

<http://dx.doi.org/10.18778/1429-3730.49.02>

**Dr Aleksandra Jadach-Sepiolo\***

## **RAFY PROCESU REWITALIZACJI – TEORIA I POLSKIE DOŚWIADCZENIA**

### **DRAWBACKS OF URBAN REGENERATION PROCESS – THEORY AND POLISH EXPERIENCE**

#### **Abstract**

Polish urban regeneration experience dates back to the early 1990s. However Polish conservation and heritage valorisation practice, widely recognized in the world, can be dated back to the period of the communist era. Due to the subsequent amendments of the approach to the regeneration processes Polish municipalities have had the opportunity to explore the full spectrum of the meaning of the term “regeneration” and to learn how to use it. Their experiences show that not only positive but also negative changes have taken place. The negative effects of urban regeneration processes have mainly touched the most vulnerable inhabitants and other stakeholders of the degraded areas. The article presents risks associated with the urban regeneration and its systematization in light of the theory as well as the Polish experience followed by recommendations for evolutionary changes that can limit the exposure of Polish city residents to the negative effects of the process.

**Keywords:** urban regeneration, regeneration programme, Regeneration Law, good and bad practices

**JEL classification:** H76, R38, R58

---

\* Szkoła Główna Handlowa, Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie, Katedra Miasta Innowacyjnego, [aj20223@sgh.waw.pl](mailto:aj20223@sgh.waw.pl)

## Wprowadzenie

Rewitalizacja, zgodnie z art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji<sup>1</sup>, to „proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”. Kluczowe w wyjaśnieniu rewitalizacji jest także zdefiniowanie stanu kryzysowego. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji oznacza on współwystępowanie na danym terytorium negatywnych zjawisk w sferze społecznej i dodatkowo przynajmniej w jednej z pozostałych sfer, tj. gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. W takim ujęciu wyraźnie podkreślono wynik ewolucji polskiego podejścia do rewitalizacji. Konstytywne elementy działań rewitalizacyjnych to:

- 1) konieczność potwierdzenia stanu kryzysowego,
- 2) zawężenie zakresu przestrzennego do obszarów, gdzie występuje kumulacja różnorodnych negatywnych zjawisk w sferze społecznej i dodatkowo przynajmniej jednej z innych sfer,
- 3) podstawowe znaczenie społeczności lokalnej jako podmiotu i przedmiotu działań,
- 4) koordynująca rola samorządu terytorialnego,
- 5) obecność podmiotów gospodarczych,
- 6) integracja działań w odpowiedzi na zidentyfikowane problemy,
- 7) sformułowanie zasad w programie rewitalizacji<sup>2</sup>, wypracowanym i realizowanym z lokalnymi interesariuszami.

Definicja ta została wprowadzona do polskiego porządku prawnego po prawie 25 latach prac legislacyjnych, debaty środowiskowej i społecznej na temat pożądanego kształtu i formuły tego procesu. Ten czas może się wydawać długi, ale z perspektywy doświadczeń innych krajów europejskich nie wydaje się zmarnowany.

Artykuł jest refleksją na temat zagrożeń procesu rewitalizacji w Polsce. W części opiera się na wynikach wspólnego badania Dyspersja Sp. z o.o. i Instytutu Rozwoju Miast, w którym wprost analizowano zagrożenia procesu rewitali-

<sup>1</sup> Dz.U. z 2015 r., poz. 1777 – dalej: ustawa o rewitalizacji.

<sup>2</sup> Program rewitalizacji to zgodnie z „Wytycznymi” (wersja z 2.08.2016 r.): a) inicjowany, opracowany i uchwalony przez radę gminy, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), wieloletni program działań w sferze społecznej oraz gospodarczej lub przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej lub środowiskowej, zmierzający do wyprowadzenia obszarów rewitalizacji ze stanu kryzysowego oraz stworzenia warunków do ich zrównoważonego rozwoju, stanowiący narzędzie planowania, koordynowania i integrowania różnorodnych aktywności w ramach rewitalizacji (np. lokalne programy rewitalizacji, miejskie programy rewitalizacji); b) gminny program rewitalizacji, o którym mowa w art. 14 ust. 1 ustawy o rewitalizacji.

zacji<sup>3</sup>. Część badawczą artykułu poprzedzono wyjaśnieniem ewolucji podejścia do rewitalizacji w Polsce i podstawowych zagrożeń wynikających z analizy literatury zagranicznej. W części poświęconej badaniom przedstawiono typologię zagrożeń procesu rewitalizacji, opracowaną na potrzeby analizy Strefy Wielkomięskiej w Łodzi, jednak o wysokim walorze uniwersalności, oraz metodę oceny wpływu zagrożeń na sytuację budżetową miasta.

