenie elewacji.

4.3.7. Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji[43]

Rewitalizacja jest procesem długofalowym, złożonym i wymagającym dużych nakładów finansowych. Sprawą podstawowej wagi jest zapewnienie stabilnego i płynnego finansowania zamierzeń rewitalizacyjnych, dla uzyskania

[42] Tamże, s. 16.
[43] Opracowanie na podstawie: M. Turała, *Instrumenty finansowe…*

właściwych efektów programu. W tym celu należy stworzyć montaż finansowy całego procesu, w umiejętny sposób łączący dostępne źródła finansowania – zarówno publiczne, jak i prywatne.

Aby ukazać skalę wielkości potrzebnych środków finansowych, należy wspomnieć, że w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Prorevita oszacowano[44], że w obu pilotażowych obszarach rewitalizacji na działania związane z planowanymi wyburzeniami, przebudową i modernizacją obiektów, budową nowych oraz rozwój infrastruktury technicznej potrzebna będzie kwota 1,25 mld zł, natomiast zaś na projekty społeczne oraz rozwój przedsiębiorczości – 1,35 mld zł.

Wskazano następujące trzy kategorie instrumentów finansowych procesu rewitalizacji:

1. instrumenty finansowe o charakterze publicznym – lokalne; tworzone przez władze lokalne – np. podatki lokalne, czynsze, kredyty, obligacje itp.;
2. instrumenty finansowe o charakterze publicznym – zewnętrzne; środki krajowe i zagraniczne, w tym przede wszystkim środki finansowe Unii Europejskiej;
3. instrumenty finansowe o charakterze prywatnym.

Środki finansowe, pozyskiwane na prowadzenie działań programu rewitalizacji, muszą umożliwić nie tylko realizację poszczególnych przewidzianych działań, ale przede wszystkim stanowić swoisty zaczyn dla docelowych samoistnych procesów oddolnych rewitalizacji, prowadzących do osiągnięcia stanu samodzielnego utrzymywania się obszaru.

Lokalne instrumenty finansowe o charakterze publicznym. Instrumenty te mogą mieć dwojaki charakter – polegać na udzielaniu ulg i zwolnień z danin publicznych (zmniejszenie wpływów do budżetu) oraz na udzielaniu gwarancji poręczeń czy dotacji z budżetu (wydatki z budżetu).

W ramach opracowania wskazane zostały następujące instrumenty finansowe w tej kategorii, przewidziane do zastosowania w obszarach rewitalizacji:

- Fundusz Rewitalizacyjny – utworzony dla gromadzenia środków z budżetu miasta, pochodzących z podatków i opłat wnoszonych przez firmy i mieszkańców rewitalizowanego obszaru;
- obligacje rewitalizacyjne;
- opłaty adiacenckie;
- gwarancje i poręczenia dla nowo powstających firm;
- fundusz *venture capital*, który służyłby finansowaniu przedsięwzięć biznesowych;

[44] Wielkość środków niezbędnych na poszczególne rodzaje działań w ramach programu rewitalizacji została określona w opracowaniu *Kosztorys i etapowanie projektu wraz z analizą ekonomiczną wpływu projektowanych działań*, [w:] *Zintegrowany Program… Etap II…*

- ulgi w opłatach lokalnych;
- ulgi podatkowe dla firm już funkcjonujących[45].

Zewnętrzne instrumenty finansowe o charakterze publicznym. Zewnętrzne środki na rewitalizację pochodzą ze źródeł krajowych oraz Unii Europejskiej.

Do wykorzystania w ramach programu rewitalizacji wskazano szereg krajowych instrumentów finansowych o charakterze publicznym. Należy tu zwrócić uwagę na fakt, iż ich zestaw ulega zmianie i przy każdym z planowanych programów rewitalizacji należy na nowo rozpoznać aktualne możliwości finansowania działań rewitalizacyjnych ze środków krajowych:

- Krajowy Fundusz Mieszkaniowy;
- Krajowy Fundusz Poręczeń Kredytowych;
- Fundusz Rozwoju Inwestycji Komunalnych;
- prefinansowanie działań współfinansowanych z Funduszy Strukturalnych UE;
- Fundusz Termomodernizacji;
- kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego ze środków Europejskiego Banku Inwestycyjnego;
- Fundusz Poręczeń Unijnych;
- Krajowy Fundusz Drogowy;
- instrumenty promocji zatrudnienia finansowane ze środków Funduszu Pracy;
- kontrakty wojewódzkie;
- lokalne i regionalne fundusze poręczeniowe i pożyczkowe[46].

Środki finansowe zagraniczne to środki Unii Europejskiej – Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego i Europejski Fundusz Społeczny oraz Fundusz Spójności, a także Instrument Finansowy EOG i Norweski Mechanizm Finansowy.

Instrumenty finansowe o charakterze prywatnym. Podstawową zasadą finansowania działań rewitalizacyjnych jest konieczność pozyskiwania kapitału prywatnego dla realizacji zadań, które nie muszą być realizowane z – ograniczonych i zawsze zbyt małych – środków publicznych. Konieczne jest stosowanie zachęt dla inwestorów i firm prywatnych do włączania się w realizację zadań rewitalizacyjnych na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego. Ponadto – jak wspomniano już w poprzednim rozdziale – stosowana powinna być zasada udziału finansowego właścicieli i mieszkańców w kosztach prac remontowo-budowlanych.

---

[45] M. Turała, *Instrumenty finansowe*…, s. 6.
[46] Tamże, s. 16–19.

ROZDZIAŁ 5

DOŚWIADCZENIA REWITALIZACJI MIEJSKIEJ W KRAKOWIE

5.1. Pierwsze działania związane z rewitalizacją w Krakowie

Inicjatywy przyczyniające się do podjęcia działań naprawczych na rzecz podupadającej pod względem materialnym i społecznym zabytkowej dzielnicy Kazimierz w Krakowie pojawiły się już pod koniec lat osiemdziesiątych XX w.

W początku lat dziewięćdziesiątych najważniejszym instrumentem służącym rewitalizacji było wyznaczenie w mieście tzw. **obszarów strategicznych** w uchwalonej przez Radę Miasta Krakowa w 1994 r. polityce rozwoju przestrzennego i ochrony środowiska. Polityka ta powiązana była bezpośrednio z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu wyznaczone obszary strategiczne wpisane zostały w plany rozwoju przestrzennego miasta. Wyznaczono 7 obszarów strategicznych, w tym rejon Kazimierza i Zabłocia. Każdy z tych obszarów posiadał szczególny charakter – np. w przypadku Kazimierza podstawowym celem działań było przyśpieszenie rewitalizacji zabudowy zabytkowej przy jednoczesnym ożywieniu gospodarczym i społecznym (fot. 5.1–5.2). Z kolei w przypadku Zabłocia podstawowym celem była rewitalizacja zdegradowanych obszarów i obiektów poprzemysłowych[1].

Rada Miasta Krakowa przyjęła także uchwałę określającą specjalne regulacje prawne i podatkowe w obszarach strategicznych: inwestujące tam podmioty w sposób zgodny z przyjętą polityką miasta miały możliwość uzyskania zwolnienia podatkowego od nieruchomości na okres do 5 lat oraz redukcji pierwszej opłaty rocznej za nabycie praw do wieczystego użytkowania gruntów w wysokości od 15% do 25%. W tym ostatnim przypadku, w obszarach strategicznych w procedurze przetargowej przyjęto inne zasady niż na pozostałym obszarze miasta (gdzie stosowano wyłącznie kryterium cenowe):

- kryterium cenowe mogło stanowić do 40% wagi wszystkich kryteriów przetargowych;

---

[1] *Uchwała Nr CXIX/1284/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 w sprawie Lokalnego programu rewitalizacji i aktywizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocia,* http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167αsub_dok_id=167αsub=uchwalaαquery=id%3D16789%26typ%3Du.

- 30% jakość koncepcji zagospodarowania działki;
- 30% zgodność koncepcji z polityką gminy[2].

Dla obszarów strategicznych przygotowano także narzędzia urbanistyki operacyjnej – programy aktywizacji gospodarczej oraz plany działań, obejmujące:

- plany regulacyjne (w przypadku gdy obszar nie był objęty szczegółowym planem miejscowym);
- programy polityki lokalizacyjnej i inwestycyjnej;
- oferty inwestycyjne, szacunkowe bilanse kosztów i zysków dla potencjalnych inwestycji;
- koncepcje etapowania i finansowania inwestycji[3].

W trakcie opracowywania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w 1994 roku, wykonano plany aktywizacji gospodarczej dla Zakrzówka i Zabłocia.

Fot. 5.1–5.2. Zabytkowe obiekty kultury żydowskiej na krakowskim Kazimierzu przyciągają turystów z całego świata. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

W latach 1993–1994, przy zaangażowaniu grona krajowych i zagranicznych specjalistów w zakresie zarządzania zasobami dziedzictwa kulturowego, rewitalizacji i urbanistyki, opracowano dokument strategiczny *Kazimierz – Plan działań. Projekt opracowany przez miasta Kraków, Edynburg i Berlin w ramach programu Unii Europejskiej ECOS w latach 1993–1994*. Przy konstruowaniu tego dokumentu swojej pomocy, w ramach wymiany doświadczeń, użyczyły miasta Edynburg i Berlin.

[2] E. Zawadzki, *Analiza funkcjonujących programów modernizacyjnych miejskich zasobów mieszkaniowych i użyteczności publicznej*, Biuro Studiów i Ekspertyz, Raport nr 164, 1999.

[3] Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Warszawa 2003, s. 29.

Fot. 5.3–5.4. Objawy kryzysowe na obszarze Kazimierza to nie tylko degradacja techniczna, ale czytelne – i to dosłownie, w postaci graffiti na ścianach – oznaki degradacji społecznej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

Dla obszaru Kazimierza wykonano podstawowe badania charakteryzujące stan istniejący pod kątem społecznym, zasoby mieszkaniowe, dziedzictwa kulturowego oraz rozwój przestrzenny (fot. 5.3–5.4). Na bazie badań wstępnych opracowano analizę SWOT oraz zidentyfikowano najistotniejsze problemy:

- brak opinii społeczności lokalnej (partycypacji społecznej w opracowywanych wcześniej dokumentach planistycznych);
- niejasne stany własnościowe;
- zbyt małe dochody dla inwestorów w zakresie budownictwa mieszkaniowego (brak zróżnicowania pomiędzy stawkami czynszów dla lokatorów zamożnych i wymagających pomocy społecznej);
- zdewastowane nieruchomości;
- potrzeba poprawy wizerunku dzielnicy i jakości środowiska;
- starzejąca się ludność;
- adaptacja pustych synagog;
- rynek nieruchomości (brak większego zainteresowania zagospodarowaniem gruntów i obiektów);
- zagrożenia dla lokalnych miejsc pracy (lokalnych małych podmiotów gospodarczych, zwłaszcza warsztatów rzemieślniczych)[4].

Określono podstawowe cele strategii, takie jak:

- ochrona tożsamości kulturowej dzielnicy i jej charakterystycznej atmosfery związanej z połączeniem tradycji chrześcijańskich i żydowskich;
- poprawa warunków życiowych mieszkańców;
- wzmocnienie bazy turystycznej i różnorodności funkcjonalnej dzielnicy;
- inicjowanie działań w celu zapewnienia środków na rewitalizację;

[4] *Kazimierz – Plan działań. Projekt opracowany przez miasta Kraków, Edynburg i Berlin w ramach programu Unii Europejskiej ECOS*, 1993–1994, s. 31.

• poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru;

• zabieganie o wsparcie prawne w procesie wyjaśniania stanów własności nieruchomości;

• stworzenie ram instytucjonalnych, pozwalających społeczności lokalnej na uczestniczenie w rozwoju Kazimierza oraz wpływ na proces przemian[5].

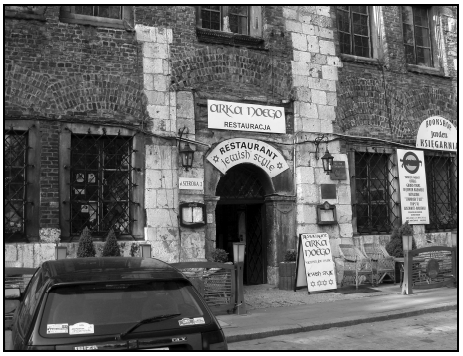
W *Planie działań* sformułowano także wytyczne urbanistyczne, stworzono oferty lokalizacyjne oraz propozycje projektów. Propozycje przemian obejmowały:

• działania na rzecz zwiększenia stopnia wykorzystania dziedzictwa kulturowego dzielnicy dla rozwoju turystyki, w tym: poprawy stanu technicznego nieużytkowanych synagog i ich adaptacji na nowe funkcje, stworzenia szlaków dziedzictwa żydowskiego, rozbudowy infrastruktury turystycznej – hoteli, galerii sztuki, antykwariatów oraz gastronomii;

• działania inwestycyjne na rzecz poprawy stanu zabudowy: uzupełnienia pierzei zabudową plombową, remonty zasobów mieszkaniowych – poprzez wprowadzenie wzorem innych miast europejskich zachęt remontowych w postaci niskooprocentowanych pożyczek, ulg i premii od miasta czy państwa dla osób podejmujących prace remontowe;

• rozwój bazy ekonomicznej dzielnicy, w tym poprzez stworzenie systemu zachęt dla podmiotów gospodarczych z sektora turystyki, kancelarii prawnych, pracowni projektowych, biur rachunkowych, prestiżowych instytucji kulturalnych i międzynarodowych, tradycyjnego rzemiosła i handlu detalicznego;

• działania prowadzące do zwiększenia ilości terenów rekreacyjnych i zielonych, także poprzez zagospodarowanie terenów nadrzecznych;



Fot. 5.5–5.6. Widoczne oznaki ożywienia gospodarczego na Kazimierzu w ostatnich latach to przede wszystkim liczne świeżo powstałe lokale gastronomiczne oraz dorożki przewożące turystów ze Starego Miasta. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

[5] Tamże, s. 39.

- budowa parkingów, modernizacja ulic, wprowadzanie elementów małej architektury;
- działania na rzecz tworzenia nowego, pozytywnego wizerunku dzielnicy, w tym poprzez promocję Kazimierza wśród turystów i inwestorów.

Wskazano także konieczność utrzymania dominującej funkcji mieszkaniowej, przy jednoczesnym dążeniu do zachowania obecnego składu społecznego dzielnicy.

Strategia określona w *Planie działań* w ramach projektu ECOS nie stała się nigdy obowiązującym prawem lokalnym, ponieważ nie została objęta uchwałą przez Radę Miasta Krakowa, co spowodowało jedynie fragmentaryczne wprowadzanie jej w życie. Do końca 2002 r. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane były w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. Ustalenia planu nie były jednak, jak się okazało, wystarczającym narzędziem wpływającym na działania inwestorów w obliczu dynamicznych zmian funkcji, presji inwestycyjnej, roszczeń i przekształceń własnościowych na Kazimierzu. Od początku 2003 r. dla obszaru Kazimierza nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest on także opracowywany[6]. W związku z tym w ciągu ostatnich kilku lat, działania inwestycyjne w tym rejonie prowadzone są na podstawie wydawanych poszczególnym inwestorom decyzji o warunkach zabudowy, co prowadzi do zagrożenia (i jest tak w istocie) silną presją rynkową.

Fot. 5.7–5.8. Pojawiające się w różnych zakątkach dzielnicy kawiarnie, restauracje i puby są często powodem konfliktów pomiędzy właścicielami lokali i ich klientelą a pragnącymi ciszy i spokoju mieszkańcami. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2007

[6] Dane na dzień 1.01.2010, pochodzące ze strony internetowej Biura Planowania Przestrzennego – aktywna mapa z planami obowiązującymi i sporządzanymi; http://planowanie.um.krakow.pl/bpp/.

Jak pisze w swojej pracy dotyczącej rewitalizacji krakowskiego Kazimierza Monika Murzyn, „negatywne zjawiska nasiliły się po 2000 roku, gdy Kazimierz stał się jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc rozrywki i turystyki w mieście”[7] (fot. 5.5–5.8). W wielu publikacjach winą za brak wprowadzania w życie strategii rewitalizacji Kazimierza obarcza się przede wszystkim niewyjaśniony stan prawny własności wielu nieruchomości. Niemniej jednak, jak pisze Murzyn – nie jest to jedyny powód zaistniałej sytuacji. Bardzo istotne przemiany, które miały miejsce na tym obszarze w przeciągu ostatnich 15 lat od momentu opracowania *Planu działań ECOS*, niewątpliwie mogłyby mieć znacznie szerszy zasięg i prowadzić do korzystniejszych przemian funkcjonalnych, przestrzennych, społecznych, gospodarczych i środowiskowych, gdyby zaplanowane w strategii rewitalizacji Kazimierza działania były faktycznie wdrażane. Z kolei niezrealizowanie tych zamierzeń w pełnym zakresie było w dużym stopniu efektem braku odpowiednich instrumentów prawnych, finansowych i organizacyjnych procesu rewitalizacji.

Finansowanie działań rewitalizacji w Krakowie przed przystąpieniem Polski do UE. W okresie przedakcesyjnym na realizację działań związanych z rewitalizacją w obszarach priorytetowych kierowano publiczne środki finansowe – pochodzące z budżetu miejskiego, powiatowego i gminnego funduszu ochrony środowiska i gospodarki wodnej, dotacji docelowych, obligacji komunalnych, środki Unii Europejskiej (m. in. z Funduszu Instrumentów Polityki Strukturalnej Przystąpienia ISPA) oraz prywatne – krajowe i zagraniczne. W latach 2000–2004 miasto korzystało ponadto z kredytów Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju oraz Europejskiego Banku Inwestycyjnego[8].

5.2. Miejski Program Rewitalizacji Krakowa

W 2006 r. miasto Kraków rozpisało konkurs na opracowanie Lokalnego Programu Rewitalizacji Krakowa. Wcześniejsze działania władz miasta związane z rewitalizacją doprowadziły do przygotowania w lutym 2006 r. *Założeń do Lokalnego Programu Rewitalizacji* oraz prac studialnych, w wyniku których wyłoniono 8 obszarów priorytetowych, wskazanych do objęcia rewitalizacją.

W Krakowie działania rewitalizacyjne zapoczątkowano już wcześniej – w postaci działań skierowanych do wybranych obszarów miasta: w 1989 r. podjęto opisane wyżej działania na rzecz rewitalizacji dzielnicy Kazimierz, natomiast

[7] A. M. Murzyn, *Kazimierz. Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji. The Central European Experience of Urban Regeneration*, Kraków 2006, s. 159.

[8] E. Zawadzki, *Analiza*…

w 2006 r. uchwałą Rady Miasta Krakowa przyjęty został *Lokalny program rewitalizacji i aktywizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocia*[9].

Jednakże zarówno program rewitalizacji Zabłocia, jak i wcześniejsze programy dla dzielnicy Kazimierz nie spełniały wymagań stawianych Lokalnym programom rewitalizacji zgodnie z założeniami Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego na lata 2004–2006, w związku z czym w pierwszych latach po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej miasto Kraków nie miało możliwości pozyskania na cele rewitalizacji środków finansowych w ramach funduszy strukturalnych. Tę lukę miał wypełnić – opracowywany po wygraniu w listopadzie 2007 r. wspomnianego wyżej konkursu przez niemiecką firmę operatorską rewitalizacji BIG Staedtebau – Miejski Program Rewitalizacji Krakowa (MPR Krakowa).

Miejski Program Rewitalizacji Krakowa[10] jest spójny ze strategicznymi celami rozwoju, określonymi w dokumentach na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym, a zarazem formułuje szczegółowe cele rewitalizacji, w nawiązaniu do konkretnych potencjałów, deficytów i potrzeb miasta. Aby spełnić tak postawione wymagania, program musi być kompleksowy, perspektywiczny i adekwatny do przyszłych tendencji rozwojowych. MPR Krakowa jest programem wieloletnim, zintegrowanym i interdyscyplinarnym. Określone w nim kierunki działań są podstawą pozyskiwania przez miasto środków finansowych z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Ponieważ MPR ma służyć władzom lokalnym jako instrument umożliwiający przygotowanie i wdrażanie projektów rewitalizacji w długofalowej perspektywie, nie może on być dokumentem zamkniętym, lecz musi być na bieżąco uzupełniany i aktualizowany.

Implementacja programu ma doprowadzić do usunięcia zjawisk kryzysowych w zidentyfikowanych obszarach kryzysowych i przywrócić im zdolność samodzielnego funkcjonowania, przyczyniając się zarazem do zrównoważonego rozwoju miasta.

5.2.1. Określenie celów i efektów rewitalizacji

Przyjęto następujące nadrzędne cele procesu rewitalizacji:

- dostosowanie warunków życiowych i mieszkaniowych społeczeństwa lokalnego do współczesnych standardów;

---

[9] *Uchwała nr CXIX/1284/06 Rady Miasta Krakowa…*

[10] Podstawą opracowania programu była Uchwała nr XCII/926/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa – Lokalnego Programu Rewitalizacji, http://.www.bip.krakow.pl/?dok_id=167αsub_dok_id=167αsub=uchwalaαquery=id%3D16412%26typ%3Du.

- wzmocnienie gospodarki lokalnej i regionalnej, i tworzenie dzięki temu nowych miejsc pracy;
- zachowanie i rewitalizacja budynków i obiektów o walorach historycznych, kulturowych, architektonicznych i urbanistycznych;
- podniesienie walorów przestrzeni publicznej dla mieszkańców i turystów;
- poprawa sytuacji ekologicznej oraz modernizacja infrastruktury socjalnej i technicznej[11].

5.2.2. Struktura programu

Miejski Program Rewitalizacji Krakowa składa się z dwóch zasadniczych części:

1. Analiz w skali miasta w poszczególnych aspektach: ponadregionalne i regionalne znaczenie miasta, środowisko kulturowe, ochrona środowiska, struktura przestrzenno-funkcjonalna, gospodarka, sfera społeczna, infrastruktura społeczna, kultura, nauka i administracja, aktywność społeczna, działalność jednostek administracji samorządowej, organizacji pozarządowych, partnerstwo publiczno-prywatne, mienie komunalne i finanse miasta. Całość analiz zdecydowano się zamieścić w załączniku do programu.
2. Zasadnicza część programu rewitalizacji: analiza SWOT dla całego miasta, cele operacyjne i działania operacyjne dla całego miasta, oczekiwane oddziaływania; wybór zespołów rewitalizacji oraz ich podział na podobszary o jednorodnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; metody zarządzania, system finansowania, monitoring i ewaluacja, system komunikacji społecznej; analizy i propozycje działań dla zespołów rewitalizacji.