## **Ewolucja – podstawa zmian w podejściu do rewitalizacji w Polsce**

Polska aż do początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku była w zasadzie wyłączona z europejskiej debaty dotyczącej odnowy miast<sup>4</sup>. Niemniej jednak w polskich miastach również w okresie PRL prowadzono prace restauratorskie i renowacyjne, szczególnie zabytków historycznych<sup>5</sup>. Badania przed 1989 rokiem, dotyczące możliwości rewaloryzacji zabytkowych części miast<sup>6</sup>, jakkolwiek ograniczone tematycznie, były dobrą podstawą do rozważań dotyczących problematyki degradacji i rewitalizacji obszarów śródmiejskich w latach dziewięćdziesiątych. Brakowało jednak odniesienia do gospodarki rynkowej i wieloaspektowych przedsięwzięć, stąd tak potrzebna wydawała się wówczas analiza doświadczeń zagranicznych.

Analiza polskiej literatury przedmiotu – zwłaszcza z lat dziewięćdziesiątych XX wieku – wskazuje, że w tym okresie podejmowano liczne próby zdefiniowania pojęcia rewitalizacji, a także uszeregowania i hierarchizacji zjawisk oraz procesów odnowy miast. Według S. Palickiego przyczyną swoistego chaosu terminologicznego, który towarzyszył początkom polskich badań dotyczących rewitalizacji miast, należy szukać w:

- 1) bogactwie przejawów odnowy miast, z jakimi spotykali się autorzy badań i którym próbowali nadać określenia najbliższe ich istocie,

---

<sup>3</sup> Por. A. Jadach-Sepiolo, T. Płachecki, *Analiza zagrożeń dla procesu rewitalizacji Strefy Wielkomięskiej w Łodzi. Raport*, Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2015.

<sup>4</sup> K. Skalski, *Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000–2006. Studium przypadków*, Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Kraków 2006, s. 5.

<sup>5</sup> K. Skalski wskazuje na swoistą ewolucję od pojedynczego zabytku do kompleksu zabytkowego, przy czym w latach siedemdziesiątych ochroną i rewaloryzacją objęte były już całe obszary zabytkowe, także przemysłowe (ibidem, s. 9–10).

<sup>6</sup> Por. F. Kancelerz, *Ochrona historycznych układów miejskich – postulaty konserwatorskie*, BMOZ, Warszawa 1967; S. Chojecki, *Problemy przebudowy starych dzielnic mieszkaniowych*, „Miasto” 1973, nr 3; J. Skiba, *Rewaloryzacja zespołów mieszkaniowych Krakowa*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1976; W. Ostrowski, *Zespoły zabytkowe a urbanistyka*, Arkady, Warszawa 1980; W. Cęckiewicz (red.), *Rola i funkcja zespołów zabytkowych w rozwoju przestrzennym miast, aglomeracji i regionów*, raport z badań w ramach problemu międzyresortowego „Rewaloryzacja zespołów zabytkowych na tle rozwoju miast”, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1989.

- 2) transferze wiedzy i aparatury pojęciowej z zagranicznej literatury i praktyki, związanym z trudnościami translatorskimi i – dość często – brakiem tożsamości leksykalnej między polskimi i zagranicznymi odpowiednikami tego samego pojęcia<sup>7</sup>.

Warto podkreślić, że pojęcia te próbowano uporządkować, a dzięki czerpaniu z zagranicznych, kompleksowych ujęć rewitalizacji dość szybko możliwe było wskazanie, że dotychczasowe rewaloryzacyjne podejście do problemów odnowy miast zbyt zawężałoby pojęcie rewitalizacji. *Stricte* konserwatorskie i renowacyjne określenia procesów odnowy włączono więc w zakres pojęcia rewitalizacji, nie utożsamiając ich ze sobą<sup>8</sup>. W rezultacie w polskiej literaturze wykształciły się dwa nurty ujmowania rewitalizacji:

1. Kompleksowy, lecz z wyraźnym rdzeniem inwestycyjno-remontowym. Przykładowo, K. Skalski definiuje rewitalizację jako „kompleksowy program remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dawnej dzielnicy miasta, w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. Rewitalizacja to połączenie działań technicznych – jak np. remonty – z programami żywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązywania problemów społecznych występujących na tych obszarach: bezrobocie, przestępczość, brak równowagi demograficznej”<sup>9</sup>. Definicja podana przez A. Majera określa cel rewitalizacji podobnie – jako „przystosowanie stanu zagospodarowania miasta do zmiennych potrzeb społeczności miejskich i jednostek, które je tworzą, [i] zapewnienie harmonijnego i wielostronnego rozwoju miasta poprzez adaptację starych zasobów do nowych potrzeb, co zapewnia poprawę warunków życia w mieście, ochronę i zachowanie tych zasobów, integrację form historycznych i współczesnych oraz wyrównanie standardów nowych i starych zasobów”<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> S. Palicki wymienia wiele pojęć zogniskowanych wokół odnowy miast: „gentryfikację, modernizację, odnowę, odrodzenie, ożywianie, przebudowę, przekształcanie, remonty, recykling miejski, restrukturyzację, renowację, rehabilitację, regenerację, rekonstrukcję, rekultywację, restaurację, reutilizację, rewaloryzację, rewitalizację, sanację, wielkoskalarne przedsięwzięcia urbanistyczne, wielkoskalowe projekty inwestycyjne” i przeprowadza analizę semantyczną zagranicznych i polskich odpowiedników, wskazując na potrzebę ograniczenia polskich określeń do ugruntowanych i adekwatnych do polskich warunków (S. Palicki, *Rewitalizacja na tle innych przejawów odnowy miast*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, vol. 15, nr 1–2, s. 190).

<sup>8</sup> Por. K. Skalski, *Francuski model rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Propozycja zastosowania w Polsce*, „Sprawy Mieszkaniowe” 1994, nr 4, s. 102–111; T. Biliński, *Studia programowe i metody realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych*, „Sprawy Mieszkaniowe” 2001, nr 1–2, s. 33–41; S. Kaczmarek, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001, s. 22–27.

<sup>9</sup> K. Skalski, 2006, *Projekty i programy rewitalizacji...*, s. 41.

<sup>10</sup> A. Majer, *Miasta Ameryki. Kryzys i polityka odnowy*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999, s. 138.

2. Wieloaspektowy, kompleksowy, w którym rewitalizację traktuje się jako odpowiedź na stan kryzysowy, a dobór instrumentów do jej realizacji uzależnia się od czynników sprawczych kryzysu. W takim ujęciu rewitalizacja prawie została zrównana znaczeniowo z odnową miast<sup>11</sup>, a jej wyróżnikiem spośród innych procesów odnowy jest koordynująca rola władzy publicznej.

Do rozpowszechnienia drugiego z wymienionych ujęć rewitalizacji przyczyniła się między innymi praca Z. Zuziaka, który opierając się na opracowaniach brytyjskich, a także na własnych doświadczeniach przy realizacji programu rewitalizacji krakowskiego Kazimierza, podjął próbę systematyzacji procesów rewitalizacji śródmieść w dwóch aspektach:

- 1) strategicznym, odnoszącym się do decyzji i działań podejmowanych w celu ożywienia życia gospodarczego na obszarach rewitalizowanych;
- 2) strukturalnym, wykazującym „wpływ rewitalizacji na strukturę przestrzeni miejskiej – jej atrakcyjność, integralność, uporządkowanie i zrównoważenie”<sup>12</sup>.

Z. Zuziak już we wstępie do prowadzonej analizy wyraźnie wskazuje, że podejście strukturalne wymaga odejścia od wąskiego postrzegania zjawisk przestrzennych i włączenia do ich interpretacji czynników nieprzestrzennych. Według niego rewitalizacja jest „reakcją na procesy, jakie zachodzą w tkance przestrzennej i społecznej miasta wskutek strukturalnych przeobrażeń w gospodarce i kulturze”<sup>13</sup>. Przeobrażenia te mają przynosić „wzmocnienie aktywności i atrakcyjności przestrzeni miasta wskutek skoordynowanej strategii sektorów publicznego i prywatnego”<sup>14</sup>. Definicja ta uwypukla główne cechy rewitalizacji jako procesu. Przede wszystkim jest to proces celowy, skoordynowany, a więc poddany regulacjom prawnym i nadzorowi odpowiednio dobranej kadry zarządzającej. Głównym celem w tym przypadku jest doprowadzenie na zdegradowanym lub degradującym się obszarze śródmiejskim do zwiększenia aktywności ekonomicznej i wzrostu zainteresowania potencjalnych mieszkańców tym terenem. Ważną rolę odgrywają działania marketingowe mające na celu zachęcenie inwestorów i osób prywatnych do podjęcia działań na rewitalizowanym obszarze<sup>15</sup>.

A. Billert z kolei określa rewitalizację jako „kompleksowy proces odnowy obszaru zurbanizowanego, którego przestrzeń, funkcje i substancja uległy procesowi strukturalnej degradacji, wywołującej stan kryzysowy, uniemożliwiający prawi-

---

<sup>11</sup> Por. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, *Rewitalizacja, re-habilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie, Kraków 2000.

<sup>12</sup> Z. Zuziak, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Politechnika Krakowska im. T. Kościuszki, Kraków 1998, s. 13.

<sup>13</sup> Ibidem.

<sup>14</sup> Ibidem.

<sup>15</sup> Warto zauważyć, że samo przeprowadzenie rewitalizacji nie zakłada zmiany struktury ludnościowej danego terenu, możliwy jest powrót dawnych lokatorów do odnowionych lokali.

dłowy rozwój ekonomiczny i społeczny tego obszaru, jak i zrównoważony rozwój całego miasta. Rewitalizacja jest więc odpowiedzią na stan kryzysowy obszaru miejskiego i obejmuje zespół kompleksowych działań, koordynowanych i zarządzanych przez sektor publiczny (gminę), opartych na aktywnej współpracy organów i instytucji polityczno-administracyjnych oraz podmiotów społecznych<sup>16</sup>.