5.2.3. Metodologia i instrumenty tworzenia programu

Metodologię programu oparto na doświadczeniach niemieckich programów rewitalizacji, gdzie podstawowymi instrumentami wykorzystywanymi na potrzeby tworzenia programu rewitalizacji są:

- badania przygotowawcze/ wstępne – instrument analityczny;
- plan docelowy – instrument planowania;
- plan działań – instrument wdrażania.

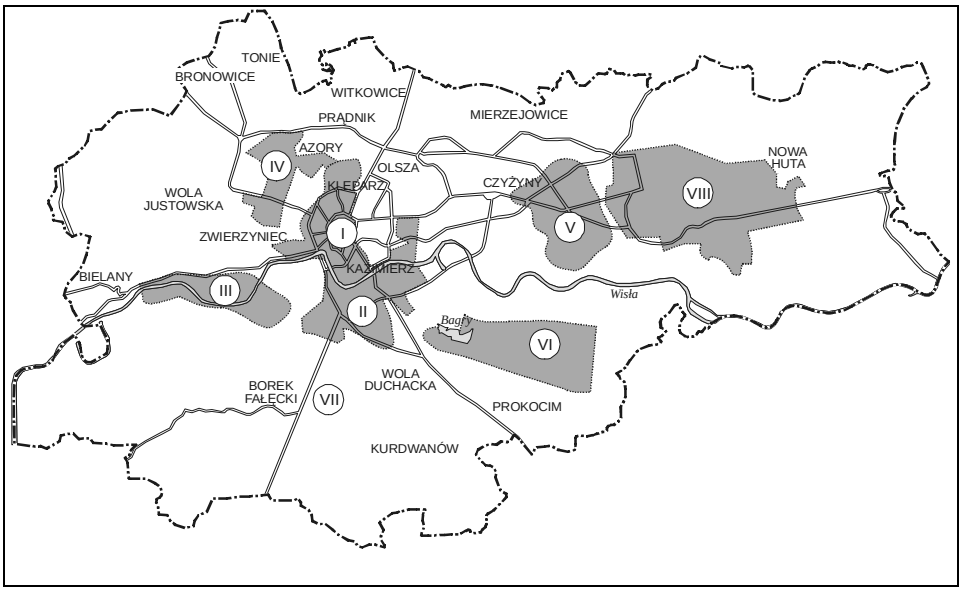
Ogólny opis instrumentu badań przygotowawczych, umożliwiających opracowanie diagnozy obszaru rewitalizacji, zawarto w książce pt.: *Rewitalizacja*

[11] BIG Staedtebau GmbH: G. Adamczyk-Arns, A. Wojnarowska, E. Feresztyn, F. Hultsch, F. Hultsch, *Miejski Program Rewitalizacji Krakowa*, październik 2008 , s. 5.

zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne[12]. Oba te instrumenty został wykorzystane w Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa.

5.2.4. Zespoły wyznaczone do rewitalizacji

W *Założeniach do Lokalnego Programu Rewitalizacji*[13] wyznaczonych zostało jako obszary rewitalizacji 8 zespołów miejskich. W MPR Krakowa wskazania te potraktowano jako punkt wyjścia do dalszych prac i analizie poddano w związku z tym zaproponowane zespoły rewitalizacji, obejmujące następujące jednostki urbanistyczne (ryc. 5.1).



Ryc. 5.1. Wyznaczone zespoły rewitalizacji w Krakowie. Źródło: BIG Stadedtebau GmbH: G. Adamczyk-Arn, A. Wojnarowska, E. Feresztyn, F. Hultsch, F. Hultsch, *Miejski Program Rewitalizacji Krakowa*, październik 2008, s. 12

- zespół I: Stare Miasto, Kleparz, Piasek Północ i Południe, Nowy Świat, Stradom, Wesoła Zachód, Kazimierz, część Grzegórzek Zachód i Półwsie Zwierzynieckie;

[12] S. Kozłowski, A. Wojnarowska, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Łódź 2011.

[13] Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Krakowa, Kraków, luty 2006.

- zespół II: Stare Podgórze, Zabłocie, Mateczny, Bonarka, Kopiec Krakusa, Heltmana, część Grzegórzek Wschód i Grzegórzek Północ, Staw Płaszowski (Płaszów);
- zespół III: Zakrzówek, Dębniki Zachód, Przegorzały Wschód i Przegorzały Południe (Polnych Kwiatów / Ks. Józefa);
- zespół IV: Krowodrza Południe, południowa części Krowodrzy Wschód i Północ, Azory Wschód, północna część Bronowic Małych Wschód, Krowodrza Nowa Wieś (część zachodnia), Nowa Wieś Południe (część zachodnia), Małe Błonia (część północno-wschodnia), Czarna Wieś (część zachodnia);
- zespół V: wszystkie jednostki urbanistyczne „starej" Nowej Huty, Na Skarpie (Łąki Nowohuckie), Mogiła (część wschodnia);
- zespół VI: Płaszów (Zalew Bagry), tereny przemysłowe i kolejowe (Zarzecze, Rybitwy, Podgaje);
- zespół VII: Borek Fałęcki Wschód, Łagiewniki (Sanktuarium Bożego Miłosierdzia / Białe Morza);
- zespół VIII: Nowa Huta-Kraków Wschód: Kombinat HTS, Mogiła Wschód (część północno-wschodnia, Pleszów-Kujawy (część północna), Branice (część północna)[14].

Ze względu na priorytetowe znaczenie dla przyszłego rozwoju miasta rozpatrzono także zagadnienia związane z rewitalizacją tzw. zespołów nadrzędnych: fortów, parków rzecznych i kulturowych, osiedli wielorodzinnych z wielkiej płyty oraz przystanków kolejki miejskiej.

Żaden z wyznaczonych do rewitalizacji 8 zespołów nie posiada jednolitego charakteru, w związku z czym zdecydowano o konieczności podziału zespołów na wyróżniające się podobszary o zbliżonej genezie historycznej, strukturze przestrzennej i funkcjach użytkowych. Podział taki umożliwił przeprowadzenie szczegółowych **analiz w ramach każdego podobszaru, analizy SWOT**, będącej podstawą formułowania **celów operacyjnych** oraz stworzenia **koncepcji planu działań** służących osiągnięciu założonych celów. Cele i działania operacyjne mają charakter strategiczny, a nie planistyczny i służą określeniu kierunku dalszego rozwoju danego zespołu. Stanowią one jednocześnie punkt wyjściowy do opracowania **planu docelowego**.

5.2.5. Projekty flagowe

W celu możliwie jak najszybszego podjęcia działań rewitalizacyjnych w wyznaczonych zespołach, opracowano dla poszczególnych podobszarów koncepcje projektów flagowych – mających za zadanie zainicjowanie procesu

[14] BIG Staedtebau GmbH: G. Adamczyk-Arns, A. Wojnarowska, E. Feresztyn, F. Hultsch, F. Hultsch, *Miejski Program*…, s. 48.

rewitalizacji oraz zasygnalizowanie zarówno mieszkańcom, jak i inwestorom przyjętego kierunku pozytywnych przemian, stanowiąc wyraz poważnych zamiarów Urzędu Miasta w kwestii dalszej rewitalizacji (fot. 5.9–5.10). Projekty flagowe mają także za zadanie wywołanie tzw. **efektu kuli śniegowej** (*spill-over*), czyli pojawienia się pozytywnych zjawisk w zakresie odnowy przestrzeni miejskiej, ożywienia społecznego i gospodarczego oraz poprawy stanu środowiska także w sąsiedztwie realizowanego projektu. Równolegle do wdrażania inicjujących projektów flagowych, umożliwiających szybkie zapobieganie procesom dalszej degradacji, postępowałyby dalsze kompleksowe prace analityczne i planistyczne związane z procesem rewitalizacji, prowadzące do opracowania planu docelowego i koncepcji działań dla poszczególnych podobszarów.

Fot. 5.9–5.10. Jednym z projektów flagowych w rejonie Starego Miasta jest otoczenie Wawelu. Realizowane są już zadania w ramach tego projektu: wprowadzane są nowe elementy zagospodarowania dawnego parkingu u stóp Wawelu oraz bulwarów nad Wisłą, wspomagające proces odwracania się Starego Miasta do Wisły i zwiększenia atrakcyjności przestrzeni publicznej dla mieszkańców i turystów. Zdjęcie: S. Kowara, 2010

Piotr Lorens przedsięwzięcia inwestycyjne nazywane „projektami flagowymi" określa także jako „przedsięwzięcia o znaczeniu kluczowym", mające w wyniku realizacji w sposób skoordynowany i kompleksowy przyspieszać w sposób skokowy procesy rozwojowe danego obszaru[15].

Dla uzyskania możliwie najbardziej zobiektywizowanego obrazu zjawisk kryzysowych i ich oceny w analizowanych podobszarach oraz stworzenia efektywnych koncepcji projektów flagowych, zastosowano w uproszczonej formie stworzoną w Stanach Zjednoczonych, a wykorzystywaną w Europie od lat siedemdziesiątych **komparatywną analizę użyteczności** (*utility analysis*). Metoda ta, stosowana w obrębie nauk o systemach i ich wzajemnych powiąza-

[15] P. Lorens, *Nowe instrumenty kształtowania przestrzeni publicznych miasta*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Warszawa 2005, s. 197.

niach, jest często wykorzystywana w planowaniu urbanistycznym oraz przy sporządzaniu oceny środowiska, dla porównywania kryteriów jakościowych, niewymiernych finansowo. Należy podkreślić, że zasadniczym atutem zastosowanej metody jest jej spójność, umożliwiająca w przejrzysty sposób analizę sytuacji oraz podjęcie decyzji. Warunkiem koniecznym dla uzyskania miarodajnych wyników prowadzonej analizy użyteczności jest przeprowadzanie jej dla wszystkich analizowanych zespołów przez tę samą osobę, stosującą do oceny jednakowe kryteria, dysponującą dużym doświadczeniem w zakresie kwestii urbanistycznych i związanych z rewitalizacją (ryc. 5.2).

Na potrzeby analiz dokonywanych w poszczególnych podobszarach wybrano takie zagadnienia poddawane ocenie, jak:

- przestrzenie publiczne (ulice, place, tereny parkowe);
- struktura zabudowy (obiekty pod ochroną konserwatorską i o wartościach historyczno-kulturowych, stan techniczny zabudowy, struktury własnościowe);
- system komunikacji i transportu (system komunikacji publicznej, problematyka miejsc parkingowych, infrastruktura techniczna);
- środowisko (zanieczyszczenie środowiska, tereny zielone, zbiorniki i cieki wodne);
- gospodarka (turystyka, usługi, handel, przemysł);
- nauka, edukacja, kultura (szkoły wyższe, instytucje badawcze, instytucje kultury);
- infrastruktura socjalna (obiekty rekreacyjno-sportowe, przedszkola, szkoły, placówki opieki zdrowotnej);
- sfera społeczna (stopa bezrobocia, patologie społeczne, przestępczość)[16].

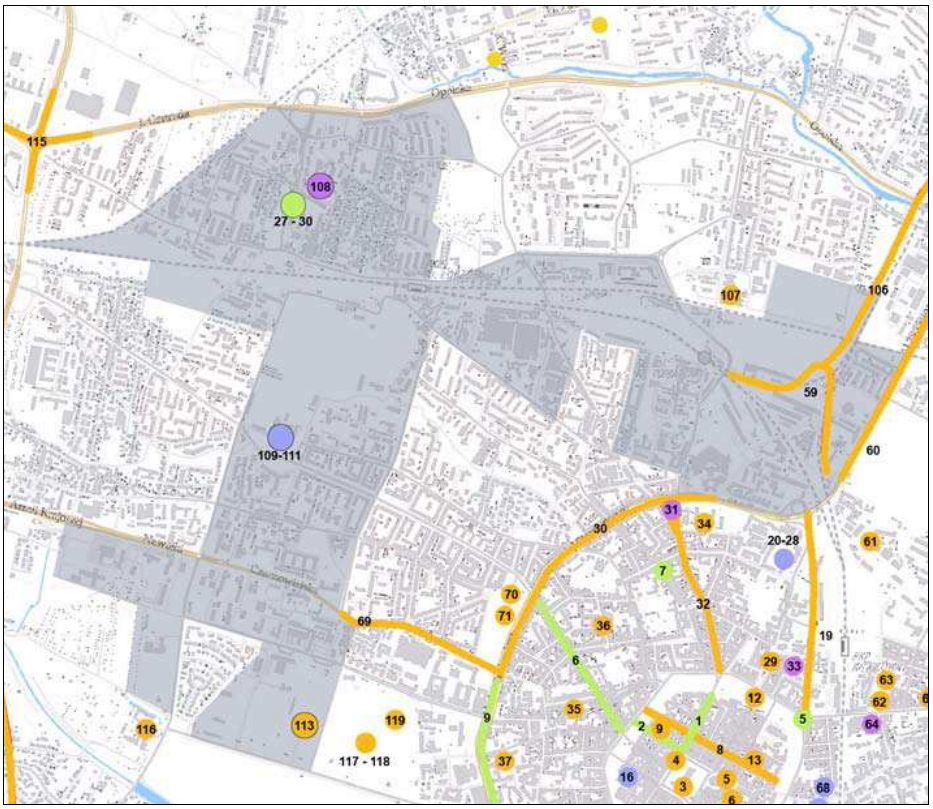
Wymienione zagadnienia zostały poddane ocenie, przy zastosowaniu skali od 1 do 8, gdzie najbardziej nasilone negatywne zjawiska i problemy otrzymały ocenę „1”. W podsumowaniu analizy wyszczególniono trzy najbardziej pilne problemy w każdym obszarze, czyli te zagadnienia, które otrzymały ocenę „1”, „2” i „3” – tzw. **główne pola interwencji**.

Hierarchizacja głównych pól interwencji dla poszczególnych podobszarów, a co za tym idzie – zespołów rewitalizacji, stanowiła podstawę oceny projektów zgłoszonych do programu rewitalizacji (w przeciągu 6 miesięcy wpłynęły do Wydziału Strategii i Rozwoju Krakowa 233 projekty) pod względem ich zgodności z założonymi głównymi kierunkami działań. Pomimo różnego stopnia ich przygotowania, wszystkie zgłoszone projekty zostały włączone do Miejskiego Programu Rewitalizacji, aby zobrazować zamierzenia związane z rewitalizacją różnych instytucji i osób fizycznych.

[16] BIG Stadedtebau GmbH: G. Adamczyk-Arns, A. Wojnarowska, E. Feresztyn, F. Hultsch, F. Hultsch, *Miejski Program*…, s. 63.

		Podobszar 1–1 Multifunkcjonalne centrum, turystyka, handel i usługi	Podobszar 1–2 Dzielnica multifunkcjonalna, mieszkalnictwo, handel i usługi	Podobszar 1–3 Dzielnica multifunkcjonalna, mieszkalnictwo, turystyka	Podobszar 1–4 Dzielnica multifunkcjonalna, mieszkalnictwo, przemysł, sport
ZAGADNIENIA	**Przestrzenie publiczne** Ulice, place, tereny parkowe	1	1	1	2
	Struktura zabudowy Stan techniczny, obiekty i zespoły zabytkowe, struktury własnościowe	5	3	3	1
	System komunikacji Komunikacja publiczna, system parkowania, stan techniczny dróg	2	2	2	3
	Ekologia Zanieczyszczenie środowiska, tereny zielone, zbiorniki wodne	6	6	6	7
	Gospodarka Turystyka, handel, usługi, rzemiosło, przemysł	3	4	4	6
	Nauka i edukacja, kultura Szkolnictwo wyższe, instytucje badawcze, instytucje kultury	4	5	7	8
	Infrastruktura socjalna Sport i rekreacja, szkoły i przedszkola, opieka zdrowotna	8	8	8	4
	Sfera społeczna Patologie społeczne, przestępczość, bezrobocie	7	7	5	5
	Deficyty	1. Przestrzeń publiczna 2. System komunikacji 3. Gospodarka	1. Przestrzeń publiczna 2. System komunikacji 3. Struktura i stan techniczny zabudowy	1. Przestrzeń publiczna 2. System komunikacji 3. Struktura i stan techniczny zabudowy	1. Struktura i stan techniczny zabudowy 2. Przestrzeń publiczna 3. System komunikacji

Ryc. 5.2. Przykład komparatywnej analizy użyteczności przeprowadzonej dla Zespołu I. Źródło: opracowanie własne na podstawie BIG Stadedtebau GmbH: G. Adamczyk-Arn, A. Wojnarowska, E. Feresztyn, F. Hultsch, F. Hultsh, *Miejskiego Programu*, s. 75



Ryc. 5.3. Projekty przewidziane do realizacji w zespole IV. Odcieniami koloru pomarańczowego oznaczono projekty prewidziane do realizacji w budżecie miasta, w WPI oraz zgłoszenie przez jednostki miasta Krakowa, kolorem niebieskim projekty zgłoszone na kartach projektów przez szkoły wyższe, instytucje kultury, nauki i organizacji pozarządowe, kolorem fioletowym projekty zgloszone na kartach projektów przez spółdzielnie i przedsiębiortwa oraz kolorem jasnozielonym propozycje autorów programu. Źródło: BIG Stadedtebau GmbH: G. Adamczyk-Arns, A. Wojnarowska, E. Feresztyn, F. Hultsch, F. Hultsch, *Miejski Program Rewitalizacji dla Miasta Krakowa*, październik 2008

Dla każdego zespołu stworzono listę uwzględniającą następujące projekty:

- projekty, których realizację przewidziano w budżecie Miasta Krakowa na 2007 r.;
- projekty, których realizację przewidziano w WPI Miasta Krakowa na lata 2007–2016;
- projekty, które zostały złożone w Wydziale Strategii i Rozwoju Krakowa w fazie opracowywania programu;
- projekty proponowane przez autorów programu[17].

[17] Tamże, s. 64.

Koncepcje projektów flagowych tworzone były w oparciu o analizę projektów z wszystkich grup. Dla zgłoszonych projektów, które weszły w skład proponowanych projektów flagowych, przeprowadzono weryfikację merytoryczną. Na planach zespołów przestawiono wszystkie projekty w podziale na grupy, poprzez nadanie im odpowiednich oznaczeń kolorystycznych (ryc. 5.3).

Dla wyboru projektów flagowych posłużono się następującymi kryteriami:
- zgodność z zamierzeniami inwestycyjnymi miasta;
- zgodność z celami operacyjnymi programu;
- zgodność z głównymi polami interwencji dla zespołu;
- interdyscyplinarny charakter projektu;
- uwarunkowania prawne (np. stan własnościowy);
- zasięg oddziaływania projektu;
- stan przygotowania projektu;
- wykonalność (m. in. możliwość pozyskiwania środków bezzwrotnych).

Dla każdego z zespołów rewitalizacji opracowano koncepcje kilku projektów flagowych oraz opisano ich oddziaływania i efekty.

ROZDZIAŁ 6

ZAGRANICZNE PRZYKŁADY PROGRAMÓW REWITALIZACJI ZDEGRADOWANYCH OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH I HISTORYCZNYCH CENTRÓW MIAST

W krajach Europy Zachodniej działania na rzecz rewitalizacji obszarów śródmiejskich i staromiejskich podjęto już w początku lat siedemdziesiątych minionego stulecia. W ciągu ostatnich prawie 40 lat kraje te nie tylko wypracowały specyficzne modele legislacyjno-organizacyjne dla procesu rewitalizacji[1], ale przede wszystkim zdążyły już przejść cały cykl realizacji programów rewitalizacji, wyciągając wnioski do kolejnych działań i wprowadzając w nich modyfikacje. Lata dziewięćdziesiąte XX w. to okres włączenia się w nurt procesów odnowy miejskiej także miast krajów Europy Środkowo-Wschodniej, o specyficznych problemach związanych z kilkudziesięcioletnim funkcjonowaniem w realiach gospodarki socjalistycznej.

Przedstawione w tym rozdziale dwa pierwsze przykłady programów rewitalizacji dotyczą miast dawnego NRD – Poczdamu i Stralsundu. Miasta wschodnich landów Niemiec znalazły się po 1990 r. w złożonej sytuacji: z jednej strony uzyskały możliwość podjęcia działań zmierzających do odbudowy tradycji i tożsamości oraz wsparcie finansowe dla tych działań ze strony rządu federalnego i Unii Europejskiej, a z drugiej – stanęły w obliczu zjawiska wyludniania się miast na dużą skalę, związanego z odpływem mieszkańców do landów zachodniej części Niemiec. Zaprezentowane programy rewitalizacji Poczdamu i Stralsundu to zapis wieloletnich, dramatycznych niejednokrotnie zmagań władz miasta i działających na ich rzecz operatorów rewitalizacji o realizację założonych zamierzeń w zmieniających się nieraz drastycznie zewnętrznych uwarunkowaniach społecznych, finansowych i gospodarczych. Przypadek Poczdamu to ponadto przykład obecnych działań rewitalizacji, zmierzających do przywrócenia miastu (celowo niszczonej przez ostatnie kilkadziesiąt lat) tożsamości, m. in. poprzez proces „odwracania miasta twarzą do wody". Tego typu działania zmierzające do powrotu do „korzeni" miasta, bazujące na odnowie związków miasta z wodą, stanowią również podstawę procesu rewitalizacji obszarów staromiejskich Gandawy.

---

[1] Rozwiązania przyjęte w Wielkiej Brytanii, Francji i Niemczech przedstawiono w książce S. Kozłowskiego, A. Wojnarowskiej, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Łódź 2011, rozdz. 5.

Ostatnie lata, po 2004 r., zaowocowały zwiększonymi możliwościami działań naprawczych dzięki „zastrzykowi" finansowego wsparcia UE także u naszych południowych sąsiadów – w Czechach, na Węgrzech i Słowacji. Przykłady podejmowanych tam działań rewitalizacji miejskiej dotyczą tworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznej w centralnych strefach miast, służącej nie tylko poprawie jakości życia mieszkańców, ale także podniesieniu konkurencyjności miast na arenie międzynarodowej oraz budowie nowej ścieżki rozwojowej w warunkach globalnej gospodarki.