W tym wieloaspektowym nurcie należy także umieścić definicję rewitalizacji wprowadzoną ustawą o rewitalizacji. Tym ważniejsza jest to konstatacja, że w latach 2004–2013, w związku z finansowaniem projektów rewitalizacyjnych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR), można było zauważyć powrót do pierwszego nurtu, w którym dominowało podejście inwestycyjne, a wieloaspektowość i zintegrowany charakter rewitalizacji były marginalizowane.

## Ewolucja podejścia do rewitalizacji za granicą – blaski i cienie

Opóźnienie w przyjęciu terminu „rewitalizacja” z zachodniej nomenklatury odnowy miast miało dobre strony, było też uwarunkowane historycznie. W krajach Europy Zachodniej w okresie powojennym typowym działaniem sanacyjnym było wyburzanie starej substandardowej substancji mieszkaniowej w śródmieściach miast. Zniknęły zespoły urbanistyczne, które z dzisiejszej perspektywy prawdopodobnie zostałyby uznane za wartościowe, zwłaszcza że na ich miejscu powstawały betonowe megastruktury. Dopiero w latach siedemdziesiątych zaczęła się szersza refleksja na temat wartości starej, zwartej zabudowy śródmiejskiej. Przykładem może być ewolucja pojęcia odnowy w Niemczech, gdzie w wyniku debaty społecznej powstał katalog tzw. uważnej odnowy miasta (*behutsame Stadtsanierung*)<sup>17</sup>. Dotyczył on zarówno rozwiązań socjalnych, jak również architektury i krajobrazu miasta. Postulaty te zostały potem ujęte w „12 zasadach ostrożnej rewitalizacji” przyjętych przez Parlament Berlina w 1983 roku jako rodzaj wytycznych dla obszarów rewitalizacji. Kolejne lata przyniosły większe zrozumienie dla kwestii społecznych. W większości krajów europejskich, wraz z pierwszą Inicjatywą URBAN<sup>18</sup>, upowszechniło się zintegrowane podejście do rewitalizacji, w którym starano się łączyć rozwiązywanie problemów społecznych (np. długotrwałego bezrobocia, niskiego poziomu skolaryzacji i kwalifikacji mieszkańców)

<sup>16</sup> A. Billert, *Centrum Staromiejskie w Żarach; problemy, metody i strategie rewitalizacji*, maszynopis, Słubice 2004, s. 6.

<sup>17</sup> Por. M. Andritzky (red.), *Stadtsanierung oder Stadtzerstörung?*, [w:] H. Glaser, *Urbanistik – Neue Aspekte der Stadtentwicklung*, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1974; H. Monheim, *Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten – Ein Plädoyer für die Behutsamkeit*, „Informationen zur Raumentwicklung” 1985, H. 9.

<sup>18</sup> J. Carpenter, *Addressing Europe's Urban Challenges: Lessons from the EU Urban Community Initiative*, „Urban Studies” 2006, vol. 43, nr 12, s. 2157.

oraz przestrzennych (np. barier przestrzennych wynikających z układów komunikacyjnych, organizacji przestrzeni publicznej) i technicznych (np. substandardowych warunków mieszkaniowych).

**Tabela 1. Zintegrowane działania rewitalizacyjne w krajach „starej” UE**

Kraj/ region	Zintegrowany program rewitalizacyjny		Data wprowadzenia
Belgia	Bruksela	Kontrakty kwartałowe ( <i>Contrats de Quartiers</i> )	1994
	Flandria	Fundusz Impulsów Społecznych ( <i>Sociaal Impulsfonds</i> – SIF)	1996
	Walonia	Strefy Działań Uprzywilejowanych ( <i>Zones d’Initiatives Privilégiées</i> – ZIP)	1994
Dania	Program Kwaterløft		1997
Francja	Polityka Społecznego Rozwoju Kwartałów Miejskich ( <i>Développement Social des Quartiers</i> )		1982
Niemcy	Miasto socjalne ( <i>Die Soziale Stadt</i> )		1999
Włochy	Kontrakty kwartałowe ( <i>Contratti di Quartiere</i> )		1997
Holandia	Polityka wobec obszarów o skoncentrowanych problemach degradacji ( <i>Probleemcumulatiegebieden</i> – PCG)		1985
Wielka Brytania	Anglia	Wyzwanie dla Miasta ( <i>City Challenge</i> )	1991
		Jednolity Budżet Rewitalizacyjny ( <i>Single Regeneration Budget</i> – SRB)	1994
	Szkocja	Nowe Życie dla Szkocji ( <i>New Life for Urban Scotland</i> )	1988

Źródło: opracowanie własne na podstawie C. Jacquier, *On Relationship between Integrated Policies for Sustainable Development and Urban Governance*, „Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie” 2005, vol. 96, nr 4, s. 366.

W latach dziewięćdziesiątych XX wieku można już mówić o rewitalizacji w dzisiejszym rozumieniu. Mimo że na samym początku odnowa miast mogła być jeszcze rozumiana jako czysto fizyczna zmiana przestrzeni miejskiej<sup>19</sup>, to na przykład G.J. Ashworth traktował już rewitalizację jako „proces kreowania nowego życia, odnosząc to do funkcjonowania miast lub obszarów miejskich z wyraźnym akcentem na funkcje ekonomiczne”<sup>20</sup>. Podobnie twierdził D. Donnison<sup>21</sup>, który zwracał uwagę, że w przypadku rewitalizacji konieczne jest kompleksowe podejście do problemów miast i obszarów, na których są one skoncentrowane. P. Roberts<sup>22</sup> wskazywał natomiast na dominujące na początku lat dziewięćdzie-

<sup>19</sup> W taki sposób np. ujmował odnowę miast C. Couch, *Urban Renewal. Theory and Practice*, Macmillan, London 1990, s. 2.

<sup>20</sup> G.J. Ashworth, *Heritage planning: conservation as the management of urban change*, Geo Pres, Groningen 1991, s. 5.

<sup>21</sup> D. Donnison, *The Challenge of Urban Regeneration for Community Development*, „Community Development Journal” 1993, vol. 28, nr 4, s. 283–298.

<sup>22</sup> P. Roberts, *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*, [w:] P. Roberts, H. Sykes, *Urban Regeneration: A Handbook*, Sage, London 2000, s. 17–18.

siątych XX wieku w literaturze brytyjskiej przekonanie, że dotychczasowe jednoaspektowe (odnowa fizyczna, ekonomiczna bądź społeczna) strategie odnowy miast nie miały prawa się sprawdzić właśnie ze względu na swoją jednostronność. Przekonanie to było silne nie tylko w Wielkiej Brytanii, ale i w innych krajach europejskich. Politycy coraz bardziej akcentowali potrzebę stworzenia nowego podejścia do problemów miejskich związanych ze zmianami strukturalnymi, zarówno w sferze społecznej, jak i ekonomicznej. Stopniowo w kilku krajach europejskich powstawały zintegrowane programy rewitalizacji ukierunkowanej na obszary kryzysowe (por. tab. 1).

W miastach europejskich istnieją dwa zasadnicze podejścia do przedmiotu rewitalizacji<sup>23</sup>:

- 1) rewitalizacja ukierunkowana na ludzi (*people-based initiatives* – PBI) – rozumiana jako działania skierowane na pomoc osobom, które przez procesy wykluczenia, koncentracji ubóstwa i stygmatyzacji biednych dzielnic nie mogą konkurować na rynku pracy i które nie będą w stanie samodzielnie powrócić na rynek pracy;
- 2) rewitalizacja ukierunkowana na obszar (*area-based initiatives* – ABI) – rozumiana jako działania skierowane przede wszystkim na poprawę stanu środowiska budowlanego i naturalnego miejskich obszarów kryzysowych, konkurencyjności obszaru jako miejsca lokalizacji przedsiębiorstw oraz jakości życia mieszkańców.

Oba podejścia mają swoich zwolenników i przeciwników, przy czym obecnie zdecydowanie dominuje podejście obszarowe<sup>24</sup>. Wynika to przede wszystkim z łatwości wyznaczenia konkretnego odbiorcy działań rewitalizacyjnych, jakim w tym przypadku staje się określony obszar rewitalizacji oraz wszyscy jego mieszkańcy i użytkownicy. Łatwość ta jest także przyczyną krytyki tego podejścia: z tak prowadzonej rewitalizacji korzysta cały obszar, w stosunku do którego pozostała część miasta jednak relatywnie traci. Nie ma poza tym gwarancji, że struktura społeczna pozostanie po zakończeniu rewitalizacji taka sama, a więc czy rzeczywiście z rewitalizacji skorzystają ci, dla których była ona przeznaczona.

W przypadku działań ukierunkowanych na pomoc jednostkom bądź grupom społecznym główny zarzut polega na trudności wyznaczenia ostrych i jednoznacznych kryteriów klasyfikacji do takiej pomocy oraz na minimalizacji technicznego aspektu odnowy zdegradowanych dzielnic. Zastosowane środki miały przede wszystkim

---

<sup>23</sup> R. Andersson, 'Breaking Segregation' – Rhetorical Construct or Effective Policy? *The Case of the Metropolitan Development Initiative in Sweden*, „Urban Studies” 2006, vol. 43, nr 4, s. 793–794.