Zaprezentowane przykłady zagranicznych programów rewitalizacji są potwierdzeniem unikatowości i niepowtarzalności takich programów: pomimo oczywistych, „technicznych" podobieństw w konstrukcji programów, wynikających z charakteru planowania strategicznego i podejmowanych w jego ramach kroków, każdy z nich jest odzwierciedleniem szczególnych, lokalnych uwarunkowań w postaci potencjałów i deficytów sytuacji wyjściowej oraz możliwości realizacji założonych zadań. W każdym z nich czytelne są specyficzne potrzeby miasta, które stały się podstawą określenia priorytetów procesu rewitalizacji, wyznaczając wiodący kierunek działań.

Poniższy przegląd – pomimo iż ze wspomnianych względów nie może służyć jako zbiór modeli do powielania, stanowić może inspirację w tworzeniu programów rewitalizacji w Polsce, na zasadzie pewnych analogii, dotyczących zarówno przyjętych rozwiązań planistycznych, jak i sposobów ich wdrażania. Przede wszystkim też powinien być lekcją wytrwałości dla władz lokalnych, projektantów i lokalnych społeczności w realizacji założonych zamierzeń w celu budowy nowego, atrakcyjnego środowiska miejskiego.

6.1. Poczdam – przywracanie tożsamości miasta

Poczdam to miasto liczące nieco ponad 150 tys. mieszkańców, położone ok. 25 km na południowy zachód od Berlina, nad rzeką Hawelą. Od 1989 r. pełni on funkcję stolicy kraju związkowego Brandenburgii. Pod względem kulturowym miasto słynie przede wszystkim jako miejsce lokalizacji rezydencji króla pruskiego Fryderyka Wielkiego – parku i pałacu Sanssouci, zabytku znajdującego się na Liście Dziedzictwa Światowego UNESCO. Poczdam posiada również dwa historyczne rynki miejskie (Stary Rynek – *Alte Markt* i Nowy Rynek – *Neue Markt*), zachowane bramy miejskie oraz barokową zabudowę, które to zabytki w ostatnich latach zaczęły zyskiwać nowy blask dzięki prowadzonym projektom rewitalizacji.

Podczas nalotów alianckich w 1945 r. zbombardowana została duża część historycznej zabudowy Poczdamu, w tym także pałac Królewski (*Stadtschloss*),

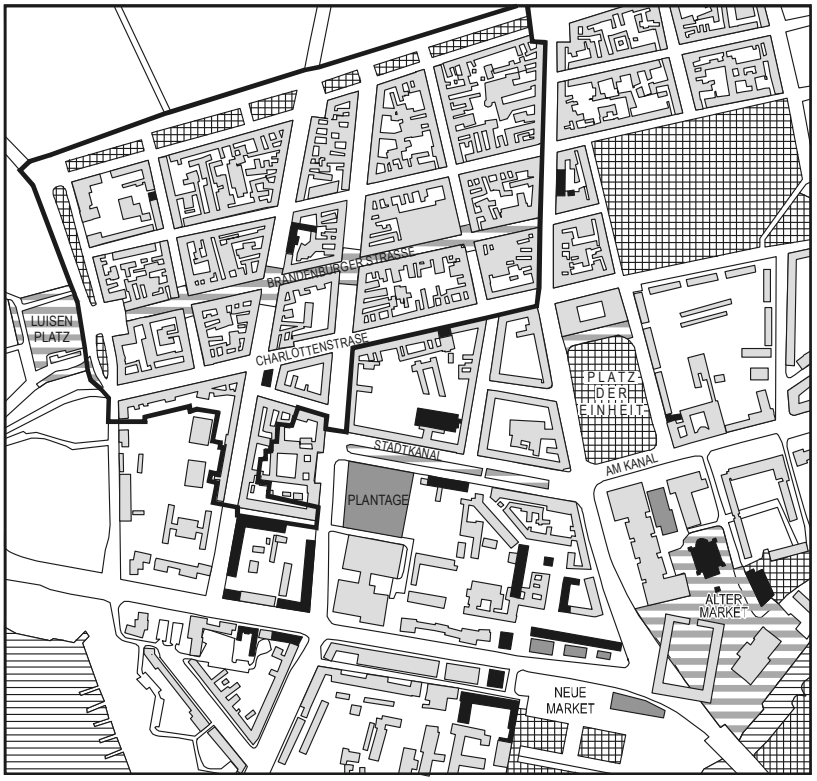
zlokalizowany w rejonie Starego Rynku. W okresie powojennym w bezpośrednim sąsiedztwie miasta przebiegał mur oddzielający Berlin Zachodni od pozostałego terenu Niemieckiej Republiki Demokratycznej. Władze komunistyczne w okresie powojennym dążyły do usunięcia śladów dziedzictwa pruskiego, nie podejmując odbudowy zburzonych podczas wojny historycznych obiektów oraz zastępując zabytkową zabudowę nowymi budynkami. Dzielnice, takie jak kwartał holenderski (*Holländisches Viertel*) czy tereny historycznego śródmieścia – barokowej rozbudowy miasta (*Barocke Stadterweiterung*), nie były poddawane remontom i konserwacji (fot. 6.1–6.2). Miejscowi urbaniści i architekci podejmowali aktywne starania na rzecz odzyskania przez miasto historycznego centrum już w latach rządów komunistycznych, co jednak nie doprowadziło do żadnych efektów planistycznych, a jedynie zaowocowało reperkusjami karnymi dla najbardziej zaangażowanych osób.

Sytuacja zmieniła się dopiero po 1990 r., po zjednoczeniu Niemiec, kiedy to lokalne władze i społeczność, przy znaczącym zaangażowaniu środowisk profesjonalnych, podjęły działania na rzecz rewitalizacji historycznych obszarów miasta. Na znak dążności do przyszłej odbudowy pałacu Królewskiego i przywrócenia ładu przestrzennego zaburzonego w okresie powojennym, w sąsiedztwie miejsca lokalizacji pałacu wzniesiono tymczasowy obiekt teatru.

Fot. 6.1–6.2. Staromiejska zabudowa Poczdamu do niedawna jeszcze znajdowała się w przeważającej części w stanie skrajnej degradacji technicznej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2004

W 1991 r. powołano operatora rewitalizacji – *Sanierungsträger Potsdam*. W wyniku podjętych intensywnych działań na rzecz odnowy miasta, Poczdam mógł starać się o tytuł gospodarza Krajowej Wystawy Ogrodniczej (*Bundesgartenschau*) w 2001 r. Organizacja wystawy miała na celu wzmocnienie funkcji metropolitalnych miasta, będącego stolicą regionu, przyczyniając się w istotny sposób do budowy wizerunku odnowionego historycznego śródmieścia jako atrakcyjnego, nowoczesnego centrum miejskiego, będącego wyznacznikiem tożsamości miasta zarówno dla mieszkańców, jak i turystów.

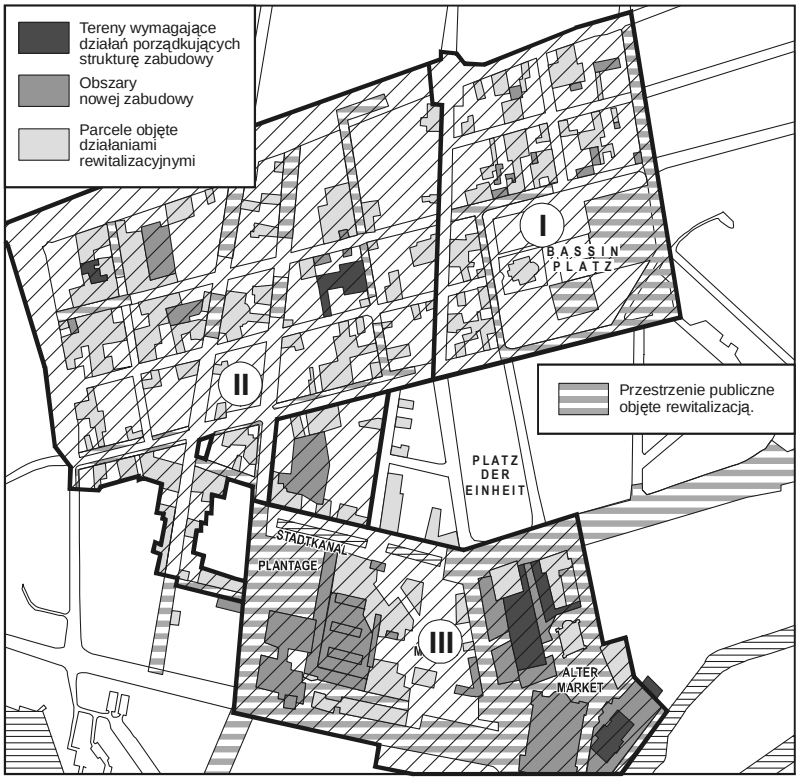
Dzięki inwestycjom związanym z wystawą powstało wiele nowych i zrewitalizowanych terenów rekreacyjnych i zielonych nad rzeką oraz otaczającymi miasto jeziorami. W ramach tych działań doprowadzono do uporządkowania istniejących zdegradowanych terenów zielonych w centrum miasta i śródmieściu oraz do stworzenia nowych, dążąc do połączenia ich powiązaniami pieszymi w spójny system. Zrealizowano w tym celu nowy most pieszy łączący Freundschaftsinsel, gdzie zlokalizowany jest Ogród Botaniczny, z nabrzeżem w sąsiedztwie Starego Miasta (ryc. 6.1).



Ryc. 6.1. Rewitalizacja obszarów zielonych w ramach działań związanych z organizacją Potsdam BUGA (Bundesgartenschau) 2001. Źródło: Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam BUGA 2001, Historische Innenstadt. Orte am Flaß*, 2001

W 2004 r. program rewitalizacji obszarów śródmiejskich i staromiejskich Poczdamu obejmował następujące tereny (ryc. 6.2):

- I – *Holländisches Viertel* (obszar rewitalizacji: Dzielnica Holenderska);
- II – II. *Barocke Stadterweiterung* (obszar rewitalizacji: Dzielnica Barokowa);
- III – *Potsdamer Mitte* (obszar rewitalizacji: Centrum Poczdamu).



Ryc. 6.2. Obszar rewitalizacji obszarów staromiejskich i śródmiejskich Poczdamu, stan w styczniu 2004 roku. I – *Hollandisches Viertel*, II – *II. Barocke Erweitenrung*, III – *Potsdamer Mitte*. Źródło: Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam – Innenstadt. Stand der Erneuerung in der sanierungs- und Entwicklungsgebieten*, 2004

Obszary rewitalizacji Dzielnica Barokowa i Dzielnica Holenderska: *Barocke Stadterweiterung*[2] i *Holländisches Viertel*. Teren ten został ustanowiony jako obszar rewitalizacji w 1992 r., obejmując większość śródmieścia Poczdamu. Głównym celem rewitalizacji było ponowne ożywienie śródmieścia i historycznego centrum miasta – poprzez odnowę zdegradowanych zasobów budowlanych i przestrzeni publicznych, stworzenie atrakcyjnego miejsca zamieszkania, pracy i rekreacji dla mieszkańców i odwiedzających, przy jednoczesnym odzyskaniu architektonicznych i urbanistycznych wartości kulturowych. Istotnym walorem programu było zapewnienie właścicielom nieruchomości

[2] Historia założenia miasta sięga 993 r. Okres intensywnego rozwoju Poczdamu przypada na XVIII w., kiedy to nastąpiły dwa znaczne powiększenia obszaru miasta – pierwsze w latach 1721–1725 i drugie pomiędzy rokiem 1733 r. i 1740 r. Ślad ówczesnych murów miejskich widoczny jest dzisiaj w przebiegu dużej promenady na północ i zachód od Dzielnicy Barokowej.

możliwości skorzystania ze wsparcia finansowego funduszy federalnych i krajowych (*Landes- und Bundesmittel*)[3].

Projekty związane z doprowadzeniem do ponownego wypełnienia mieszkańcami terenów śródmiejskich wiązały się w tym przypadku ściśle z zadaniami ochrony dziedzictwa kulturowego – poprzez adaptację zasobów budowlanych do współczesnych funkcji, z zachowaniem i podkreśleniem historycznych wartości. Jako podstawową zasadę kształtowania funkcji obszaru przyjęto utrzymanie tradycyjnej dla tego rejonu miasta funkcji mieszanej – zamieszkania, pracy, handlu, usług i turystyki. Minimum połowa powierzchni użytkowej każdego z objętych rewitalizacją rejonów została przeznaczona na cele mieszkaniowe. Założono również konieczność wprowadzenia jak najbardziej różnorodnej oferty handlowej i usługowej, dla stworzenia atrakcyjnej kontroferty w stosunku do dużych zadaszonych marketów. Znaczący nacisk położono także na ożywienie życia społecznego i kulturalnego, poprzez podjęcie inicjatyw na rzecz możliwości spędzania wolnego czasu, zapewnienie nowych lokali w rewitalizowanych obiektach zespołom muzycznym i teatralnym, odnowę obiektów szkolnych i nowe wyposażenie boisk sportowych, remonty kościołów i domów społecznych.

W momencie podjęcia rewitalizacji, aż 80% zasobów budowlanych znajdowało się w złym stanie technicznym. Wiele z budynków stanowiły pustostany.

Fot. 6.3–6.4. Z ogromną dbałością w odniesieniu do detalu i materiału nawierzchni, małej architektury i zieleni zagospodarowano zarówno przestrzenie publiczne, jak i prywatne dziedzińce. Zdjęcie: J. Wesołowski, 2004

[3] Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam – Innenstadt. Stand der Erneuerung in den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten*, 2004.

Do 2004 r. wyremontowano od podstaw 300 z 600 położonych na tym obszarze budynków historycznych, odnowiono place i ulice (fot. 6.3–6.4). Łącznie modernizacji poddano 70% przestrzeni publicznych, tworząc atrakcyjne promenady i miejsca spotkań[4].

Dzielnica Holenderska obejmuje cztery bloki urbanistyczne, o charakterystycznych budynkach w stylu holenderskim, z czerwonej cegły (fot. 6.5–6.8). Zabudowa tego rejonu powstała pomiędzy 1734 r. a 1742 r., w okresie drugiej rozbudowy miasta. Dzielnica Holenderska powstała jako samowystarczalny obszar zamieszkania i pracy, dlatego też w jej rewitalizacji jako nadrzędną zasadę przyjęto „zabudowę w zieleni" (*Das rote Viertel am grünen Platz*)[5].

Fot. 6.5–6.6. Dzielnica Holenderska: zabudowa kwartałów widziana od strony ulicy tworzy zwartą pierzeję. Zdjęcie: J. Wesołowski, 2004

Fot. 6.7–6.8. Dzielnica Holenderska: we wnętrzach kwartałów natomiast wytworzono przestrzenie sąsiedzkie i prywatne, dające poczucie kameralności pomimo zamieszkiwania w centrum miasta. Zdjęcie: J. Wesołowski, 2004

[4] BIG, SES, Sanierungsträger, *Zurück in die Stadt. Beispiele der Stadterneuerung in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt*, Potsdam 2004.

[5] Sanierungsträger Potsdam, *Ideen, Prozesse, Projekte. Schritte der Erneuerung. Eine Werkstattausstellung zur Erneuerung der Potsdamer Innenstadt. Der Prozess*, 1995.

W parterach budynków zlokalizowano sklepy i kawiarnie, na piętrach mieszkania. Tereny pomiędzy budynkami stanowią ogrody prywatne, przejścia i zieleń.

Istotnym elementem programu była także konieczna reorganizacja systemu komunikacji kołowej, zmierzająca do eliminacji z obszaru zabytkowego śródmieścia ruchu tranzytowego, stworzenia pasaży pieszych, ulic o ruchu uspokojonym oraz placów dostępnych dla ruchu pieszego. Przewidziano miejsca lokalizacji parkingów i garaży wielopoziomowych. Priorytetem było zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców – wyznaczono w tym celu pasy postojowe w ramach istniejących ulic, prowadzących obecnie jedynie ruch docelowy lokalny. Część miejsc parkingowych, służących mieszkańcom została także zaprojektowana w granicach poszczególnych posesji.

Współczesne standardy mieszkaniowe odbiegają znacznie od warunków, jakie może zazwyczaj zaoferować zwarta miejska historyczna zabudowa mieszkaniowa. Powszechny jest brak w rejonach tego typu zabudowy terenów zieleni, miejsc rekreacji i wypoczynku dla dzieci i dorosłych oraz właściwego doświetlenia i przewietrzania. W Poczdamie znaleziono kompromis pomiędzy kwestiami zachowania dziedzictwa kulturowego a stworzeniem atrakcyjnych warunków mieszkaniowych, które stanowiłyby atrakcyjną alternatywę dla zamieszkania na peryferiach miasta i przyciągnęły do rewitalizowanych obszarów nowych mieszkańców.

Fot. 6.9–6.10. Wnętrza dziedzińców oferują niezapomniane wrażenia estetyczne dzięki wykorzystaniu wieloplanowości, interesujących zestawień bryłowych, materiałowych i kolorystycznych oraz wprowadzeniu zieleni w różnej formie. Zdjęcie: J. Wesołowski, 2004

Elewacje historycznych kamienic, przylegające do ulic, odtworzono z dużą pieczołowitością w kształcie historycznym. Natomiast w sposób nowatorski rozwiązano wnętrza kwartałów zabudowy – usunięto obiekty substandardowe – dawne oficyny, budynki gospodarcze i komórki, uzyskując w ten sposób przestrzeń umożliwiającą wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania (fot. 6.9–6.10).

Stworzono tereny rekreacji i wypoczynku oraz tereny gospodarcze, służące mieszkańcom sąsiadujących budynków, wyposażając je w elementy małej architektury, place zabaw i zieleń. Wszystkie te działania przeprowadzano na bazie szczegółowych projektów urbanistycznych, opracowywanych w ramach programu rewitalizacji.

Przy niektórych budynkach wygospodarowano tarasy i ogródki, oferujące niepowtarzalne możliwości posiadania własnej przestrzeni otwartej w centrum miasta (fot. 6.11–6.12). Wprowadzono także nowe budynki, o skali i materiale budowlanym odpowiadającym otaczającym budynkom, przeważnie o charakterze usługowym – hotele, małe obiekty biurowe, pracownie, obiekty infrastruktury społecznej.

Fot. 6.11–6.12. We wnętrzach kwartałów zlokalizowane są obiekty mieszkalne, usługowe i biurowe: po lewej siedziba firmy operatorskiej rewitalizacji, po prawej hotel. Zdjęcie: J. Wesołowski, A. Wojnarowska, 2004

We wnętrzach podwórek – nawet tych najmniejszych o charakterze studni – wykorzystano każdy metr kwadratowy, wprowadzając zieleń, nowe nawierzchnie oraz zharmonizowane z otoczeniem elementy małej architektury. W tych kameralnych przestrzeniach często zlokalizowały się punkty małej gastronomii – kluby, puby i kawiarenki, często oferujące zaledwie kilka miejsc dla klientów (fot. 6.13–6.14).

Fot. 6.13–6.14. Nawet najmniejsze przestrzenie wąskich przejść pomiędzy budynkami i studniowych podwórek zostały zagospodarowane w atrakcyjny sposób i służą mieszkańcom jako miejsce wypoczynku i rozrywki. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2004

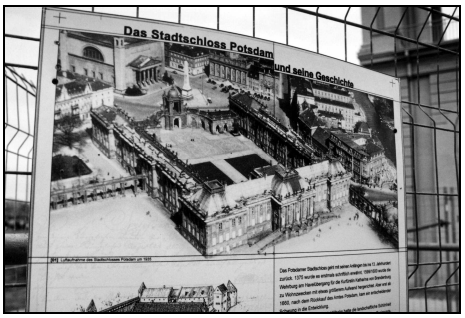
Obszar rewitalizacji centrum Poczdamu: *Potsdamer Mitte*. Historycznym centrum Poczdamu jest Stary Rynek, do czasów wojny z wzniesionym w 1662 r. pałacem królewskim. Od panowania Fryderyka Wielkiego pałac pełnił funkcję zimowej rezydencji królów pruskich. Stary Rynek został w 1754 r. przekształcony w nowoczesny plac miejski. Fronty budynków położonych przy placu wzorowano na rzymskich pałacach miejskich. Pałac Królewski, ratusz, kościół i pałac Barberini utworzyły ściany placu, w którego centrum znajdował się obelisk.

Ruiny pałacu, zbombardowanego w 1945 r., przetrwały do 1961 r., kiedy to zostały rozebrane przez ówczesne władze NRD. W latach siedemdziesiątych w miejscu dawnego pałacu utworzono przeskalowane rozwiązania komunikacyjne, co zniszczyło historyczne założenie urbanistyczne Starego Rynku, a jednocześnie życie społeczne w tym rejonie – Stary Rynek był zawsze ulubionym miejscem spotkań zarówno mieszkańców, jak i odwiedzających.

Obszar rewitalizacji centrum Poczdamu obejmuje dwa historyczne place: Stary Rynek i Nowy Rynek oraz kwartały śródmiejskie, ograniczone od północy i zachodu linią zachodniej części dawnych kanałów miejskich. W 2002 r. zrekonstruowano Portal Fortuny pochodzący z 1701 r.[6], co stanowiło pierwszy krok w kierunku odbudowy tego rejonu. Podstawowym celem rewitalizacji tego

[6] Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam Bundesgartenschau 2001, Historische Innenstadt, Orte am Fluss*, 2001.

obszaru jest odzyskanie historycznych wartości przestrzennych, kulturowych i społecznych oraz nadanie temu miejscu współczesnych funkcji. Miasto ma szansę odzyskać w ten sposób świadectwo swojej historii i należytej rangi centrum ogólnomiejskie (fot. 6.15–6.18).



Fot. 6.15–6.16. Po lewej: rejon Nowego Rynku również został poddany działaniom rewitalizacyjnym w zakresie odnowy przestrzeni publicznej oraz budynków: przeprowadzono modernizacje nawierzchni, remonty obiektów oraz wprowadzono nową zabudowę. Po prawej: historyczne zdjęcie pałacu Królewskiego, wyeksponowane na Starym Rynku w miejscu dawnej lokalizacji pałacu. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2004

Fot. 6.17–6.18. Centrum miasta zostało w czasach NRD poddane przekształceniom, które całkowicie zniszczyły jego historyczny wyraz przestrzenny: w sąsiedztwie zabytkowych obiektów wprowadzono niskiej jakości architekturę modernistyczną, zaburzono proporcje przestrzeni poprzez wprowadzenie przeskalowanych obiektów wysokościowych oraz – przede wszystkim – rozcięto strukturę miasta arterią i węzłem komunikacyjnym. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2004

W nadchodzących latach w miejscu dawnej lokalizacji pałacu królewskiego ma powstać nowoczesny obiekt Parlamentu Brandenburgii. Budynek ten ma odtwarzać w planie i kubaturze historyczny obiekt pałacu, jednakże w nowoczesnej formie architektonicznej[7].

[7] http://www.potsdam.de/cms/beitrag/10000933/26990/, 08.2009.

Ważnym elementem przestrzennego układu historycznego śródmieścia Poczdamu były kanały wodne, będące charakterystycznym elementem Dzielnicy Barokowej. W 1722 r. król Fryderyk Wilhelm I polecił przekształcić wcześniejsze rowy wypełnione wodą w kanały na wzór holenderski. W okresie po II wojnie światowej zostały one przekryte i w ich miejscu stworzono nowe arterie komunikacyjne. W programie rewitalizacji przewidziano odzyskanie kanałów jako istotnego elementu tożsamości miasta (fot. 6.19–6.20).

Fot. 6.19–6.20. W ramach programu rewitalizacji zrealizowano projekt przywrócenia miastu historycznych kanałów – przez ostatnie kilkadziesiąt lat przebiegała tędy arteria komunikacyjna. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2004

Duża część dawnych kanałów zlokalizowana jest w obszarze rewitalizacji historycznego centrum miasta. W 2001 r. utworzono ponadto nowy obszar rewitalizacji *Am Kanal-Stadtmauer*, dzięki czemu rewitalizacją objętych zostało – łącznie z odcinkami znajdującymi się w obszarze centrum – ponad 80% dawnych kanałów. Zaplanowano ponowne odkrycie kanałów, co pociągało za sobą konieczność przebudowy biegnących w tym miejscu ulic i przywrócenia im śródmiejskiego charakteru. Niestety nie zostały zrekonstruowane historyczne piękne mosty – w ramach prac rewitalizacyjnych zbudowano nowoczesne kładki piesze. Wzdłuż nabrzeży nasadzono nowe drzewa, które w przyszłości odtworzą dawny krajobraz bulwarów nad wodą.

Kolejnym celem rewitalizacji tego obszaru jest konserwacja pozostałości barokowych murów miejskich oraz udostępnienie ich dla publiczności. Przewidziano także rewitalizację nabrzeży rzeki i przystani, od ujścia kanałów do teatru w centrum miasta, wykorzystanie tych terenów jako zielonych i rekreacyjnych oraz połączenie obszaru rewitalizacji *Schiffbauergasse* za pośrednictwem nadrzecznych pasaży pieszych i bulwarów nad kanałami z centrum miasta i *Freundschaftsinsel*[8].

[8] http://www.stadtkanal.potsdam.com, 09.2009.

6.2. Stralsund – ożywianie Starego Miasta

Przykład rewitalizacji miasta Stralsund bardzo dobrze obrazuje konieczność elastyczności programów rewitalizacji – reagowania na zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, wagę partycypacji społecznej w całości procesu odnowy oraz roli operatora rewitalizacji jako jednostki wdrażającej program.

Miasto Stralsund, położone w północno-wschodniej części Niemiec, nad Morzem Bałtyckim, należy obecnie do najcenniejszych miast historycznych tego rejonu Niemiec. Już w 1962 r., w czasach gdy miasto znajdowało się na terenie NRD, w całości objęte zostało wpisem do rejestru zabytków. Stralsund jest jednym z miast dawnej Hanzy – okres jego rozkwitu przypadł na XIV w. i XV w. Posiada on rozległe, o zachowanym historycznym rozplanowaniu urbanistycznym Stare Miasto, położone malowniczo na otoczonej wodą wyspie, co dodatkowo podkreśla walory jego historycznej architektury i eksponuje piękną sylwetę miasta z licznymi wieżami gotyckich kościołów. W 1992 r. Stare Miasto w Stralsundzie uzyskało wpis na Listę Dziedzictwa Światowego UNESCO.

W chwili zjednoczenia Niemiec w 1990 r., miasto znajdowało się w stanie upadku i zaniedbania – większość historycznej zabudowy znajdowała się w bardzo złym stanie technicznym, przestrzeń publiczna uległa degradacji, pojawiły się także – wraz z przemianami ustrojowymi – problemy natury społecznej i gospodarczej (fot. 6.21–6.22). Podupadające centrum miasta zaczęło się wyludniać, a postępująca degradacja tkanki budowlanej powodowała utratę konkurencyjności centrum jako miejsca zamieszkania i rekreacji, prowadząc do odpływu mieszkańców, inwestorów i turystów.

Rewitalizacja Starego Miasta w Stralsundzie[9] rozpoczęła się jeszcze przed zjednoczeniem Niemiec – w 1990 r. Stralsund jako jedno z pięciu wytypowanych historycznych miast NRD objęty został programem *Miasta modelowe*, w ramach którego władze RFN subwencjonowały procesy rewitalizacji.

Dla wdrażania programu rewitalizacji powołano spółkę operatorsko-powierniczą pomiędzy miastem Stralsund a firmą BIG-Staedtebau – Spółkę Odnowy Miasta Stralsund SES[10].

Od samego początku działań – już na etapie planistycznym – podstawową rolę w procesie rewitalizacji odgrywała lokalna społeczność. Plan docelowy sporządzono tzw. **metodą moderacji**, przy zaangażowaniu członków organizacji

[9] Programem rewitalizacji objęto cały obszar Starego Miasta, liczący 56,4 ha powierzchni i 6000 mieszkańców w 1990 r.

[10] Zadania i rolę firm operatorsko-powierniczych omówiono w książce S. Kozłowskiego i A. Wojnarowskiej *Rewitaizacja*…

społecznych, władz miasta oraz ugrupowań politycznych, z udziałem ekspertów poszczególnych dziedzin związanych z odnową miejską, takich jak: transport, infrastruktura techniczna, budownictwo, ochrona zabytków, kształtowanie środowiska, lokalizacja funkcji użytkowych, kształtowanie wizerunku miasta itd.

Fot. 6.21–6.22. W bocznych ulicach miasta nadal widać nieużytkowane budynki, puste parcele oraz obiekty przeznaczone do rozbiórki. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2006

W ramach I etapu prac odnowiono na Starym Mieście dwie ulice oraz zabezpieczono 350 zabytkowych obiektów zagrożonych zawaleniem (fot. 6.23–6.24). W okresie tym prowadzono głównie pojedyncze projekty – przede wszystkim ze względu na problemy własnościowe – po 1990 r. prawie 80% obiektów na Starym Mieście dotyczyły procesy o uchylenie wprowadzonych za czasów NRD wywłaszczeń właścicieli.

Większe strategie odnowy zaczęto wprowadzać w latach 1996–1997, po uregulowaniu stanu własności większości nieruchomości. Pierwszą większą akcją na rzecz rewitalizacji Starego Miasta był program *Ofensywna Starówka*. W tym okresie podstawowym problemem stało się pustoszenie Starego Miasta – odpływ ludności i handlu detalicznego zarówno do innych dzielnic w obrębie miasta, jak i na tereny podmiejskie. Nowym zjawiskiem było także wyludnianie się miast wskutek odpływu ludności – i to przeważnie z grup młodszych wiekowo i czynnych zawodowo – do oferujących atrakcyjniejsze warunki zatrudnienia landów zachodnich.

Należy podkreślić wagę, jaką ma dla procesu rewitalizacji centrum zintegrowane planowanie działań w skali całego miasta – prawa rynku spowodowały w Stralsundzie odpływ handlu z dzielnicy staromiejskiej do supermarketów na przedmieściach, ponieważ powstało tam znacznie więcej powierzchni handlowej niż przewidziano w planie docelowym. Liczba mieszkańców Starego

Fot. 6.23–6.24. Ratusz, zabytkowe kamieniczki w sąsiadujących z rynkiem uliczkach oraz przestrzenie publiczne są już bardzo starannie odrestaurowane. Zdjęcia z 2006 r. pokazują płytę rynku zajętą jeszcze przez parking, w sytuacji niewystarczającej wówczas jeszcze ilości miejsc parkingowych na obrzeżach centrum. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2006

Miasta zmniejszyła się w tym okresie o połowę. Rewitalizacja miasta wkroczyła w trudny okres także pod względem finansowym – zakończeniu uległ program *Miasta Modelowe* i Stralsund został objęty klasycznym rządowym programem rewitalizacji.

Aby pomimo niższych subwencji osiągnąć pozytywne rezultaty działań rewitalizacji, firma operatorska opracowała nową strategię, angażującą w większym stopniu mieszkańców i prywatnych inwestorów. Zastosowano intensywniejszy marketing programu rewitalizacji, w ramach strategii *Ofensywna Starówka*. Podstawowym założeniem nowej akcji było zwiększenie liczby inwestycji prywatnych dzięki stworzeniu dogodnych warunków inwestorom[11].

W ramach strategii utworzono małą spółdzielnię mieszkaniową do remontu mieszkań na zasadzie samopomocy, zorganizowano centrum rzemiosła i handlu dla małych przedsiębiorstw, podjęto finansowe wsparcie renowacji zabytkowych elewacji budynków, a także akcje budowy mieszkań studenckich oraz akcje promocyjne *Dobra reklama*, *Zabytkowe drzwi* i *Czyste Stare Miasto*.

Najważniejszym projektem programu *Ofensywna Starówka* była odnowa głównego pasażu pieszego – handlowej ulicy Starego Miasta wraz z przyległymi ulicami – obejmująca nie tylko układ uliczny, ale także remont elewacji budynków przylegających do pasażu. Wszystkie prace renowacyjne, łącznie z przełożeniem infrastruktury technicznej wykonano bez konieczności zamykania funkcjonujących w tym rejonie placówek handlowych. Wspierano także jednocześnie prywatne działania remontowe i modernizacyjne obiektów na całym obszarze Starego Miasta.

[11] *Leben, Wohnen, Arbeiten in der Altstadt. 10 Jahre Stadterneuerung Hansestadt Stralsund*, SES – Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund GmbH, 2003.

Zrealizowany program nie rozwiązał jednak największego problemu Starego Miasta – braku mieszkańców i odbiorców usług. Dla poprawy tej sytuacji podjęto nowy program – *Ofensywa 2001 – Ludzie na Starym Mieście*. W programie tym zdecydowano przyjąć zasadę skoncentrowania środków pomocowych na działaniach o jak najwyższym wskaźniku efektywności – tzn. wesprzeć możliwie jak największą liczbę inwestorów prywatnych, przede wszystkim zaś projekty, które miały szansę przyciągnąć jak największą liczbę mieszkańców i użytkowników na Stare Miasto. Interesującym rozwiązaniem jest np. modernizacja obiektów prywatnych, gdzie jako warunek uzyskania kredytów często zamiast własnego wkładu finansowego akceptowany był indywidualny wkład pracy właścicieli (fot. 6.25–6.26).

Fot. 6.25–6.26. Podstawowym celem rewitalizacji było ponowne przyciągnięcie mieszkańców i użytkowników do Starego Miasta. Realizacji tego celu służyło stworzenie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej i handlowo-usługowej w tej części miasta, jak i liczne programy oraz akcje promocyjne wdrażane przez operatora rewitalizacji. Na zdjęciu po lewej stronie: pasaż handlowy w ratuszu, po prawej: plakaty reklamowe rewitalizacji w sąsiedztwie realizowanego projektu budowy kubaturowego parkingu i akwarium. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2006

W ramach nowego programu przeprowadzono działania mające na celu wzmocnienie roli głównego staromiejskiego ciągu handlowego:

- akcja *Nowe podwórza – krótkie drogi piesze*;
- wspieranie prac renowacyjnych czterech kamienic przy ulicy Ossenreyera;
- koncepcja planistyczna nowego wystroju Starego Rynku;
- koncepcja planistyczna dla parteru historycznego ratusza z lokalizacją handlu detalicznego;
- koncepcja planistyczna dla handlu detalicznego w kwartale nr 17, położonym na południe od ratusza;

• koncepcja systemu parkowania na Starym Miescie, którego celem jest zlokalizowanie garaży podziemnych w pewnej odległości od rynku, aby samo centrum funkcjonowało jako strefa ruchu pieszego. Jednym z projektów wspierających tę koncepcję był wybudowany przez SES garaż przy Knieperwall, z 45 mieszkaniami na płycie garażu, które zrealizowali prywatni inwestorzy[12].

Dla przyciągnięcia turystów miasto potrzebowało – poza oczywistym atutem, jakim jest historyczne Stare Miasto – projektu flagowego, który uzupełniłby ofertę turystyczną i kulturalną. Obszarem rozwojowym, wytypowanym do lokalizacji takiej inwestycji okazały się tereny portowe Stralsundu. Firmie operatorskiej udało się do 1998 r. zakupić wszystkie parcele na tym terenie pod budowę nowej, dużej inwestycji pełniącej funkcję magnesu dla całego miasta i regionu – drugiego obiektu znanego Stralsundzkiego Muzeum Morza, tzw. Ozeaneum (fot. 6.27–6.28).

Fot. 6.27–6.28. Zdjęcia sprzed kilku lat pokazują stan braku zagospodarowania przestrzeni w sąsiedztwie portu – obecnie w tym miejscu zloklizowany jest (zdjęcie po prawej stronie) budynek nowego Oceanarium. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2006

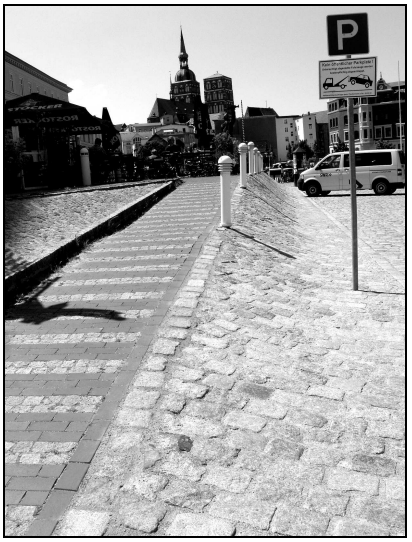
Projekt muzeum powstał w wyniku rozstrzygnięcia konkursu architektonicznego o zasięgu europejskim, co zapewniło odpowiednio wysoki poziom merytoryczny projektu, wykonanego przez biuro Behnisch i Partnerzy. Muzeum otwarto w 2008 r. i od tej pory w ciągu dwóch lat zwiedziło go ponad 1 000 000 osób[13].

[12] G. Adamczyk-Arns, *Rewitalizacja Starego Miasta w Stralsundzie 1990–2006*, [w:] B. Walczak (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

[13] http://www.ozeaneum.de, 12.2009.

Najważniejszym sukcesem rewitalizacji Stralsundu jest – poza znaczącymi pozytywnymi zmianami w stanie zabudowy i środowiska miejskiego – przede wszystkim doprowadzenie do wzrostu liczby mieszkańców na Starym Mieście (fot. 6.29–6.32).

Program rewitalizacji Stralsundu wyróżniony został przez Niemiecki Fundusz Ochrony Zabytków złotym medalem.



Fot. 6.29–6.30. Duże znaczenie przywiązuje się do atrakcyjności przestrzeni publicznej i jej indywidualizacji – rolę taką odgrywają ciekawe rozwiązania ukształtowania terenu, starannie zaprojektowana i wykonana posadzka z kostki granitowej oraz elementy rzeźbiarskie. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2006

Fot. 6.31–6.32. Uwagę zwraca niezwykła umiejętność łączenia zabudowy nowej i zabytkowej: podporządkowanie historycznym liniom zabudowy i gabarytom wysokościowym, przy zastosowaniu języka architektury współczesnej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2006

6.3. Gandawa – powrót do historycznej kolebki miasta Odtworzenie historycznego biegu kanału Nederschelde

Miasto Gandawa jest najmniej znane na arenie międzynarodowej z flamandzkich miast o profilu kulturalnym – jego rywalami na tym polu są Brugia i Antwerpia. W związku z tym władze miejskie starają się odnaleźć specyficzny dla miasta wyraz jego tożsamości oraz wzmocnić jego rolę jako miasta wiedzy i kultury. Temu celowi służą liczne programy rewitalizacji, zmierzające do zwiększenia atrakcyjności miasta poprzez wykorzystanie dziedzictwa kulturowego oraz odnowę poszczególnych rejonów miasta. Władze lokalne poszukują ciągle najbardziej odpowiednich strategii wdrażania, dobierając odpowiednie instrumenty implementacji zależnie od charakteru programu.

Miasto Gandawa powstało już w czasach rzymskich u zbiegu dwóch rzek: Leie i Schelde. Bogata historia miasta zawsze blisko związana była z obiema rzekami – to właśnie dzięki doskonałemu położeniu i wynikającymi z tego faktu udogodnieniami transportowymi, miasto Gandawa stało się w okresie średniowiecza silnym ośrodkiem włókienniczym – jednym z najbogatszych i największych miast północnej Europy. Już w XII w. miasto było kwitnącym centrum handlu tekstyliami, w XIII w. stając się największym miastem na północ od Alp – po Paryżu. Połączenia wodne – rzeki i kanały wykorzystywane były zarówno w prowadzeniu handlu drogą wodną, jak i w okresie późniejszego rozwoju miasta jako ośrodka przemysłu bawełnianego w XVIII w. W kolejnym stuleciu kanały zaczęto zasypywać, przede wszystkim aby zapobiec rozprzestrzenianiu się chorób – rzeki i kanały w tym okresie służyły przede wszystkim jako miejskie ścieki, tracąc swą funkcję dróg transportowych na rzecz kolei. Ponadto istotnym zagrożeniem ze strony wody były wysokie fale powodziowe[14].

W latach pięćdziesiątych XX w. małe kanały znajdujące się w obszarze staromiejskim utraciły swoje znaczenie ekonomiczne na rzecz nowo zbudowanych kanałów oraz komunikacji drogowej. Po II wojnie światowej lawinowy rozwój komunikacji samochodowej spowodował anektowanie terenów zasypywanych lub przekrywanych rzek i kanałów na nowe ulice i parkingi. Taki los spotkał też historyczne miejsce połączenia rzek Schelde i Leie, które zasypano w 1964 r. Jednakże już w połowie lat siedemdziesiątych pojawiło się nowe podejście do kwestii dziedzictwa kulturowego, w tym także wzrost świadomości znaczenia roli wody w mieście.

W Gandawie – podobnie jak w wielu innych miastach europejskich, których rozwój i historia związane były z rzekami – poszukiwanie tożsamości miasta odwołuje się obecnie do odtworzenia dawnych, bliskich związków miasta

[14] J. Feyen, K. Shannon, M. Neville, *Water and Urban Development Paradigms: Towards an Integration of Engineering*, London 2009.

z wodą[15]. Prowadzone są programy rewitalizacji, zmierzające do odtworzenia historycznego biegu rzek i kanałów, które w trakcie rozwoju współczesnego miast, szczególnie w wyniku presji komunikacyjnej, zostały ukryte w kanałach pod powierzchnią arterii ulicznych. Tego rodzaju wielkoskalowym programem odnowy miejskiej jest też program otwarcia biegu kanału Nederschelde – znajdującego się w miejscu połączenia rzek Schelde i Leie – miejsca, gdzie miasto Ghent miało swój początek.

Obecnie stworzono projekt odtworzenia zbiegu rzek Schelde i Leie jako kolebki miasta, wraz z towarzyszącymi temu miejscu nowymi przestrzeniami publicznymi nad rzeką oraz nowym portem rzecznym (*Portus Ganda*).

W *Planie Struktury Przestrzennej Miasta Gandawa* (*The Spatial Structure Plan of Ghent*) stwierdzono, że poczynając od chwili powstania miasta do czasów współczesnych, woda stanowiła ważny czynnik strukturalizujący dla środowiska naturalnego, gospodarki oraz krajobrazu miasta i okolic – pomimo ograniczonego z różnych przyczyn znaczenia w przeszłości. Woda w Gandawie na znacznie większe znaczenie niż w wielu innych miastach Belgii, z wyjątkiem Brugii. W związku z tym należy w jak największym stopniu wykorzystać możliwości, jakie oferuje woda w mieście, i podkreślić charakter Gandawy jako „miasta wody": zwiększając ochronę nadrzecznych łąk, rozbudowując sferę rekreacji wodnej i wycieczek po rzece, wykorzystując nabrzeża rzeczne w mieście – dla budowy zielonych promenad, osi widokowych i terenów zielonych, ekspozycji atrakcyjnych budynków od strony wody, zwiększając wykorzystanie rejonów nadwodnych dla celów mieszkaniowych, równoważąc rozwój transportu osobowego i towarowego drogą wodną. Tereny wzdłuż rzek i kanałów mogą ponadto być wykorzystane w celu stworzenia atrakcyjnych, położonych w zieleni promenad i ścieżek rowerowych, prowadzących z centrum miasta do terenów położonych poza miastem. Ponadto woda to także kręgosłup struktury ekologicznej miasta – dla wzmocnienia tej funkcji tworzone są nowe zazielenienia na nabrzeżach oraz „pływające wyspy", budowane z roślin pozyskanych z naturalnego środowiska w sąsiedztwie miasta[16].

Około 2000 r. władze miejskie rozpoczęły prace nad stworzeniem mariny Portus Ganda w miejscu historycznego zbiegu dwóch rzek, miejsca narodzin miasta. Urządzono w tym rejonie przestrzenie publiczne na nabrzeżach, wyposażając w nowe drewniane pokłady stopnie nad wodą oraz elementy małej architektury. Port został otwarty 30 kwietnia 2005 r. Kolejnym krokiem było urządzenie nowych pieszych przestrzeni publicznych w rejonie dawnych

[15] Projekt odtworzenia Nederschelde w Ghent powstał w ramach międzynarodowego program europejskiego pod nazwą *Woda w historycznych centrach miast*, który objął także miasta Mechelen, Breda, 's-Hertogenbosch, Chester i Limerick. We wszystkich tych miastach historyczne drogi wodne były podstawą do budowy programów rewitalizacji, jako zasadniczy walor kompozycji przestrzennej, służący wzmocnieniu walorów historycznego centrum miasta.