<sup>24</sup> Nie jest ono tożsame z prowadzoną w latach pięćdziesiątych rewitalizacją obszarową (*Flächensanierung*), polegającą na wyburzaniu obszarów miasta o zabudowie niespełniającej nowych standardów budowlanych. Podejście obszarowe rozumiane jest tutaj jako stosowanie instrumentów rewitalizacji ukierunkowanej na obszar (*area-based initiatives*), z tego też powodu do analizy przypadku została wybrana właśnie Łódź.



na celu aktywizację ekonomiczną i społeczną obszarów kryzysowych, koncentrowano się więc na poprawie jakości opieki społecznej i służby zdrowia, organizacji szkoleń, a także na remontach infrastruktury i lokalnych udogodnieniach dla mieszkańców.

Wspomniane podejścia do rewitalizacji starano się połączyć, ale nie we wszystkich przypadkach jednak tak daleko posunięta integracja działań jest potrzebna. Według J. Carpenter powinien istnieć silny związek między stanem degradacji a wyborem podejścia rewitalizacyjnego. Najbardziej zdegradowane tereny wymagają multidyscyplinarnego, całościowego podejścia, natomiast projekty flagowe (*flagship projects*) okazują się szczególnie efektywne w przypadku dzielnic historycznych z potencjałem kulturalnym, gdzie istnieje duże prawdopodobieństwo wywołania efektów katalitycznych, a także wykorzystania projektu do promocji miasta. Na terenach peryferyjnych warto zwiększać zaangażowanie lokalnej społeczności, zbudować podstawy kapitału społecznego, aby wzmocnić (lub wytworzyć) poczucie więzi z miejscem zamieszkania<sup>25</sup>.

Na uwagę zasługują osiągnięcia Włoch. Po zakończeniu Inicjatywy URBAN uruchomiono wiele programów rządowych, kontynuujących rozpoczęte działania, między innymi program społecznej rewitalizacji „Kontrakty kwartałowe” (*Contratti di quartiere*), realizowany przy zaangażowaniu lokalnych mieszkańców. Korzystny wpływ inicjatywy URBAN można również zaobserwować w Niemczech i Hiszpanii, gdzie znacznie wzrosła świadomość wagi procesów rewitalizacji na poziomie lokalnym i tym samym zaangażowanie poziomu lokalnego (zarówno sektora publicznego, jak i prywatnego). W Niemczech dzięki doświadczeniom inicjatywy URBAN podobne programy uruchomiono w regionach, na przykład w Bremie<sup>26</sup> i Berlinie<sup>27</sup>, natomiast w 1999 roku na poziomie krajowym zainicjowano program „Kwartały miejskie o szczególnym zapotrzebowaniu na rewitalizację” (*Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – die soziale Stadt*). Miał on przede wszystkim przeciwdziałać zwiększaniu polaryzacji społecznej w miastach. Mimo że władze brytyjskie były dalekie od przyznania, że uczestnictwo w URBAN udoskonaliło brytyjskie instrumentarium polityki rewitalizacyjnej, można stwierdzić, że w odniesieniu do społecznej partycypacji i tworzenia kapitału społecznego również w Wielkiej Brytanii inicjatywa URBAN odniosła sukces. Podsumowując, warto zwrócić uwagę na fakt, że inicjatywa URBAN była pierwszym zintegrowanym programem rewitalizacji obszarów miejskich prowadzonym na europejskim poziomie. Poza tym dzięki niej w kilku krajach zastosowano po raz pierwszy zintegrowane podejście do rewitalizacji kryzysowych obszarów miejskich, między innymi w Austrii i Grecji, oraz wprowadzono nowe programy, na przykład we Włoszech.

<sup>25</sup> J. Carpenter, *Addressing Europe's Urban Challenges...*, s. 2148.

<sup>26</sup> W 1998 roku powstał w Bremie program „Mieszkanie w sąsiedztwie” (*Wohnen in Nachbarschaften – WiN*).

<sup>27</sup> Berliński program „Społeczny rozwój miasta – zarządzanie kwartałami miejskimi” (*Soziale Stadtentwicklung – Quartiersmanagement*) wprowadzono w 1999 roku na 15 obszarach pilotażowych.

## Typologia zagrożeń procesu rewitalizacji na poziomie lokalnym

W trakcie analizy uniwersalnych zagrożeń rewitalizacji na poziomie lokalnym przeprowadzono szczegółowe studia literaturowe, na podstawie których wyodrębniono cztery grupy zagrożeń odpowiadających kolejnym etapom procesu:

- 1) planowaniu,
- 2) organizacji,
- 3) realizacji,
- 4) monitoringowi i ewaluacji.