[16] J. Feyen, K. Shannon, M. Neville, *Water and Urban…*, s. 145.

nabrzeży rozładunkowych – Graslei i Korenaard, pełniących te funkcje od X w. do XIX w. Po II wojnie światowej historyczne nabrzeża zostały przekształcone w parkingi. W połowie lat osiemdziesiątych ubiegłego stulecia rada miejska opracowała pierwsze plany odzyskania tego obszaru dla pieszych – jednak plan nie spotkał się z powszechnym poparciem, ze względu na zainteresowanie mieszkańców i właścicieli sklepów w tym rejonie łatwym dostępem dla ruchu kołowego i miejscami parkingowymi. W drodze rekompensaty władze miejskie zbudowały w pobliżu parking kubaturowy.

Jednakże projekt mógł zostać podjęty dopiero po wprowadzeniu oczyszczania wód powierzchniowych oraz opracowaniu rozwiązań konstrukcyjnych, zmierzających do wzmocnienia nadwątlonych ruchem kołowym murów oporowych nabrzeża, co nastąpiło w połowie lat dziewięćdziesiątych. Od momentu, kiedy obszar ten został włączony do strefy wyłącznego ruchu pieszego, w szybkim tempie stał się ulubionym miejscem spotkań młodych ludzi i osób chcących uciec do nieco zaciszniejszego miejsca z zatłoczonego centrum miejskiego.

Koszty projektu w większości poniesione zostały przez władze lokalne i instytucje publiczne – władze miasta Ghent oraz administratora dróg wodnych (W&Z). Projekt jest częściowo finansowany także z funduszy państwowych w ramach funduszu Mercurius, stworzonego w 1997 r. dla wsparcia programów wzmocnienia atrakcyjności śródmiejskich centrów handlowych oraz funduszy UE w ramach wspomnianego wcześniej projektu INTERREG *Water in Historic City Centres* (*Woda w historycznych centrach miast*). Dużym ułatwieniem w realizacji projektu był fakt, iż całość terenu, przez który przebiega Nederschelde, jest własnością miasta i nie był konieczny kosztowny wykup gruntów[17].

Należy zwrócić uwagę, że program ten jest wykonalny ze względu na stabilne i pewne finansowanie ze źródeł publicznych oraz fakt, iż położenie rewitalizowanego terenu w sąsiedztwie centrum miasta w zasadzie gwarantuje wzrost dochodów dzięki rozwojowi turystyki i handlu.

6.4. Koszyce, Preszów i Miszkolc – przestrzenie publiczne kanwą rewitalizacji obszarów śródmiejskich

Koszyce. Miasto jest położone w południowo-wschodniej części Słowacji, w niedalekim sąsiedztwie granicy węgierskiej. Liczy obecnie ponad 240 tys. mieszkańców i jest drugim co do liczby mieszkańców miastem Słowacji. Historia miasta, odnotowana w źródłach pisanych, sięga XIII w. i w przeciągu całej swej historii Koszyce stanowiły najsilniejszy ośrodek miejski w tej części Słowacji.

[17] H. Vandorpe, *Dwa podejścia do rewitalizacji jako nośnika tożsamości i rozwoju miasta Gandawa*, [w:] B. Walczak (red.), *Rewitalizacja – nośnik…*

Po zakończeniu II wojny światowej, industrializacja spowodowała szybki wzrost miasta, doprowadzając do podwojenia liczby ludności w przeciągu kilku dziesięcioleci. W bezpośrednim sąsiedztwie Koszyc wybudowano hutę żelaza (obecnie: sprywatyzowaną – US Steel), jeden z największych zakładów przemysłowych na Słowacji. Pomimo znaczących przemian politycznych i gospodarczych, skutkujących restrukturyzacją przemysłu, huta nadal jest głównym pracodawcą w mieście i regionie. Rozwijające się dynamicznie sektory gospodarki to obecnie także szkolnictwo wyższe, usługi i transport. Ponadto kontynuowane są tradycyjne funkcje miasta, jak: handel, administracja, rzemiosło i kultura.

Zdecydowana większość zabytków skupiona jest w historycznym centrum miasta, tworzącym największy pod względem powierzchni obszar zabudowy zabytkowej objęty ochroną konserwatorską na Słowacji[18]. Cały obszar staromiejski jest strefą pieszą, z wyznaczonymi trasami ścieżek rowerowych. W centralnej części znajduje się Rynek Główny o wrzecionowatym kształcie, przechodzący w kierunku południowym i północnym w ulicę pieszą (ryc. 6.3). To właśnie w tym miejscu, w sercu miasta, znajdują się najcenniejsze zabytki miasta – gotycka katedra św. Elżbiety i dzwonnica katedralna. Interesującym obiektem wpisanym w układ wrzecionowatego Rynku jest również eklektyczny teatr. Na południe i północ od katedry „wrzeciono" wewnętrznej przestrzeni rynkowej jest wypełnione zielonymi skwerami, z fontannami i rzeźbami parkowymi. W południowej części ciągu pieszego wyeksponowano w pomieszczeniach tzw. skansenu miejskiego pod poziomem terenu, służących jako galeria sztuki i sala koncertowa, fragmenty średniowiecznych miejskich murów obronnych (fot. 6.33.–6.36).

Koszyce to miasto ludzi młodych – średnia wieku wynosi tutaj 35 lat. Niewątpliwy wpływ na tę specyficzną strukturę demograficzną ma obecność licznych uczelni. Po wojnie powstało w Koszycach kilka szkół wyższych, spośród których najważniejsze to Uniwersytet im. Pawła Józefa Szafarika, Politechnika Koszycka, Wyższa Szkoła Przemysłowo-Rolnicza, Uniwersytet Weterynaryjny, Seminarium Duchowne św. Karola Boromeusza i Wojskowa Akademia Lotnicza[19]. To szczególne „nasycenie" miasta ludźmi młodymi i aktywnymi niewątpliwie miało podstawowe znaczenie dla kierunku działań rewitalizacyjnych, przyjętego przez władze miejskie.

Rewitalizacja zabytkowego Starego Miasta podjęta została w 1992 r. Prawie 20 lat realizacji programu rewitalizacji w obszarze staromiejskim zaowocowało przekształceniem tego rejonu w zadbane, tętniące życiem „serce miasta".

[18] http://www.kosice.sk/clanok.asp?sekcia=vseobecne_info.
[19] http://przewodnik.onet.pl/1251,1823,1062158,0,1,artykul.html.

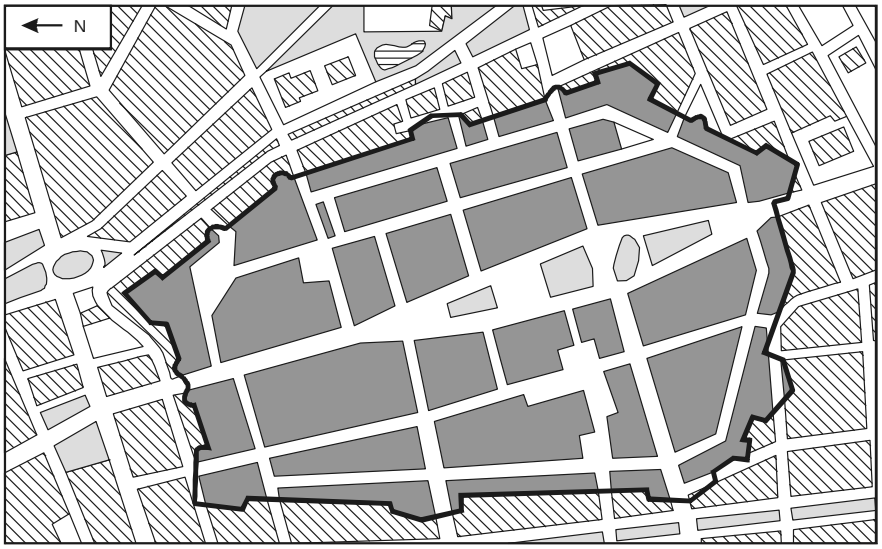
Fot. 6.33–6.34. Przez całą długość Starego Miasta biegnie podświetlona oś wodna. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 6.35–6.36. Po lewej: doświetlenia pomieszczeń i ekspozycji odkrytych zabytkowych murów pod poziomem głównej pieszej ulicy staromiejskiej. Po prawej: ścieżki rowerowe służą nie tylko rowerzystom, często użytkują je także osoby poruszające się na rolkach, korzystając z wydzielonego pasa ruchu. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Ukoronowaniem tych działań był w 2008 r. wybór Koszyc na Europejską Stolicę Kultury w 2013 r.[20] – sukces rewitalizacji miejskiej oraz jej udział w rozwoju miasta był jednym z kryteriów oceny wniosków składanych przez kandydujące miasta.

Tytuł Europejskiej Stolicy Kultury przyznano Koszycom, ale już w ofercie konkursowej Koszyce i Preszów wyraziły chęć współpracy w razie uzyskania tytułu przez jedno z tych miast – wiele projektów było opracowanych wspólnie, a projekty charakteryzowały się znaczną synergią i innowacyjnością w związku z koncepcją utworzenia duopolis Koszyce–Preszów.

Uzyskany tytuł jest dla Koszyc ogromnym atutem promocyjnym, przyczyniając się nie tylko do rozwoju sfery kulturalnej, ale także prowadząc do ożywienia społeczno-gospodarczego. Władze miejskie liczą również na znaczne ożywienie ruchu turystycznego w okresie, kiedy miasto będzie pełniło funkcję Europejskiej Stolicy Kultury: Koszyce pojawią się wówczas w ofertach licznych agencji kulturalnych i turystycznych, dołączając w ten sposób do grona miast europejskich, stanowiących już w tej chwili atrakcyjne cele turystyczne[21]. Oczywiście jednocześnie na ożywieniu tym skorzystają także inne miasta, przede wszystkim bliźniacze miasto Preszów oraz cały region.



Ryc. 6.3. Stare Miasto w Koszycach. Źródło: opracowanie własne

[20] http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/08/1304&format=HTML&aged=0&language=EN&guiLanguage=en, 08.2008. Razem z Koszycami honor posiadania tytułu Europejskiej Stolicy Kultury 2013 dzieli Marsylia.

[21] http://www.eukn.org/eukn/news/2008/09/Kosice-European-Capital-Culture-2013_1024.html, 08.2008.

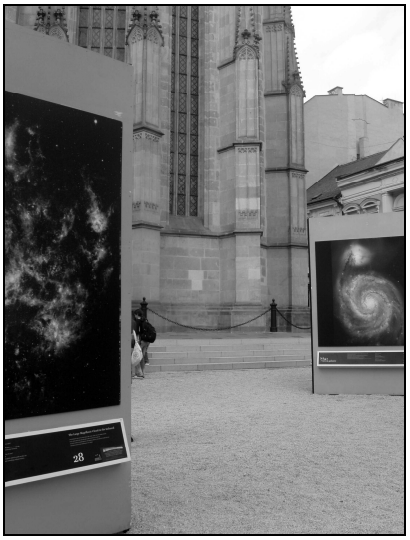
Hasłem projektu *INTERFACE*, które przyczyniło się do uzyskania przez Koszyce tytułu Europejskiej Stolicy Kultury 2013 jest: *Use the City (Korzystaj z Miasta*). Wyraża ono zaproszenie dla mieszkańców i innych „użytkowników" miasta do wzięcia aktywnego udziału w życiu publicznym – do zaangażowania się w wydarzenia kulturalne i artystyczne oferowane przez miasto. W ramach organizowanego festiwalu *USE THE CITY FESTIVAL* znajdą się prezentacje artystów słowackich i międzynarodowych oraz liczne działania artystyczne i kulturalne dla szerokiej publiczności, takie jak: sztuka subkultur, różne style sztuki ulicznej, innowacyjne formy interwencji w przestrzeń publiczną oraz różnorodne formy przekształcania przestrzeni miejskiej. Istotnym elementem festiwalu będzie zaangażowanie sektora edukacji, w tym szczególnie szkolnictwa wyższego, w prowadzone działania.

Zakłada się, że festiwal stanie się corocznym flagowym wydarzeniem projektu *INTERFACE – Koszyce: Europejska Stolica Kultury 2013.* Podstawowym celem festiwalu ma być rewitalizacja miasta – a przede wszystkim jego rejonów położonych poza centrum oraz nawiązanie twórczego, bezpośredniego dialogu pomiędzy artystami ulicznymi a publicznością.

W takiej właśnie, otwartej dla wszystkich grup społecznych, formule projektu *INTERFACE* tkwi klucz do sukcesu odniesionego przez Koszyce w zmaganiach konkursowych o tytuł Europejskiej Stolicy Kultury. Władze miejskie dostrzegły szansę, jaka tkwiła w wykorzystaniu tak nośnej idei dla aktywizacji – zarówno w okresie starań o tytuł, obecnie, jak i w przyszłości – jak najliczniejszej grupy mieszkańców. Imprez festiwalowych nie zaplanowano jako wydarzeń elitarnych, adresowanych do wąskiego kręgu odbiorców i organizowanych w niedostępnych dla szerokiej rzeczy publiczności obiektach, ale starano się stworzyć program, który jak najszerszym zasięgiem obejmie duże przestrzenie miasta – zarówno pod względem fizycznym, jak i społecznym.

Wędrując po zrewitalizowanej koszyckiej Starówce, na każdym kroku odczuwa się ucieleśnienie hasła *Use the City* – każdy fragment przestrzeni publicznej w tym obszarze został zaprojektowany tak, aby stworzyć jak najwięcej atrakcyjnych możliwości jego wykorzystania: liczne i różnorodne miejsca spotkań, rozmów, odpoczynku, położone zacisznie w zieleni lub umożliwiające obserwację miejskiego życia; tereny ekspozycji i wystaw; oferujące urozmaicony wystrój i charakter wnętrza dziedzińców i pasaży pomiędzy budynkami, wypełnione kawiarenkami, pubami i restauracjami; miejsca organizacji występów muzycznych i teatralnych; ekspozycje odkryć archeologicznych; wydzielone pasy dla ruchu rowerowego użytkowane chętnie nie tylko przez cyklistów, ale także przez osoby poruszające się na rolkach czy deskorolkach. Oprawę tego miejskiego spektaklu stanowią odrestaurowane cenne obiekty zabytkowe, doskonale zaprojektowana i utrzymana posadzka ulic i zieleń oraz elementy małej architektury: oświetlenie, rzeźba, fontanny, osie wodne, ławki i siedziska (fot. 6.37–6.42).

Fot. 6.37–6.38. W samym centrum wrzecionowatego rynku usytuowany jest katedra św. Elżbiety z dzwonnicą katedralną oraz eklektyczny kościół. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009



Fot. 6.39–6.40. Plac koło katedry wykorzystywany jest jako miejsce różnego rodzaju wydarzeń kulturalnych – tu ekspozycja zdjęć kosmosu. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Podstawowym warunkiem funkcjonowania strefy staromiejskiej jako „salonu miasta" – czyli przestrzeni publicznej o charakterze kulturowym, a nie technicznym – transportowym – jest wprowadzenie odpowiedniego modelu komunikacyjnego w śródmieściu, dającego priorytet ruchowi pieszemu i rowerowemu. W Koszycach strefa centralna Starego Miasta jest rejonem wyłączonym z ruchu kołowego. Ulice biegnące w zapleczu kwartałów staromiejskich przekształcono

Fot. 6.41–6.42. Z ogromną dbałością zaaranżowane są najdrobniejsze nawet fragmenty zieleni oraz wnętrza dziedzińców i pasaży pomiędzy budynkami. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

w strefy ruchu uspokojonego – ograniczono szerokość ulicy, tworząc pas postojowy, z miejscami parkingowymi jedynie dla mieszkańców, zlikwidowano tradycyjny podział na chodnik i ulicę, rezygnując z wprowadzania podwyższonego krawężnika, zaznaczając podział na strefę pieszą i jezdną jedynie poprzez zastosowanie innego materiału nawierzchni (fot. 6.43–6.44). W rejonie tym pojawiły się także nowe obiekty plombowe, zapewniające miejsca parkingowe dla mieszkańców w granicach własnej działki.

Fot. 6.43–6.44. W bocznych ulicach w sąsiedztwie centrum staromiejskiego zastosowano model ruchu uspokojonego z miejscami parkingowymi jedynie dla mieszkańców, a nowe obiekty zapewniają mieszkańcom i użytkownikom miejsca parkingowe w granicach swojej działki. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Preszów. Jest to trzecie miasto pod względem liczby mieszkańców w Słowacji. Jego dynamiczny rozwój nastąpił po II wojnie światowej w związku z lokalizacją przemysłu – liczba mieszkańców wzrosła z 28 tys. w 1950 r. do 91 tys. w 1990 r.[22] Obecnie Preszów to nie tylko ośrodek przemysłowy, ale także administracyjny i naukowy. Coraz bardziej istotną rolę w rozwoju miasta odgrywa funkcja szkolnictwa wyższego i kultury – kształci się tutaj grupa ponad 10 tys. studentów. W 2008 r. miasto ubiegało się o tytuł Europejskiej Stolicy Kultury i zostało zakwalifikowane do ostatniej tury głosowania – razem z Koszycami, Nitrą i Martinem. Jak już wspomniano, Preszów w sytuacji uzyskania tytułu Europejskiej Stolicy Kultury 2013 przez Koszyce, stał się współorganizatorem wielu imprez w ramach planowanych wydarzeń kulturalnych.

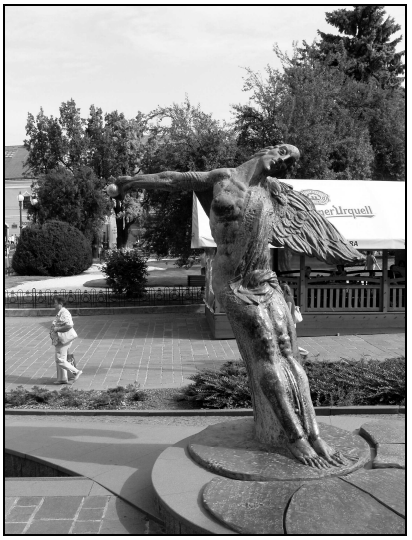
Preszów posiada liczne cenne zabytki, koncentrujące się przede wszystkim na terenie Starego Miasta, stanowiącego strefę ochrony konserwatorskiej[23]. Rynek Starego Miasta, podobnie jak w Koszycach, ma kształt wrzecionowaty i „nanizany" jest na główną ulicę miasta.

Jeśli chodzi o sposób podejścia do odnowy miejskich przestrzeni publicznych, to w obu miastach można znaleźć wiele wspólnych cech przeprowadzonych przedsięwzięć: przede wszystkim wszelkie działania zostały zaplanowane w ten sposób, aby przyciągnąć do centrum miasta jak najszerszą liczbę użytkowników. Każdy z mieszkańców i osób przybywających z zewnątrz znajdzie dla siebie ofertę spędzenia wolnego czasu, adresowaną do odbiorców z różnych grup wiekowych i społecznych (fot. 6.45–6.50).

Fot. 6.45–6.46. Przestrzenie publiczne Preszowa służą wszystkim grupom społecznym i wiekowym – stają się ożywionym miejscem kontaktów społecznych i życia kulturalnego miasta. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

[22] http://www.presov.info/.
[23] http://www.slovakia.travel/entitaview.aspx?l=5&idp=3502.

Fot. 6.47–6.48. W strefie staromiejskiej odrestaurowano już praktycznie wszystkie budynki, w parterach zlokalizowały się liczne sklepy, punkty gastronomiczne i usługowe. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009



Fot. 6.49–5.50. Uwagę zwraca ogromna dbałość o detal architektoniczny, co skutkuje wysoką jakością przestrzeni w bliskiej człowiekowi skali – zarówno w odniesieniu do posadzek, elementów małej architektury, jak i zieleni. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W zakresie działań przestrzennych zastosowano wachlarz różnorodnych środków kształtowania przestrzeni miejskiej:

- wykorzystanie nawet niewielkich różnic poziomów terenu dla tworzenia atrakcyjnego zagospodarowania terenu w postaci skarp, schodów tereno-

wych, pochylni, murków oporowych oraz obiektów wbudowanych w różnice terenu;

- wprowadzenie nowych nawierzchni, zaprojektowanych ze zróżnicowanych materiałów naturalnych w indywidualny sposób dla poszczególnych fragmentów przestrzeni publicznej;
- wprowadzenie różnorodnych elementów małej architektury – jak siedziska, ławki, rzeźba, oświetlenie;
- zastosowanie zieleni w postaci formowanych drzew i krzewów, zieleni parkowej, trawników, kwietników, zieleni zawieszanej w pojemnikach.

Fot. 6.51–6.52. Kostki – siedziska przed obiektami użyteczności publicznej w Preszowie. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W interesujący sposób podkreślono lokalizację budynków użyteczności publicznej: posadzka i siedziska przed tymi obiektami wykonane są z tego samego materiału i o pokrewnej formie, ale tworzą różnorodne kompozycje (fot. 6.51–6.54). Jest to przykład przyjęcia jednorodnych zasad projektowania elementów małej architektury w całym obszarze objętym rewitalizacją, zapewniających spójność formalną i materiałową przy wielości zastosowanych projektów. W rezultacie prowadzi to do uzyskania zapadających w pamięć, charakterystycznych dla danego miasta rozwiązań przestrzennych, wytworzenia pewnego unikalnego zestawu form, kolorów i materiałów, które współtworzą nowy wizerunek miasta (fot. 6.55–6.56).