W odniesieniu do planowania zagrożenia można podzielić na:

- 1) wewnętrzne, na które władza lokalna:
  - ma bieżący wpływ, takie jak arbitralne wyznaczenie obszaru, niepogłębiona diagnoza, deficyty partycypacji społecznej lub brak osadzenia działań rewitalizacyjnych w innych politykach gminy<sup>28</sup>, nieadekwatność planowanych działań do przeprowadzonej diagnozy<sup>29</sup>;
  - nie ma wpływu w krótkim okresie, na przykład brak kapitału społecznego, aby zaangażowanie społeczności lokalnej było możliwe, brak inwestycji, niski poziom aktywności gospodarczej<sup>30</sup>;
- 2) zewnętrzne, które wynikają z uwarunkowań:
  - na szczeblu regionalnym, na przykład ograniczenie możliwości wsparcia rewitalizacji do działań istotnych z punktu widzenia gminy ze względu na interes regionu określony w wytycznych dotyczących możliwości wsparcia działań rewitalizacyjnych ze środków regionalnych programów operacyjnych lub pojawienie się nowych warunków programowania rewitalizacji<sup>31</sup>;
  - na szczeblu krajowym, na przykład pojawienie się nowych wytycznych krajowych dotyczących rewitalizacji oraz aktów prawnych lub ich brak<sup>32</sup>.

W odniesieniu do organizacji jako istotne zagrożenia warto wskazać:

- 3) niewystarczające włączenie podmiotów, których obecność w procesie gwarantowałaby przeprowadzenie całościowej interwencji<sup>33</sup>,

<sup>28</sup> Por. K. Janas, W. Jarczewski, W. Wańkowicz, *Model rewitalizacji miast*, tom X, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

<sup>29</sup> Por. T. Topczewska, W. Siemiński, *Urban revitalisation in Poland*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2013, s. 79, 112, 117; S. Kozłowski, A. Wojnarowska, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011, s. 89, 134; K. Janas, W. Jarczewski, W. Wańkowicz, *op. cit.*, s. 62, 92.

<sup>30</sup> Na przykład W. Warzywoda-Kruszyńska, B. Jankowski, *Ciągłość i zmiana w łódzkich enklawach biedy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2013.

<sup>31</sup> Por. A. Noworól, *Planowanie rozwoju terytorialnego w skali regionalnej i lokalnej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2007.

<sup>32</sup> Por. Z. Ziobrowski (red.), *Założenia polityki rewitalizacji w Polsce*, tom IX, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

<sup>33</sup> Por. Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju. Podsumowanie*

- 4) przedwczesny odwrót od realizacji wyznaczonego planu działań<sup>34</sup>,
- 5) silosowe podejście do prowadzenia działań rewitalizacyjnych i brak integracji działań między pionami organizacyjnymi w urzędzie miejskim<sup>35</sup>,
- 6) braki w przepływie informacji między podmiotami potencjalnie zaangażowanymi w działania rewitalizacyjne<sup>36</sup>.

Powyższe zagrożenia organizacyjne odnoszą się także do fazy realizacji, jednak na tym etapie można wskazać także inne zagrożenia, specyficzne właśnie dla tej fazy, najczęściej związane ze źródłem finansowania. Zarówno bowiem publiczne, jak i prywatne środki niosą ze sobą ograniczenia:

1) środki publiczne:

- budżet gminy – obciążenie finansów gminy wysokimi nakładami na działania w obszarach zdegradowanych może osłabić miasto lub spowodować niechęć innych mieszkańców (przeważających liczebnie<sup>37</sup>) w związku z koncentracją działań społecznych w obszarze rewitalizacji;
- środki zewnętrzne (dotacje, nisko oprocentowane pożyczki) – zazwyczaj mogą być wykorzystane na ściśle określone cele, zwłaszcza w sferze infrastrukturalnej; w związku z dość powszechną praktyką wykorzystania w pierwszej kolejności tych środków pojawia się pokusa przygotowania do realizacji przede wszystkim tych projektów, które mogą być finansowane ze źródeł zewnętrznych; efektem niepożądanym może być ograniczanie potrzebnych działań na obszarach rewitalizacji do tych, które mogą być sfinansowane ze środków dotacyjnych<sup>38</sup>;

2) środki prywatne – początkowo niechętnie angażowane na obszarach faktycznie zdegradowanych; inwestycje prywatne w obszarze rewitalizacji niosą różnego rodzaju zagrożenia:

- typowym, wskazywanym w literaturze, jest gentryfikacja, a więc wypychanie z obszaru dotychczasowych mieszkańców i usług o innym profilu ekonomiczno-społecznym niż napływający nowi użytkownicy miejsca; gentryfikacja mimo zapewnień władz lokalnych jest w istocie celem większości działań rewitalizacyjnych, zwłaszcza w przestrzeniach śródmiejskich, ale też efektem nieuniknionym prowadzonych tam działań rewitalizacyjnych; przyciągnięcie do rewitalizowanych obszarów śródmiejskich znacznego

---

*projektu*, tom XIII, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, s. 11; T. Topczewska, W. Siemiński, *op. cit.*, s. 79, 97, 129.