Fot. 6.53–6.54. Inwestycje władz miejskich w wysokiej jakości przestrzenie publiczne zachęcają prywatnych przedsiębiorców do aranżacji sąsiedztwa swoich lokali w atrakcyjny sposób (zdjęcie po lewej stronie). Przestrzeń publiczna, aby pełniła właściwą sobie funkcję społeczną i kulturową, musi jednak zostać wyposażona także w ogólnie dostępne, niezwiązane z usługami komercyjnymi miejsca do spotkań i spędzania wolnego czasu (zdjęcie po prawej stronie). Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 6.55–6.56. Umiejętne wykorzystanie ukształtowania terenu dla budowy różnorodnych form zagospodarowania terenu – jak schody terenowe, zielone skarpy i pochylnie – tworzy unikatowe układy przestrzenne i dostarcza niepowtarzalnych wrażeń estetycznych. Bardzo pozytywną rolę w odbiorze tego zrewitalizowanego fragmentu przestrzeni miejskiej należy przypisać zieleni, dobrze zaprojektowanej i zadbanej, w bardzo różnorodnej formie. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Uwagę zwraca też duża liczba bezpłatnych – bo stanowiących wyposażenie przestrzeni publicznej – miejsc do siedzenia. Zwraca uwagę – ponieważ często w polskich miastach, nawet tych, które w ostatnich latach przeprowadziły rewitalizację miejskiej przestrzeni publicznej – brakuje właśnie takich miejsc albo jest ich niewystarczająca liczba. Często władze publiczne wydają się liczyć w tej mierze na sektor prywatny, który zapewni miejsca siedzące w ramach organizowanych przez siebie ogródków kawiarnianych lub restauracyjnych. Takie działania prowadzą do wypaczenia podstawowej zasady ogólnej, nieograniczonej dostępności przestrzeni publicznej dla wszystkich użytkowników i do marginalizacji części społeczeństwa.

W Preszowie, tak jak i w Koszycach, bardzo wydłużony, praktycznie liniowy kształt centrum staromiejskiego skłania do jak „najgęstszego" skomunikowania go z otaczającą tkanką miejską poprzez dziedzińce i bramy przechodnie budynków przylegających do głównej ulicy (fot. 6.57–6.58). Rozwiązanie takie nie tylko znacznie poprawia dostępność centrum na całej jego długości dla ruchu pieszego, ale także znacznie zwiększa powierzchnię użytkową dla handlu i usług, położoną w parterach budynków. Pasaże pomiędzy budynkami i dziedzińców mają charakter przestrzeni półpublicznych – funkcjonują w godzinach działania placówek usługowych i handlowych – są przestrzenią o własności prywatnej, udostępnianą szerszej publiczności na zasadach ustalonych przez właściciela.

Fot. 6.57–6.58. Większość dziedzińców dostępnych poprzez bramy z głównej ulicy staromiejskiej została zaadaptowana na funkcje handlowe i gastronomiczne. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Miszkolc. Jest to średniej wielkości miasto – trzecie pod względem liczby ludności na Węgrzech, położone w północnej części kraju niedaleko granicy ze Słowacją. Miasto liczy obecnie ok. 185 tys. mieszkańców. Lata dziewięćdziesiąte przyniosły schyłek rozwijanego w mieście po II wojnie światowej przemysłu ciężkiego. Obecnie władze lokalne prowadzą działania na rzecz rozbudowy funkcji kulturalnych i turystycznych, które mają stanowić nową bazę ekonomiczną. Istotnym walorem miasta, sprzyjającym przyjęciu takiego kierunku rozwoju gospodarczego, są uzdrowiskowe kąpieliska termalne w naturalnych jaskiniach, w dzielnicy Miszkolc – Tapolca.

W ostatnich latach władze lokalne prowadzą działania na rzecz rewitalizacji centrum miejskiego. W latach 2005–2007 miasto zrealizowało program rewitalizacji centrum o łącznej wartości 6,67 mln euro, przy zaangażowaniu funduszy krajowych, gminnych oraz funduszy UE.

Sformułowano następujące cele programu:

- poprawa wizerunku miasta;
- przełamanie negatywnych stereotypów związanych z dotychczasowym obrazem miasta przemysłowego, stworzenie żyjącego i przyjaznego środowiska miejskiego;
- zwiększenie lokalnego patriotyzmu dla zaktywizowania mieszkańców;
- stworzenie konkurencyjnego produktu turystycznego na skalę międzynarodową, w oparciu o wyjątkowe zasoby środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego.

Projekty realizowane w ramach programu to przede wszystkim:

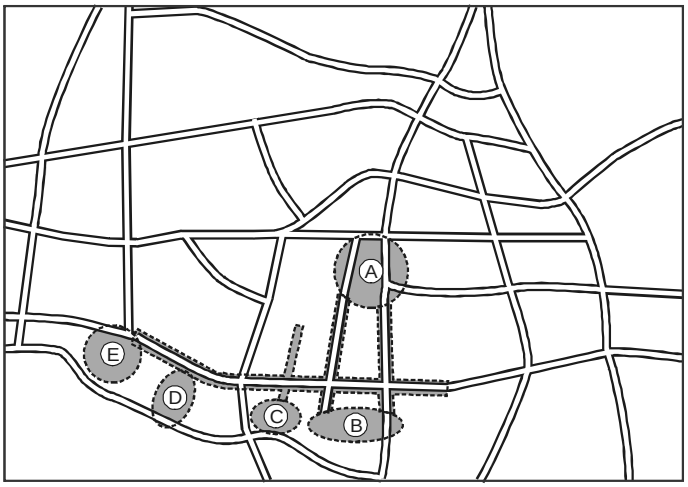
- stworzenie strefy pieszej;
- budowa atrakcyjnego pasażu i placu pieszego z kaskadami wodnymi (Szinva-terrace), w miejscu uprzedniej lokalizacji parkingu;
- przekształcenie placu Hösök w centrum kulturalne i handlowe miasta;
- rekonstrukcja fasady Teatru Narodowego;
- modernizacja ulic;
- integracja problematyki społecznej, ekonomicznej i środowiskowej dla osiągnięcia rozwoju zrównoważonego;
- akcja informacyjna w mediach, promująca działania rewitalizacji;
- konsultacje z mieszkańcami, utworzenie czasowego komitetu dla wyboru nazwy nowego placu.

Założono, iż realizacja programu rewitalizacji powinna w efekcie doprowadzić do następujących rezultatów:

- poprawa warunków życia osób zamieszkujących centrum miasta, często znajdujących się w sytuacji wykluczenia społecznego;
- wzrost wartości nieruchomości;

- wzrost zysków z inwestycji;
- zapoczątkowanie nowego kierunku rozwoju miasta i nowych możliwości biznesowych;
- powiększenie powierzchni stref pieszych i parków;
- poprawa jakości życia dla obecnego i przyszłych pokoleń[24].

Do założonej w celach programu poprawy wizerunku miasta przyczynić się mają w dużym stopniu działania na rzecz rewitalizacji przestrzeni publicznych. Znaczna część projektów została już zrealizowana.



Ryc. 6.4. System przestrzeni publicznej w centrum staromiejskim Miszkolca: na oś głównej ulicy nanizane są lub powiązane z nią ciągami pieszymi atrakcyjnie zagospodarowane przestrzenie publiczne: place i skwery. Rejony poszczególnych placów – „węzłów" przestrzeni publicznej – oznaczono literami A–E. Źródło: opracowanie własne

Na planie miasta rysuje się czytelna zasada formowania struktury przestrzeni publicznej Miszkolca (ryc. 6.4): są to zarówno poddawane działaniom modernizacyjnym elementy (ulice, place) wcześniej istniejące w strukturze miasta, jak i elementy nowe, układające się w system, którego główną oś stanowi ulica staromiejska. System ten składa się z „węzłów" – przestrzeni publicznych w postaci placów i skwerów oraz „linii" – ciągów pieszych i ulic prowadzących ruch uspokojony, wiążących poszczególne „węzły" ze sobą.

Każdy z „węzłów" przestrzeni publicznej ma swój indywidualny charakter pod względem funkcjonalno-przestrzennym. Plac Hösök to intensywnie zagos-

[24] http://www.club-strasbourg.eu/pages-50pdf/2.htm , 12 2009.

podarowana przestrzeń, wyposażona w wiele elementów małej architektury, umożliwiająca aranżację różnych wydarzeń kulturalnych i rekreacyjnych (fot. 6.59–6.68). Pod płytą placu zlokalizowano parking, do którego wjazd ukryto od strony placu w uformowanym terenie obsadzonym zielenią.

Fot. 6.59–6.60. Rejon A: Plac Hösök, na płycie parkingu podziemnego zaaranżowano wielofunkcyjną przestrzeń publiczną. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 6.61–6.62. Wprowadzono różnorodne elementy zagospodarowania terenu i małej architektury: podest/scenę ujętą w obramienie z podświetlanego pasa wody, instalację przestrzenną/labirynt do zabawy, fontannę i kaskadę wodną, pomnik, siedziska, elementy zieleni oraz umeblowania miejskiego (ławki, siedziska, oświetlenie). Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Równie intensywnie zagospodarowano przestrzeń publiczną utworzoną w rejonie B – Szinva-Terrace, w miejscu dawnego parkingu. Prowadzony w odkrytym kanale niewielki ciek wodny został na wysokości placu spiętrzony, a na ścianie kanału utworzono kaskadę. Kompozycja całego placu skierowana jest właśnie na ten atrakcyjny spektakl wodny – amfiteatralne stopnie, zejścia schodami terenowymi i pochylniami, podświetlana oś wodna kierująca strumyczek wody

z powierzchni centralnej placu do kanału oraz siedziska skomponowane z elementami niskiej zieleni (fot. 6.61–6.64). Jest to zupełnie nowy fragment przestrzeni miejskiej – ostatnie prace budowlane realizowane były jesienią 2009 r.

Fot. 6.63–6.64. Użycie wody jako środka uatrakcyjniania przestrzeni publicznej – nowy plac w rejonie B, zorganizowany w sąsiedztwie stworzonej kaskady wodnej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 6.65–6.66. Kawiarnie i restauracje ustawiły ogródki kawiarniane, korzystające z interesującego wglądu w nowo urządzoną przestrzeń publiczną. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Rewitalizacja przestrzeni miejskiej w tym rejonie zaowocowała pojawieniem się nowych punktów gastronomicznych, które zlokalizowały się w sąsiedztwie przestrzeni publicznej o wysokiej jakości estetycznej, w miejscu przewidywanego przyszłego zwiększonego przepływu ruchu użytkowników (fot. 6.65–6.66).

W ramach programu rewitalizacji obszaru staromiejskiego w Miszkolcu z właściwą starannością potraktowano kwestie organizacji parkowania: skorzystano z okazji, jakie stwarzały modernizacje placów miejskich, aby pod ich płytą zlokalizować podziemne parkingi dla mieszkańców i użytkowników śródmieścia – zarazem dla zrekompensowania utraty miejsc parkingowych zlikwidowanego parkingu na poziomie terenu w rejonie Szinva-Terrace (fot. 6.67–6.68). Ponadto poza obwodnicą staromiejską zlokalizowane są również nowe parkingi kubatu-

rowe. Tego typu podejścia w odniesieniu do kwestii parkingowych brakuje w większości polskich zrealizowanych programów rewitalizacji obszarów staromiejskich i śródmiejskich, gdzie wdrażane są jedynie restrykcje dotyczące ograniczenia ruchu kołowego, bez zabezpieczenia niezbędnego kwantum miejsc parkingowych poprzez inwestycje w parkingi kubaturowe i podziemne.

Fot. 6.67–6.68. Parking podziemny pod placem w rejonie C – przeprowadzane modernizacje przestrzeni publicznych wiązane są z tworzeniem pod nimi parkingów podziemnych. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 6.69–6.70. Rejony D i E – przestrzenie te mają jeszcze nie do końca skrystalizowany charakter i funkcję. W rejonie E kończy się strefa ruchu uspokojonego w centrum staromiejskim – jest to korzystne miejsce lokalizacji jak najbliżej w stosunku do tej strefy położonego postoju taksówek. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Główna ulica staromiejska to strefa wyłączona z ruchu kołowego: zlikwidowano różnice poziomów pomiędzy chodnikami a jezdnią, wyznaczając strefy piesze i przeznaczone dla szynowego transportu publicznego za pomocą zróżnicowania materiału i koloru nawierzchni. W celu humanizacji przestrzeni ulicznej zaaranżowano liczne miejsca do siedzenia, wprowadzono zieleń w formie nasadzeń, roślinności w donicach oraz wiszącej w pojemnikach (fot. 6.69–6.72).

Fot. 6.71–6.72. Główna ulica staromiejska została przekształcona w strefę ruchu uspokojonego, dostępną jedynie dla pieszych, rowerzystów i szynowego transportu publicznego. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

W bezpośrednim sąsiedztwie strefy ruchu uspokojonego, w ulicach dochodzących do centralnej ulicy staromiejskiej, ograniczono przepływ ruchu kołowego, wprowadzając ruch jednokierunkowy i wyznaczając pas postojowy dla samochodów należących do mieszkańców. Ponadto na poziomie terenu istnieje możliwość zaparkowania jedynie dla osób niepełnosprawnych – pozostali użytkownicy centrum mają do dyspozycji miejsca postojowe w położonych w niedalekiej odległości parkingach podziemnych (fot. 6.73–6.74).

Fot. 6.73–6.74. W strefie bezpośredniego sąsiedztwa głównej ulicy staromiejskiej przewidziano miejsca parkingowe na poziomie terenu jedynie dla osób niepełnosprawnych oraz mieszkańców. Pozostali użytkownicy centrum mogą pozostawić pojazdy w parkingach podziemnych i kubaturowych, m. in. pod placem w rejonie A i C. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Rejony placów A i B połączono ulicą w systemie ruchu uspokojonego, przekształconą z dawnej ulicy o tradycyjnym rozwiązaniu przekroju (fot. 6.75–6.76). Obecnie nowa aranżacja przestrzeni ulicznej umożliwia:

- zapewnienie bezpiecznego i bezkolizyjnego przepływu ruchu pieszego i rowerowego;

- prowadzenie uspokojonego docelowego ruchu kołowego wyznaczonym, wijącym się dla wymuszenia spowolnienia ruchu pasem o wyróżniającej się nawierzchni;
- wyznaczenie miejsc postojowych;
- uzyskanie przestrzeni dla organizacji ogródków gastronomicznych;
- aranżację miejsc do siedzenia;
- wprowadzenie innych elementów małej architektury.

Fot. 6.75–6.76. Ciąg pieszy łączący rejony A i B. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Także w Miszkolcu – tak jak w prezentowanych wcześniej przykładach rewitalizacji obszarów staromiejskich w Koszycach i Preszowie – ze względu na liniowy charakter centrum szczególny nacisk położono na zwiększenie jego dostępności poprzez otwarcie przejść dziedzińcami i pasażami pomiędzy budynkami. Rozwiązanie to umożliwia nie tylko znaczne zagęszczenie „włączeń" ruchu pieszego w ulicę centralną, ale przede wszystkim stanowi doskonałą możliwość rozbudowy systemu przestrzeni publicznych o strefy półpubliczne, oferując alternatywne drogi cyrkulacji ruchu pieszego (fot. 6.77–6.78).

Fot. 6.77–6.78. Przejścia bramowe zwiększają dostępność ulicy głównej na całej jej długości, doprowadzając użytkowników do strefy centralnej także pomiędzy poprzecznymi ulicami. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Ta właśnie zasada tworzenia alternatywnych dróg pieszych jest bardzo istotna ze względu na podnoszenie atrakcyjności przestrzeni publicznych: użytkownicy znacznie chętniej korzystają z możliwości wyboru innej drogi powrotu, np. do parkingu, niż droga wybrana jako dojście do celu. Otwiera to możliwości zwiedzenia nowych miejsc w centrum miasta, a ponadto jest korzystne także ze względów ekonomicznych, dając szansę na dostęp użytkowników do większej liczby punktów handlowych, gastronomicznych i usługowych. Niemniej istotna jest także kwestia skrócenia dojść pieszych przy wykorzystaniu tego typu alternatywnych powiązań.

Fot. 6.79–6.80. W interesujący sposób zaprojektowane zostały wiaty przystanków komunikacji miejskiej, łącznie z sąsiadującymi aneksami do siedzenia w zieleni oraz oświetleniem. Przystanki w rejonie A i B – oba w tej samej konwencji formalno-materiałowej, ale indywidualnie zaprojektowane, tworzące charakterystyczne miejsca w przestrzeni miejskiej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Fot. 6.81–6.82. Dbałość o detal architektoniczny jest podstawą budowania unikatowego charakteru przestrzeni publicznej. Zdjęcie: A. Wojnarowska, 2009

Kolejnym istotnym elementem wpływającym na pozytywne postrzeganie przestrzeni miejskiej jest dbałość o wystrój rejonów przystanków komunikacji miejskiej oraz jakość detalu architektonicznego i elementów małej architektury (fot. 6.79–6.82). To te właśnie, bliskie skalą człowiekowi obiekty – jak wykazują badania ankietowe prowadzone wśród mieszkańców wielu miast europejskich – są najbardziej zauważalne przez użytkowników przestrzeni miejskiej i w związku z tym ich jakość bezpośrednio przekłada się na ocenę atrakcyjności tej przestrzeni. W Miszkolcu wystrój przystanków autobusowych zaprojektowano w sposób zindywidualizowany, nie używając standardowych, produkowanych seryjnie wiat przystankowych. Wprowadzono duże, dające ochronę licznej grupie pasażerów zadaszenia, zespoły siedzisk oraz zieleń w donicach.

ROZDZIAŁ 7

PROGRAMY REWITALIZACJI SPOŁECZNEJ

W dotychczasowych procesach rewitalizacyjnych miast w Polsce – pomimo świadomości potrzeby zintegrowanego podejścia do zagadnień przestrzennych, społecznych i gospodarczych – brakuje uwzględnienia w wystarczającym stopniu i wdrażania **zadań społecznych**. Przede wszystkim realizowane są projekty o charakterze „twardym", jak: remonty, przebudowy i adaptacje obiektów, nowe inwestycje budowlane i infrastrukturalne. Działania te, jak pokazują doświadczenia, często prowadzą do całkowitej wymiany społecznego składu rewitalizowanego obszaru. Lokalna społeczność w takich wypadkach nie otrzymuje należytego wsparcia i pomocy, a problemy społeczne nie są rozwiązywane, a jedynie „przesuwane" wraz z translokowaną z obszaru rewitalizacji ludnością w inne rejony miasta. Tego typu realizacja programów rewitalizacji jest wypaczeniem ich podstawowych założeń społecznych i nie prowadzi do uzyskiwania postulowanej – w wielu dokumentach dotyczących zintegrowanego rozwoju miejskiego[1] – spójności społecznej.

Krzysztof Skalski powołuje się na przykłady związane z programami rewitalizacji zasobów mieszkaniowych we Francji, gdzie wprowadzane są zasiłki mieszkaniowe, umożliwiające osobom uboższym – zwłaszcza ludziom starszym – pozostanie w swoim miejscu zamieszkania po dokonanej w ramach programu rewitalizacji modernizacji mieszkań, a co za tym idzie – podniesieniu czynszów[2]. Zasiłek ten pochodzi z budżetu państwa, i jak pisze Skalski „jest wynikiem solidarności społecznej wobec podstawowego wymogu państwa obywatelskiego – prawa do mieszkania"[3]. Dzięki temu osiągany jest efekt korzystnego „przemieszania" społecznego, jednak jedynie w dzielnicach, w których sytuacja nie jest szczególnie zapalna ze względu na problemy etniczne i religijne

---

[1] M. in. w nowych Kartach Ateńskich 1998 i 2003 oraz w Karcie Lipskiej z 2007 r. Dokumenty te przedstawiono w książce S. Kozłowskiego i A. Wojnarowskiej pt. *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Łódź 2011.

[2] Tego typu działania udało się już zrealizować w Łodzi (jednak w oparciu o fundusze gminy, a nie budżetu państwa) – radni zgodzili się na utrzymanie na dawnym, obniżonym poziomie czynszów dla osób, które miałyby się przeprowadzić z historycznych osiedli domów familijnych do nowych mieszkań komunalnych.

[3] K. Skalski, *Projekty społeczne w programach rewitalizacji 2007–2013*, [w:] „Urbanista" 2008, nr 1 (61), s. 29–32.

– w takich bowiem rejonach ciągle jeszcze nie znaleziono dotychczas skutecznych sposobów na rozwiązanie problemów zagrożenia spokoju publicznego.

Programy rewitalizacji obecnie traktowane są jako jeden z istotnych instrumentów budowy atrakcyjności miast jako miejsca zamieszkania i podnoszenia ich konkurencyjności – także przez poprawę wizerunku. Trzeba pamiętać jednak, że działania „twarde", odzwierciedlające się co prawda w sposób efektowny, czytelny i stosunkowo szybki w poprawie estetyki miasta, nie są wystarczające dla uzyskania pozytywnych efektów całościowych rewitalizacji, jeśli zaniedbana zostanie sfera „miękka" – czyli społeczna. Ciągle brakuje realizacji projektów faktycznie komplementarnych, czyli łączących projekty „twarde" – infrastrukturalne z zadaniami społecznymi – „miękkimi".

Jeżeli dążenie do uzyskania konkurencyjnej pozycji przez miasto będzie realizowane bez wystarczającego uwzględnienia problematyki społecznej, może to prowadzić w rezultacie do narastania konfliktów społecznych. „Z jednej strony, istnieje hasło: konkurencyjność, które przy pełnym zastosowaniu doprowadziłoby do absurdu, sugerując by inwestować tylko tam, gdzie zyski są ewidentnie najwyższe, a więc tam, gdzie już jest najbardziej bogato, gdzie życie miejskie jest zintegrowane i nie ma problemów społecznych. Tylko tam, gdzie jest wykwalifikowana siła robocza, liderzy, kultura. […] Jeśli jeden z filarów jest słabszy (tzn. konkurencyjność vs. konwergencja), cały system zwalnia lub się przewraca: słaba konwergencja to mała spójność społeczna, która prowadzi do konfliktów, a te do wyhamowania rozwoju. Jeśli zmniejsza się konkurencyjność, innowacja i wartość dodana, to zmniejsza się rynek pracy, rozwój gospodarczy, produkcja bogactw, produkt narodowy. A te zjawiska powiększają zagrożenie wykluczeniem społecznym"[4].

7.1. Problemy społeczne jako zagadnienie rewitalizacji

Transformacja systemowa, jaka miała miejsce w Polsce w 1990 r., poza licznymi pozytywnymi przemianami społeczno-gospodarczymi, przyczyniła się do narastania nierówności społecznych i coraz silniejszego rozwarstwienia społeczeństwa, a w efekcie do marginalizacji niektórych grup społecznych. Pojęcie **marginalizacji** współcześnie rozumiane jest jako „stan wykorzenienia, nieuczestnictwa jednostek lub grup w instytucjonalnym porządku społecznym oraz procesy, które do tego prowadzą"[5].

[4] Tamże, s. 29–32.

[5] A. Zborowski, M. Dej, *Ocena stopnia zaawansowania zjawisk degradacji społecznej (patologie społeczne, wykluczenie społeczne i ubóstwo), procesy polaryzacji i segregacji, segmentacja*

Jednym z efektów marginalizacji jest **segregacja przestrzenna.** Segregacja przestrzenna występuje w sytuacji nadreprezentacji lub niedoprezentacji członków danej grupy społecznej w niektórych obszarach. Zjawisko to jest wynikiem społecznego różnicowania się mieszkańców miasta: w obszarach zdegradowanych, o niskiej jakości warunków zamieszkania, następuje odpływ wyższych statusowo grup społecznych oraz wypełnianie pojawiających się w ten sposób wolnych mieszkań przez osoby z niższych warstw statusowych.

Obecnie jednym z istotnych czynników stratyfikacji społecznej jest wykształcenie. Umożliwienie zdobycia wykształcenia, jego uzupełnienia, zmiany kwalifikacji i zawodu jest jednym z podstawowych zadań realizowanych w ramach programów rewitalizacji społecznej, umożliwia bowiem wyjście ze stanu marginalizacji i włączenie się poszczególnych, dotychczas wykluczonych jednostek, w nurt funkcjonowania społeczeństwa.

Zagadnienie poziomu wykształcenia związane jest z problematyką rewitalizacji również ze względu na możliwość pozyskania odbiorców odnowionych mieszkań w rewitalizowanych obszarach. Miasta małe i średnie najczęściej tracą dobrze wykształconych mieszkańców na rzecz przyciągających ich atrakcyjnymi ofertami pracy oraz wyższą jakością życia dużych ośrodków miejskich. Jak wykazują badania, wśród dużych miast polskich ze względu na przestrzenne zróżnicowanie społeczne wyróżnić można dwa typy:

- ośrodki wielofunkcyjne, takie jak: Warszawa, Kraków, Poznań i Wrocław;
- dawne ośrodki monofunkcyjne – zdominowane w przeszłości przez przemysł, takie jak Łódź i Katowice[6].

W ośrodkach pierwszego typu udział osób z wyższym wykształceniem w strefach śródmiejskich się zwiększa – w wyniku procesów rewitalizacji rozwija się tam zjawisko gentryfikacji. W miastach takich jak Łódź, do końca lat osiemdziesiątych w mieście utrzymywał się tradycyjny układ ekologiczny, polegający na skupieniu mieszkańców o wyższym wykształceniu głównie w wybranych jednostkach śródmiejskich oraz w niektórych nowych blokowych osiedlach mieszkaniowych. Po 1990 r. nastąpił odpływ ludzi z wyższym cenzusem społecznym z centrum miasta do dzielnic peryferyjnych, głównie obszarów zabudowy jednorodzinnej. W przypadku Łodzi ubytek tej grupy mieszkańców nie został jednak zrekompensowany dotychczas przez napływ dobrze wykształconych imigrantów, jak ma to miejsce w metropoliach wielofunkcyjnych.

Gentryfikacja definiowana jest jako „rynkowe przejmowanie przez klasę średnią i wyższą budynków opuszczonych oraz/lub zamieszkanych przez klasę pracującą, ich stopniową rehabilitację i konsekwentne przeobrażanie zdegradowanych bądź zagrożonych degradacją fragmentów obszarów śródmiejskich

---

rynku pracy w miastach Polski, [w:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce, Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 5, Kraków 2009, s. 93.

[6] Tamże, s. 112.

w tereny zamieszkane przez klasę średnią i wyższą niewykazujące symptomów degradacji. Pozytywnym skutkiem gentryfikacji jest znaczna poprawa jakości przestrzeni miejskiej na tych obszarach, negatywnym natomiast – dramatyczna niekiedy zmiana struktury ludności, wywołana wyrugowaniem z zajmowanych terenów gospodarstw o niższych dochodach”[7] Gentryfikacja, występująca w następstwie rewitalizacji, przybiera formę tzw. miękkiej gentryfikacji (*soft gentrification*) i traktowana jest często jako zjawisko korzystne ze względu na poprawę struktury społecznej obszaru. Analiza programów rewitalizacji prowadzonych w miastach polskich w latach 1990–2003[8] wykazała, że jedynie w miastach, które realizowały wyłącznie Programy Małych Ulepszeń, nie nastąpiła zmiana struktury społecznej rewitalizowanych obszarów, natomiast w większości miast zakładano zmianę struktury społecznej po zakończeniu procesu rewitalizacji, czyli uruchamiano proces gentryfikacji.

Wydaje się, że przynajmniej częściowa wymiana składu społecznego rewitalizowanych obszarów może być korzystna zarówno pod względem społecznym, jak i gospodarczym, umożliwia również utrzymanie pozytywnych efektów przestrzennych działań rewitalizacyjnych. Jak wynikało z badań przeprowadzonych w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Łodzi Prorevita, część mieszkańców o niższym statusie społecznym sama zainteresowana była przeprowadzeniem się z terenu śródmieścia do innych lokalizacji w mieście. Taka sama tendencja wykazana została w ramach badań społecznych, prowadzonych dla celów Programu Rewitalizacji Domów Familijnych w Łodzi – wielu mieszkańców żywotnie zainteresowanych jest przeprowadzką do nowych mieszkań komunalnych w innych rejonach miasta w drodze zamiany.

7.2. Społeczna Strategia Rewitalizacji Łodzi

Zgodnie z definicją przytoczoną we wstępie do SSR Łodzi, „Społeczne Strategie Rewitalizacji to względnie trwałe wzory interwencji społecznych podejmowanych w celu zmiany (poprawy) tych stanów rzeczy (zjawisk), występujących w obrębie danej społeczności, zamieszkującej rewitalizowany obszar, które oceniane są negatywnie. Mówiąc o Społecznej Strategii Rewitalizacji, należy mieć na myśli w szczególności działania publicznych i prywatnych instytucji pomocy społecznej, szkolnictwa, edukacji, kultury i sportu i rozwią-

[7] A. Jadach-Sepioło, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania*..., s. 125.

[8] W ramach zamawianego projektu badawczego pt. *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju*, realizowanego przez IRM od czerwca 2007 do czerwca 2010 r.

zywania problemów społecznych, prowadzone na terenie rewitalizowanego obszaru miasta Łodzi, podejmowane dla poprawy zaspokojenia potrzeb przez wybrane kategorie osób i rodzin”[9].

Idea opracowania Społecznej Strategii Rewitalizacji (SSR) zrodziła się przy tworzeniu Programu Rewitalizacji Domów Familijnych – w wyniku rozmów z mieszkańcami, którzy zgłaszali różnego rodzaju nękające ich problemy. Projekt dotyczący opracowania SSR Łodzi uzyskał w sierpniu 2008 r. dofinansowanie Unii Europejskiej ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach poddziałania 7.2.1: *Aktywacja zawodowa i społeczna osób zagrożonych wykluczeniem społecznym* Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki.

Głównym celem projektu jest poprawa warunków życia mieszkańców. Cele szczegółowe to stworzenie charakterystyki mieszkańców pod względem społeczno-demograficznym, diagnoza problemów społecznych związanych z problemem wykluczenia, zbudowanie odpowiednich instrumentów pomocy, upowszechnianie wyników badań oraz wymiana doświadczeń w zakresie rewitalizacji społecznej. Obszar objęty Społeczną Strategią Rewitalizacji Łodzi jest tożsamy z obszarem objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji Łodzi[10]. Waga problematyki społecznej została wskazana już w LPR, który wśród celów procesu rewitalizacji wymieniał zapobieganie wykluczeniu społecznemu mieszkańców strefy centralnej miasta, tworzenie nowych miejsc pracy, zmniejszanie przestępczości i patologii społecznych. Rewitalizacja została określona jako proces nie tylko zmierzający do poprawy stanu tkanki budowlanej i infrastruktury oraz przywracania miastu zdegradowanych obszarów, ale przede wszystkim proces zmierzający do poprawy warunków życia mieszkańców i rozwiązywania problemów społecznych.

Działania wykonane w ramach projektu przygotowującego Społeczną Strategię Rewitalizacji objęły m. in. przeprowadzenie badań ankietowych. Tego typu badaniami, realizowanymi pomiędzy listopadem 2008 r. a styczniem 2009 r., objęto 1100 mieszkańców zabytkowych osiedli familijnych. Ankiety miały na celu zobrazowanie sytuacji społeczno-gospodarczej obszaru oraz określenie najpoważniejszych problemów i zagrożeń społecznych. Pytania ankietowe dotyczyły kwestii zdrowotnych, wykształcenia mieszkańców, stanu i struktury gospodarstw domowych, sytuacji finansowej, stopnia aktywności zawodowej i społecznej mieszkańców, stanu bezpieczeństwa, problemów uzależnień oraz specyficznych problemów dotykających młodzież i dzieci.

---

[9] M&A Consulting Magdalena Kos, *Społeczna Strategia Rewitalizacji*, Łódź 2009.

[10] *Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji wybranych obszarów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*, oprac. S. Liszewski, T. Markowski, K. Pawłowski, A. Wojnarowska, Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.07.2004 r., zmieniona uchwałą nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19.01.2005 r.

W wyniku badań stwierdzono na obszarze objętym Uproszczonym Lokalnym Programem Rewitalizacji Łodzi występowanie zjawiska wykluczenia społecznego. Określono w związku z tym główne zagrożenia i problemy społeczne:

- wykluczenie z rynku pracy (bezrobocie, niskie wykształcenie i kompetencje zawodowe);
- wykluczenie cyfrowe (brak dostępu do Internetu, brak umiejętności posługiwania się komputerem);
- wykluczenie mieszkaniowe (zamieszkiwanie w tzw. złej dzielnicy/rejonie), złe wyposażenie w media, większość mieszkań nadaje się do remontu;
- bardzo słaba sytuacja finansowa gospodarstw domowych – 40% osób uważa, że żyje biednie albo bardzo biednie;
- ograniczony dostęp do edukacji oraz form spędzania wolnego czasu;
- gorsza często sytuacja życiowa kobiet – niższe wykształcenie, dochody;
- negatywne wzorce kulturowe wśród młodzieży;
- specyficzne problemy młodzieży: brak pieniędzy, alkoholizm, papierosy, narkotyki, brak miejsc do spędzania wolnego czasu;
- niski poziom uczestnictwa w życiu społecznym i kulturalnym – wręcz niechęć do takiego uczestnictwa, wynikająca przede wszystkim ze złej sytuacji finansowej;
- izolacja, brak integracji społecznej;
- niskie poczucie bezpieczeństwa – problemem jest głównie wandalizm i przestępczość młodocianych;
- alkoholizm, przemoc w rodzinie;
- bariery architektoniczne – brak przystosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych[11].

Na terenie objętym LPR Łodzi powstały i będą zrealizowane inwestycje o charakterze „twardym" – w południowym obszarze pilotażowym rewitalizacji (kwartały ograniczone ulicami: Piłsudskiego, Piotrkowską, Tuwima i Kilińskiego), w planowanym Nowym Centrum Łodzi oraz w zespołach historycznych domów familijnych. Działaniom tym musi towarzyszyć program społeczny, „który pozwoli na pełne wykorzystanie potencjału prowadzonych procesów rewitalizacji i da szansę mieszkańcom objętym LPR nie tylko na lepsze warunki lokalowe i nowe otoczenie, ale także na poprawę sytuacji życiowej poprzez np. aktywizację zawodową, zdobycie pracy czy też niezbędnego wykształcenia lub kwalifikacji"[12].

---

[11] *Społeczna Strategia Rewitalizacji. Raport z badania*, badanie wykonane przez firmę Media-tor, Łódź 2009, s. 5.

[12] Tamże, s. 6.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono, że zadania SSR powinny dotyczyć realizacji celów nadrzędnych, takich jak:

1. profilaktyka uzależnień;
2. pomoc rodzinom;
3. integracja i pomoc ludziom starszym, niepełnosprawnym;
4. dostęp do edukacji, kultury i sportu dla osób zagrożonych wykluczeniem;
5. promocja zatrudnienia i aktywizacja lokalnego rynku pracy[13].

Realizacja celów szczegółowych ma odbywać się poprzez wdrażanie przyjętych dla każdego z nich celów operacyjnych. Zadania te mają zostać w całości zrealizowane do 2020 r. włącznie.

[13] Tamże, s. 44.

ROZDZIAŁ 8

PODSUMOWANIE: PERSPEKTYWY PROCESU REWITALIZACJI W POLSCE

Okres minionych 20 lat transformacji ustrojowej i przemian społeczno-gospodarczych w Polsce skłania do wielu refleksji i podsumowań. Jeszcze w połowie lat dziewięćdziesiątych pojęcie rewitalizacji – w jej współczesnym, wielopłaszczyznowym rozumieniu – znane było w zasadzie jedynie nielicznej garstce specjalistów z kół naukowych oraz przedstawicieli władz lokalnych, podejmujących pionierskie działania na tym polu. Stopniowo kształtowały się pierwsze, „doświadczalne" niejako, programy rewitalizacji, powoli też powstawały krajowe opracowania naukowe, poświęcone tej tematyce.

W bieżącym roku dobiegają końca prace nad wspominanym kilkakrotnie w poprzednich rozdziałach zamawianym grantem badawczym, poświęconym diagnozie dotychczasowych działań rewitalizacyjnych w Polsce oraz próbie stworzenia modelu rewitalizacji i wytycznych dla polityki krajowej w tym zakresie. Wykonane w ramach badań analizy wskazują na trzy podstawowe rodzaje barier procesu rewitalizacji, zidentyfikowane przez samorządy lokalne, realizujące programy rewitalizacji:

1) bariery prawne – brak regulacji części zagadnień konstytuujących rewitalizację, potrzeba modyfikacji pewnych zakresów regulacji celem usprawnienia rewitalizacji lub też – w innych obszarach merytorycznych – potrzeba stabilizacji przepisów;

2) bariery finansowe, polegające przede wszystkim na braku wsparcia rewitalizacji ze środków publicznych na poziomie państwa;

3) bariery organizacyjno-proceduralne.

Jak pisze Alina Muzioł-Wencławowicz w podsumowaniu wyników badań, „O ile specjaliści spierają się o szczegółowe rozwiązania w definiowaniu instrumentów potrzebnych dla rozwoju rewitalizacji, o tyle poza dyskusją pozostaje twierdzenie, że nie dysponujemy specjalnymi instrumentami prawnymi, urbanistycznymi, finansowymi dla rewitalizacji […]. Szczególne problemy nastręcza brak instrumentów urbanistyki operacyjnej oraz niedobór środków finansowych na prowadzenie kompleksowej rewitalizacji. Nie jest kwestionowana potrzeba wsparcia rewitalizacji krajowymi środkami publicznymi z poziomu ponadlokalnego"[1].

---

[1] A. Muzioł-Wencławowicz, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*, Seria: Rewitalizacja Miast Polskich, t. 4, Kraków 2009, s. 84.

W zasadzie taką samą listę braków w polskiej legislacji i instrumentarium rewitalizacji wymienia wieloletni prezes Forum Rewitalizacji Krzysztof Skalski: „Prowadzone od 15 lat próby przygotowania polskiej legislacji do przyjęcia wzrastającej fali programów rewitalizacji nie powiodły się. W 2008 roku samorządy podejmujące te programy są na ogół w sytuacji trudnej, wyposażone jedynie w przygotowane z grubsza zasady działania – nie oparte na doświadczeniach praktycznych – lecz najczęściej na uproszczonej wizji czy »modelu idealnym«. Niedoskonałe jest wsparcie ze strony krajowych finansów publicznych i brak kadry fachowych operatorów przygotowanych do zarządzania procesem (nie projektem). Występuje jednocześnie dotkliwy brak instrumentów operacyjnych, szczególnie lokalnych i regionalnych, które mogłyby zachęcić drobnych inwestorów rewitalizacji (mieszkańców-lokatorów, właścicieli kamienic prywatnych przeznaczonych na wynajem, kupców, lokalnych deweloperów, wspólnoty mieszkaniowe) do uczestniczenia finansowego w programach” [2].

Ankiety przeprowadzone wśród władz lokalnych miast polskich, wdrażających programy rewitalizacji, wykazały ponadto, że realizowane są właściwie wyłącznie projekty „twarde”, natomiast w skali kraju w zasadzie nie można mówić o realizacji społecznych celów procesu rewitalizacji. Działania obecnie realizowane to przede wszystkim różnego rodzaju projekty inwestycyjne, dotyczące remontów oraz budowy nowych obiektów i infrastruktury technicznej. Taki kierunek ma swoje źródło przede wszystkim w ogromnych potrzebach w tym zakresie w naszych miastach – borykających się obecnie z efektami tzw. luki remontowej, a także w stosunkowo łatwej dostępności funduszy UE na cele inwestycyjne[3]. Ponadto, władze lokalne dysponują wiedzą i odpowiednią strukturą organizacyjną do realizacji zadań tego właśnie typu, nie mając z kolei doświadczeń i specjalistów w zakresie realizacji działań o charakterze zintegrowanym.

Z jednej strony dorobek ostatniego dwudziestolecia można więc uznać za bardzo poważny – nastąpiło upowszechnienie znajomości pojęcia rewitalizacji, chociaż zazwyczaj w bardzo powierzchownym, bo jedynie materialnym, „twardym” znaczeniu. Podstawową rolę w tym procesie odegrało przystąpienie Polski do Unii Europejskiej i realizacja projektów rewitalizacji przy wykorzystaniu wsparcia funduszy strukturalnych, często komentowana i nagłaśniana przez media. Tematyka rewitalizacji stała się w związku z tym w ciągu ostatnich kilku lat „modna” – i to zarówno, jak wspomniano, w mediach i dzięki temu w szerszej społecznej świadomości, jak i w problematyce podejmowanej przez środowiska profesjonalne w ramach prac naukowych i konferencji.

---

[2] K. Skalski, *Lokalne Programy Rewitalizacji na lata 2008–2013. Wybrane propozycje modyfikacji legislacyjnych*, „Urbanista” 2008, nr 6 (66), s. 13–15.

[3] W. Jarczewski, *Skala degradacji miast w Polsce*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty*…, s. 15–23.

Z drugiej zaś strony nie można w zasadzie mówić o realizacji w polskich miastach zintegrowanych programów rewitalizacji – w sytuacji braku odpowiednich regulacji i instrumentów wdrażania. Co gorsza, pomimo iż świadomość tych braków od lat jest powszechna wśród specjalistów i stanowi kanwę wielu dyskusji na temat rewitalizacji, to kolejne inicjatywy podejmowane przez środowiska profesjonalne w celu zmiany tego stanu rzeczy nie odnoszą skutku. Można więc uznać, że okres dwóch minionych dziesięcioleci jest w dużej mierze czasem straconym – mógł on przynieść znacznie bardziej pozytywne rezultaty, gdyby starania te zakończyły się sukcesem.

Trzeba mówić też o utraconych często szansach na tworzenie nowoczesnego systemu komunikacyjnego oraz struktury przestrzeni publicznych i półpublicznych – brak legislacyjnego oparcia programów rewitalizacji i powszechnie występujący brak przełożenia ustaleń programu na zapisy planu miejscowego powodują, że programy rewitalizacji, nie stanowiąc prawa miejscowego, nie mają perspektyw realizacji. Następujące w obszarach rewitalizowanych przekształcenia struktury własnościowej – wykup nieruchomości przez inwestorów prywatnych – powodują zamykanie przewidywanych w programach możliwości włączania tych nieruchomości w spójny, kompleksowy system przestrzenno-funkcjonalny miasta, np. przez udostępnianie wnętrz kwartałów jako przestrzeni półpublicznych.

Kolejnym mankamentem jest brak realizacji założeń komunikacyjnych programów rewitalizacji. Proponowane zmiany zmierzają często do wprowadzania w rewitalizowanych obszarach rozwiązań komunikacyjnych odciążających tereny mieszkaniowe i obszary centralne miast od ruchu kołowego oraz rozwiązań skierowanych na uspokajanie ruchu. Jeśli nie są wdrażane kompleksowe zmiany modelu transportowego, a jedynie punktowe modernizacje i przebudowy, także możemy mówić o wydatkowaniu środków finansowych w sposób nieefektywny.

Działaniami podejmowanymi w ramach programów rewitalizacji w zakresie ochrony środowiska są projekty termomodernizacji budynków, wymiany stolarki okiennej na spełniającą współczesne normy izolacyjności termicznej i akustycznej oraz zadania dotyczące wymiany lokalnych źródeł ogrzewania (kotłownie lokalne i paleniska domowe na opał stały) na elektryczne. Nadal jednak nie można mówić o znaczących sukcesach programów rewitalizacji w tym zakresie w szerszym znaczeniu, ponieważ nie są wykorzystywane alternatywne źródła energii (energia solarna, źródła geotermalne), a technologie budowlane stosowane w projektach inwestycyjnych w obszarach rewitalizacji nie charakteryzują się szczególnym ukierunkowaniem na rozwiązania energooszczędne i proekologiczne.

Wydaje się jednak, że największy problem braku realizacji zintegrowanych programów rewitalizacji leży jeszcze gdzie indziej: to przede wszystkim zawiedzione zaufanie ludzi zamieszkujących obszary obejmowane rewitalizacją,

pokładających ogromne nadzieje w inicjowanych procesach rewitalizacji – liczących na możliwość uzyskania pracy w ramach samego programu, dokształcenia się lub zmiany zawodu, poprawy warunków mieszkaniowych – czyli szansę wydostania się z sytuacji wykluczenia. Niestety, realizowane są tylko projekty inwestycyjne, a i to niejednokrotnie w znacznie okrojonym zakresie w stosunku do planowanych w programie działań, a zadania społeczne najczęściej pozostają jedynie w sferze planów. Skutkuje to spadkiem zaufania społecznego do realizowanych przez władze samorządowe procesów rewitalizacyjnych, jako adresowanych jedynie do ludzi zamożnych, i prowadzi do gentryfikacji obszarów obejmowanych rewitalizacją.

BIBLIOGRAFIA

Opracowania

Adamczyk-Arns G., *Rewitalizacja Starego Miasta w Stralsundzie 1990–2006*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

Benarowicz K., *Nowe centra handlowe w starej przestrzeni miejskiej Krakowa*, [w:] Malikowski M., Solecki S. (red.), *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo--Wschodniej*, Kraków 2007.

Billert A., *Odbudowa starych miast w Polsce na tle rewitalizacji miast niemieckich*, [w:] Billert A. (red.), *Odbudowa i rewitalizacja starych miast w Głogowie, Lubaniu, Polkowicach, Frankfurt (Oder), Görlitz i Kamenz*, Lubań 2007.

Bizio K., *Wybrane współczesne problemy rewitalizacji XIX-wiecznego centrum Szczecina*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

Coene A., *Loft Story. Ważna rola dziedzictwa architektonicznego w procesie rewitalizacji współczesnego miasta*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja miast poprzemysłowych. Rola dziedzictwa kulturowego*, Międzynarodowa Konferencja Prorevita 2004, Łódź 2006.

Feyen J., Shannon K., Neville M., *Water and Urban Development Paradigms: Towards an Integration of Engineering*, London 2008.

Gachowski M., *Rewitalizacja obszarów śródmiejskich i centralnych w mieście jako działanie konieczne dla przeciwdziałania rozpadowi struktury miejskiej*, [w:] Słodczyk J., Klimek R., *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*, Opole 2006.

Gasidło K., Mazur K., Opania Sz., Pancewicz A., *Przekształcenia miast w świetle programów rewitalizacji obszarów miejskich*, [w:] Słodczyk J., Klimek R., *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*, Opole 2006.

Glińska E., Florek M., Kowalewska A., *Wizerunek miasta*, Warszawa 2009.

Gruszecka K., Gzell S., Rembarz G., *Osiedle: reurbanizacja*, „Urbanista" 2009, nr 10 (181).

Jadach-Sepioło A., *Metody badawcze w analizie procesu gentryfikacji w miastach postsocjalistycznych*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Jadach-Sepioło A., *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] Zborowski A. (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*; *Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 5, Kraków 2009.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., *Łódź w opinii studentów geografii*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Jałowiecki B., *Przestrzenie ludyczne – nowe obszary metropolii*, [w:] Malikowski M., Solecki S. (red.), *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej*, Kraków 2007.

Jarczewski W., *Skala degradacji miast w Polsce*, [w:] Jarczewski W. (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*; *Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 4, Kraków 2009.

Kajdanek K., *Codzienność i świąteczność (w) centrum. Percepcja centralnych przestrzeni miast na przykładzie centrum Wrocławia*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Klause G., *Degradacja przestrzenna, materialna i społeczna historycznego obszaru Poznania – Śródki i próby rozwiązania sytuacji*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

Korenik S., Szołek K. (red.), *Konkurencyjność i potencjał rozwoju polskich metropolii – szanse i bariery*, „Biuletyn KPZK PAN" 2004, z. 214.

Kozłowski S., Wojnarowska A., *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Łódź 2011.

Kwolek J., Szmytkie R., *Symbole dużych miast w opinii studentów*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Langowski L., Podbrez L., *Miejski Program Rewitalizacji w Poznaniu. Społeczna koncepcja zagospodarowania Śródki w Poznaniu w Miejskim Programie Rewitalizacji*, „Urbanista" 2008, nr 1(61).

Liszewski S., *Nowe przestrzenie w miastach (na obszarach zurbanizowanych*), [w:] Jażdżewska I. (red.), *Nowe przestrzenie w mieście. Ich organizacja i funkcje*, XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź 2006.

Lorens P., *Tematyzacja przestrzeni publicznej jako wyraz dywersyfikacji struktury urbanistycznej miasta doby globalizacji*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskie*j, Warszawa 2007.

Lorens P., *Nowe instrumenty kształtowania przestrzeni publicznych miasta*, [w:] Kochanowski M. (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Warszawa 2005.

Lynch K., *The Image of the City*, Cambridge 1960.

Mantey D., *Warszawa – miasto rozlane*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Markowski T., Kot J., Stawasz D., *Łódzka metropolia w gospodarce globalnej*, [w:] Kukliński A., Kołodziejski J., Markowski T., Dziemianowicz W. (red.), *Globalizacja polskich metropolii*, Warszawa 2000.

Markowski T. (red.), *Rewitalizacja kompleksu Księżego Młyna*, „Biuletyn KPZK PAN" 2006, z. 229.

Michalski W., *Wyludnianie się miast a procesy ich rewitalizacji*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja miast poprzemysłowych. Rola dziedzictwa kulturowego*, Międzynarodowa Konferencja Prorevita 2004, Łódź 2006.

Modrzewski B., *Współczesna przestrzeń Poznania – dyskusja o przyszłości miasta*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Murzyn A. M., *Kazimierz. Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji. The Central European Experience of Urban Regeneration*, Kraków 2006.

Muzioł-Wencławowicz A., *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] Jarczewski W. (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*; *Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 4, Kraków 2009.

Nowak J., *Przestrzenny rozwój miasta*, Poznań 1993.

Nowakowski M., *Centrum miasta*, Warszawa 1990.

Parteka T., *Wpływ globalizacji na zmiany struktury przestrzennej handlu, usług i transportu Trójmiasta*, [w:] Kukliński A., Kołodziejski J., Markowski T., Dziemianowicz W. (red.), *Globalizacja polskich metropolii*, Warszawa 2000.

Parteka K. (red.), *Transformacja zdegradowanych struktur przestrzennych metropolii polskich*, „Biuletyn KPZK PAN" 2005, z. 223.

Parysek J. J., *Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku. Rozwój i przekształcenia strukturalne*, Poznań 2005.

Parysek J. J., Tölle A. (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*, „Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu" 2008, Seria: Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, nr 5.

Paszkowski Z., *Polskie miasta w procesie rewitalizacji i odbudowy*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

Purchla J., *Dziedzictwo i transformacja*, Kraków 2005.

Reents M., *Rewitalizacja miast i współpraca transgraniczna w wybranych programach wsparcia Unii Europejskiej na lata 2007–2013*, [w:] Parysek J. J., Tölle A. (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*, „Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu" 2008, Seria: Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, nr 5.

Rembarz G., *Polskie miasta wielkich osiedli*, [w:] Ossowicz T., Zipser T. (red.), *Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka*, Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej, Warszawa 2006.

Rewers E., *Od fragmentacji do integracji: analiza kulturowa miejskiego patchworku*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Rębowska A. (red.), *Strategie rehabilitacji blokowisk*, Kraków 2006.

Rydzik W. (red.), *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją; Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 6, Kraków 2009.

Scharrnholz L., *Partycypacja w kontekście przestrzeni społecznej. „Fabryki szkołą"*, [w:] Parysek J. J., Tölle A. (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*, „Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu", Seria: „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna", nr 5.

Siemiątkowska A., *Od kontemplacji do konsumpcji – postrzeganie przestrzeni miejskiej*, [w:] Jędrzejczak D. (red.), *Humanistyczne oblicze miasta*, Warszawa 2004.

Skalski K., *Rewitalizacja na starcie: aspiracje – bariery – instrumenty; perspektywy na lata 2007–2013*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

Skalski K., *Projekty społeczne w programach rewitalizacji 2007–2013*, „Urbanista" 2008, nr 1(61).

Słodczyk J., *Przestrzeń i jej przeobrażenia*, Uniwersytet Opolski, Studia i Monografie, nr 298, Opole 2003.

Stawasz D., *Rewitalizacja jako kompleksowy proces stymulujący rozwój konkurencyjności miasta*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja miast poprzemysłowych. Rola dziedzictwa kulturowego*, Międzynarodowa Konferencja Prorevita 2004, Łódź 2006.

Szczepański M. S., Ślęzak-Tazbir W., *Niegościnne przestrzenie. Getta społeczne i przestrzenne w starym regionie przemysłowym*, [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa 2007.

Tölle A., *Integracja nowych aktorów i form mieszkaniowych w procesie rewitalizacji niemieckich miast a uwarunkowania w Polsce*, [w:] Parysek J. J., Tölle A. (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*, „Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu" 2008, Seria: Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, nr 5.

Tölle A., *Kształt i funkcje nowych kwartałów śródmiejskich na obszarach nadwodnych. Francusko-niemiecko-polskie porównanie*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Nowe przestrzenie w miastach – ich organizacja i funkcje*, Łódź 2008.

Wagner W., *Rewitalizacja estetyczna miast w Polsce na tle doświadczeń wschodnioniemieckich*, [w:] Parysek J. J., Tolle A. (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*, „Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu" 2008, Seria: Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, nr 5.

Wicher W., *Ulice – wzorce i standardy kształtowania przestrzeni dla komunikacji*, [w:] *Przestrzeń dla komunikacji w mieście*, VIII Ogólnopolska i III Międzynarodowa Konferencja Instytutu Projektowania Urbanistycznego, Kraków 2002.

Wojnarowska A., Strumiłło K., *Przestrzenie publiczne w centrum miasta jako obszary komunikacji pieszej, a zarazem miejsce komunikacji społecznej*, VIII Ogólnopolska i III Międzynarodowa Konferencja Instytutu Projektowania Urbanistycznego, Kraków 2002.

Wojnarowska A., *Spatial Aspects of the Revitalisation Process – Integrated Revitalisation Programme PROREVITA for Lodz Central Areas*, [w:] Markowski T., Turała M. (red.), *New Members – New Challenges for the European Regional Development Strategy*, Studia Regionalia, Warszawa 2006.

Wojnarowska A., *Bariery urbanistyczne rewitalizacji. Wnioski na tle opracowania Zintegrowanego Programu Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi*, [w:] Ossowicz T., Zipser T. (red.), *Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka*, Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej, Wrocław 2006.

Wojnarowska A., *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

Wojtowicz E., *Odbudowa starego miasta w Głogowie*, [w:] Billert A. (red.), *Odbudowa i rewitalizacja starych miast w Głogowie, Lubaniu, Polkowicach, Frankfurt (Oder), Görlitz i Kamenz*, Lubań 2007.

Vandorpe H., *Dwa podejścia do rewitalizacji jako nośnika tożsamości i rozwoju miasta Gandawa*, [w:] Walczak B. (red.), *Rewitalizacja – nośnik tożsamości i rozwoju obszarów metropolitalnych*, International Conference Prorevita 2006, Łódź 2007.

Zawadzki E., *Analiza funkcjonujących programów modernizacyjnych miejskich zasobów mieszkaniowych i użyteczności publicznej*, Biuro Studiów i Ekspertyz, Raport nr 164, 1999.

Zborowski A., Dej M., *Ocena stopnia zaawansowania zjawisk degradacji społecznej (patologie społeczne, wykluczenie społeczne i ubóstwo), procesy polaryzacji i segregacji, segmentacja rynku pracy w miastach Polski*, [w:] Zborowski A. (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce; Rewitalizacja Miast Polskich*, t. 5, Kraków 2009.

Zuziak Z. (red.), *Managing Tourism in Historic Cities*, Kraków 1992.

Zuziak Z. (red.), *Managing Historic Cities*, Kraków 1993.

Zuziak Z., *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Kraków 1998.

Dokumenty i inne źródła zagraniczne

Arbeitgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkern" des Landes Brandenburg, *Reisen in die Stadtgeschichte. 28 historische Stadtkerne in Brandenburg.*

Baugesetzbuch, Besonderes Staedtebaurecht, 2004.

BIG, SES, Sanierungsträger Potsdam, *Zurück in die Stadt. Beispiele der Stadterneuerung in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt*, Potsdam 2004.

Final Report of the Meeting of the Selection Panel of the Second Round of the European Capital of Culture competition – Slovakia 2013, Bratislava, October 2008.

Leben, Wohnen, Arbeiten in der Altstadt. 10 Jahre Stadterneuerung Hansestadt Stralsund, SES – Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH, 2003.

Sanierungsträger Potsdam, *Ideen, Prozesse, Projekte. Schritte der Erneuerung. Eine Werkstattausstellung zur Erneuerung der Potsdamer Innenstadt. Der Prozess*, 1995.

Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam Bundesgartenschau 2001, Historische Innenstadt, Orte am Fluss*, 2001.

Sanierungsträger Potsdam, *Potsdams neue Mitte. Ziele der Stadterneuerung*, 2001.

Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam. Am Kanal-Stadtmauer. Sanierungsverfahren, Bürgerbeteiligung*, 2003.

Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam. Alter Markt. Landschaftsplanerischer Ideen und Realisierungswettbewerb*, 2004.

Sanierungsträger Potsdam, *Potsdam – Innenstadt. Stand der Erneuerung in den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten*, 2004.

Dokumenty i inne źródła krajowe

Biegański L., Buczek G., Gzell S., Kowalewski A., Markowski T. – lider projektu, Cichy-Pazder E., *Karta Przestrzeni Publicznej*, 2009.

BIG Staedtebau: Adamczyk-Arns G., Wojnarowska A., Feresztyn E., Hultsch F., Hultsch F., *Miejski Program Rewitalizacji Krakowa*, październik 2008, www. rewitalizacja.krakow.pl.

BIG Staedtebau, *Praca konkursowa na LPR Krakowa*, 2006.

Biuro Rozwoju Wrocławia, *Wrocław, strategia wdrożenia procesu rewitalizacji*, Wrocław, maj 2006.

Centrum Wspierania Projektów Europejskich S.A., *Lokalny Program Rewitalizacji miasta Głogowa na lata 2007–2013.*

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., Liszewski S., Jażdżewska I, Wolaniuk A., Bińczyk A., Kurycka B., Marcińczak Sz., Siejkowska A., *Studium inwentaryzacji urbanistycznej i demograficznej wybranych fragmentów śródmieścia Łodzi*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, Łódź 2004.

Jaroszewska H., Wycichowska B., *Analiza stanu środowiska*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, Łódź 2004.

Kazimierz – Plan działań. Projekt opracowany przez miasta Kraków, Edynburg i Berlin w ramach programu Unii Europejskiej ECOS, 1993–1994.

Kucharska-Stasiak E., Ledzion-Trojanowska Z., *Stosunki własnościowe, zasady gospodarowania mieniem komunalnym, polityka użytkowania gruntów i obrotu nieruchomościami obszaru rewitalizowanego*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap II*, Łódź 2005.

Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Lublin, Uchwała nr 742/XXXI/2005 Rady Miasta *Lublin* z dnia 19 maja 2005 r.

Lokalny program rewitalizacji i aktywizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocia, Uchwała nr CXIX/1284/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.

Lokalny Program Rewitalizacji Lublina, aktualizacja 2009, http://www.bip.lublin.eu/bip/um/index.php?t=200&fid=3042

Lokalny program rewitalizacji obszarów miejskich, poprzemysłowych i powojskowych w Szczecinie, Uchwała nr XXXI/617/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 5 stycznia 2005 r.

Markowski T., Stawasz D., *Analizy ekonomiczne*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap I*, Łódź 2004.

Markowski T., Stawasz D., Nowakowska A., *Plan systemu okresowej aktualizacji zadań*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap II*, Łódź 2005.

Markowski T., Stawasz D., Nowakowska A., Sikora D., Turała M., *Program wspierania rozwoju przedsiębiorczości*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap II*, Łódź 2005.

Markowski T., Stawasz D., Nowakowska A., Turała M., *Określenie sposobów monitorowania i oceny. Koncepcja wskaźników ocen, wskaźników monitorowania procesu rewitalizacji – produktu, rezultatu, oddziaływania*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap II*, Łódź 2005.

Markowski T., Stawasz D., Sikora D., *Polityka mieszkaniowa – cele i instrumenty*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap II*, Łódź 2005.

Miejski Program Rewitalizacji dla miasta Poznania – etap pilotażowy – Śródka, Uchwała nr LXXXIX/1006/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 7 marca 2006 r.

Miejski Program Rewitalizacji dla miasta Poznania – etap pilotażowy – Śródka, Uchwała nr LXXXIX/1006/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 7 marca 2006 r.

Ministerstwo Gospodarki i Pracy, Departament Wdrażania Programów Rozwoju Regionalnego, Dokument Roboczy Ministerstwa Gospodarki i Pracy, *Przewodnik dotyczący kryteriów planowania oraz projektami dotyczącymi rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, po-przemysłowych i po-wojskowych w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego, finansowanego ze środków Funduszy Strukturalnych*, Warszawa 2004.

Muszyńska E., Brzezińska-Kwaśny B., *Szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna, obszar północny*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap II*, Łódź 2005.

Pawłowski K., Muszyńska E., Wesołowski J., Wojnarowska A., Brzezińska-Kwaśny B., *Rozwiązania* urbanistyczne, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap I*, Łódź 2004.

Pawłowski K., Agajew M., Walczak B., Wesołowski J., Wojnarowska A., *Szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu. Obszar południowy rewitalizacji*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap II*, Łódź 2005.

Polska. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007–2013 wspierające wzrost gospodarczy i zatrudnienie. Narodowa Strategia Spójności, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2006.

Program aktywizacji i rewitalizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocie, Uchwała nr CXIX/1284/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.

Regionalny Program Operacyjny Województwa Łódzkiego na lata 2007–2013, Łódź 2007.

Rudnicki A., Kopta T., Zalewski A., *Komunikacja*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap I*, Łódź 2004.

Rudnicki A., Kopta T., Zalewski A., *Komunikacja – etap II*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita*. *Etap II*, Łódź 2005.

Społeczna Strategia Rewitalizacji, Łódź 2009.
Społeczna Strategia Rewitalizacji. Raport z badania, badanie wykonane przez firmę Mediator, Łódź 2009.
Starosta P, Frykowski M., Bujwicka A., *Społeczne uwarunkowania rewitalizacji obszaru centralnego*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, Łódź 2004.
Szymański P., *Konsultacje społeczne*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, Łódź 2004.
Turała M., *Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap II*, Łódź 2005.
Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji wybranych obszarów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013, oprac. S. Liszewski, T. Markowski, K. Pawłowski, A. Wojnarowska, Uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r., zmieniona uchwałą nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2005 r.
Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, *Podręcznik rewitalizacji – zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Warszawa 2003.
Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, *projekt Ustawy o programach rewitalizacji*, 2003.
Uzupełnienie Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego 2004–2006, DzU 2006, nr 102, poz. 706.
Wesołowski J., Pawłowski K., *Analiza wartości kulturowych*, [w:] *Zintegrowany Program Rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi Prorevita. Etap I*, Łódź 2004.
Wesołowski J., Wojnarowska A., Bartosiewicz B., Kowara S., Polańska A., Goździk Z., Bińkowski M., Szwed Z., *Inwentaryzacja urbanistyczna, mapy do celów lokalizacyjnych oraz koncepcje programowo-przestrzenne zagospodarowania terenu zespołów zabytkowych domów familijnych na Księżym Młynie, Placu Zwycięstwa oraz ulicy Ogrodowej w Łodzi*, Łódź 2008.
Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Krakowa, Kraków, luty 2006.
Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego 2004–2006, DzU 2004, nr 166, poz. 1745.

Źródła internetowe

http://ec.europa.eu/dgs/regional_policy/index_en.htm, 10.2009.
http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/08/1304&format=HTML&aged=0&language=EN&guiLanguage=enm 12.2009.
http://forum.investmap.pl/remonty-kamienic-zabytkow/rewitalizacja-nadodrza-t2750.html, 11.2009.
http://images.google.pl/imgres?imgurl=http://www.budapeszt.infinity.waw.pl/pogorze/miskolc/miskolc_20.jpgm 10.2009.
http://um.lublin.pl/um/index.php?t=200&id=31405, 12.2009.
http://urbact.eu/thematic-poles/growth-and-jobs/thematic networks/ctur/presentation.html, 11.2008.
http://web2.um.bielsko.pl/bb/dzialy/polityka/ue/index.jsp, 09.2009.
http://whc.unesco.org/archive/periodicreporting/EUR/cycle01/section2/730-summary.pdf, 01.2009.
http://wiadomosci.ngo.pl/wiadomosci/212729.html, 12.2009.
www.bielsko-biala.pl/bip, 10.2009.
www.britishcouncil.org/slovakia-common-projects-creative-cities-2.htm. 12.2009.

www.club-strasbourg.eu/pages-50pdf/2.htm, 12.2009.
www.communities.gov.uk/citiesandregions/regeneration/rescuingregeneration/, 11.2008.
www.e-teatr.pl, 12.2009.
www.eukn.org/eukn/news/2008/09/Kosice-European-Capital-Culture-2013_1024.html, 12.2009.
www.eurob.org, 12.2008.
www.glogow.pl/, 12.2009.
www.glogow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=69&Itemid=470, 12.2009.
www.komunalny.pl/index.php?name=archive&op=show&id=8612, 12.2009, Krzyżański A, *Metamorfoza na podwórkach*.
www.kosice.sk/clanok.asp?sekcia=vseobecne_info, 10.2009.
www.kosice2013.sk/en/clanok/use-the-c-ty-festival, 09.2009.
www.krasnale.pl, 10.2009.
www.lublin.eu/Historia_miasta-1-109.html,12.2009.
www.lublin.eu/infobiz_server.php?keywords=rewitalizacja&mod=30&x=0&y=0, 12.2009.
www.odyssei.com/pl/travel-article/11891-1.html,08.2009.
www.ozeaneum.de, 12.2009.
www.panorama-miast.com.pl/76/html/rewitalizacja.htm, 12.2009.
www.potsdam.de/cms/beitrag/10000933/26990/, 08.2009.
www.poznan.pl/mim/public/, 05.2010.
www.presov.info/, 11.2009.
www.regioportal.pl/pl63/teksty981/wroclawskie_nadodrze_do_rewitalizacji, 12.2009.
www.rewitalizacja.krakow.pl, 12.2009.
www.slovakia.org/presov.htm/, 11.2009.
www.slovakia.travel/entitaview.aspx?l=5&idp=3406&temp=1, 12.2009.
www.stadtkanal.potsdam.com, 09.2009.
www.szczecin.pl/UMSzczecinSwiat/chapter_59009.asp?soid=257280B9A858499BBC9E790BB72E0FDA&target=rewitalizacji, 12.2009.
www.uml.lodz.pl/prorevita, 01.2010.
www.wroclaw.pl/m3470/p110886.aspx, 11.2009.