<sup>34</sup> Por. A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, tom IV, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.

<sup>35</sup> Por. S. Kozłowski, A. Wojnarowska, *op. cit.*, s. 88 i kolejne.

<sup>36</sup> Więcej: A. Jadach-Sepioło, T. Płachecki, *op. cit.*, s. 43–44.

<sup>37</sup> Zgodnie z polskimi regulacjami obszar rewitalizacji nie może obejmować powierzchni większej niż 20% powierzchni gminy i być zamieszkiwany przez więcej niż 30% jej mieszkańców.

<sup>38</sup> Por. T. Topczewska, W. Siemiński, *op. cit.*,

kapitału prywatnego (np. Hala Koszyki w Warszawie, Manufaktura, Centrum Sukcesja w Łodzi, Stary Browar w Poznaniu) powoduje, że stopniowo zmienia się jego profil ekonomiczno-społeczny; inwestycje te są jednak pożądanymi jako akcelerator pozytywnych zmian; rolą władz lokalnych w tym przypadku jest ograniczenie efektów wypychania lub objęcie wsparciem osób, które z różnych losowych przyczyn musiały przenieść się poza obszar dotychczasowego zamieszkania<sup>39</sup>;

- kolejnym zagrożeniem są wybiórcze działania w przestrzeni miasta; kapitał prywatny inwestuje jedynie w atrakcyjne, zyskowe przedsięwzięcia, pomijając zbyt ryzykowne z powodów społecznych lub odsunięcia zysku w czasie; w związku z tym nastawienie na inwestycje prywatne na obszarze rewitalizacji może wiązać się z opóźnieniem zmian, aż zgromadzi się masa krytyczna, która przełamie niechęć inwestorów.

Ostatnią fazą, która występuje w cyklu działań rewitalizacyjnych prowadzonych przez samorząd lokalny, jest monitoring i ewaluacja. W tym przypadku zagrożenia wiążą się nie tylko ze słabością systemów (brak dobrych narzędzi do monitorowania zmian, szczególnie społecznych), ale także z pokusą do zaniżania zakładanych efektów w związku z obawą przed koniecznością zwracania środków zewnętrznych, jeśli nie zostałyby one osiągnięte. W związku z tym zdarzają się sytuacje, w których w ogóle nie jest planowana ewaluacja lub jest prowadzona z założoną z góry tezą.

W trakcie badania pt. *Analiza zagrożeń dla procesu rewitalizacji Strefy Wielkomięskiej w Łodzi* założono, że rewitalizacja jako proces obejmuje wiele współzależnych strumieni pieniądza. Oddziaływanie zdefiniowanych wcześniej czynników ryzyka może powodować, że powstaną dodatkowe przepływy związane z koniecznością pokrycia niechcianych kosztów procesu rewitalizacji. Przyjęto autorską metodę bazującą na analizie aktuariałnej, zgodnie z którą następuje zestawienie:

- 1) zakładanych kapitałów początkowych przeznaczonych na sfinansowanie działań rewitalizacyjnych zarówno po stronie budżetu miasta, jak i inwestorów prywatnych,
- 2) dodatkowego kapitału pozyskanego w związku z procedurami konkursowymi na projekty współfinansowane ze środków zewnętrznych,
- 3) dodatkowych korzyści wynikających z zaangażowania kapitału inwestorów prywatnych zainteresowanych inwestycjami w związku z pozytywnymi zmianami na obszarze rewitalizacji (m.in. wzrost wpływów podatkowych, spadek bezrobocia),

---

<sup>39</sup> Por. Dyspersja, *Kierunki i zasady wspierania działań społecznych ukierunkowanych na aktywizację społeczną i gospodarczą zdegradowanych obszarów miejskich w subregionalnych i regionalnych ośrodkach rozwojowych województwa pomorskiego w kontekście perspektywy finansowej UE 2014–2020*, badanie na zamówienie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, Warszawa 2013.

4) wydatków publicznych koniecznych do poniesienia w wyniku niepożądanych zdarzeń<sup>40</sup>.

Założono, że zbyt wysoka wartość ostatniego strumienia środków może oznaczać przeciążenie wydatkami wynikającymi z wystąpienia zdarzeń niepożądanych i będzie oznaczać niepowodzenie procesu. Wyliczenie z góry tych strumieni kosztów jest niemożliwe. Brakuje danych historycznych, a silna współzależność między liczbą materializujących się czynników ryzyka a wielkością kosztów wynikających z tego faktu jest elementem zakłócającym. Na etapie pozyskiwania danych stało się jednak jasne, że nie ma możliwości, aby wyznaczyć konkretne środki w poszczególnych działach budżetu, które będą przeznaczane na działania rewitalizacyjne. Ponieważ do tej pory kwoty przeznaczone na te działania nigdy nie były wyodrębniane, nie ma więc historycznych szeregów czasowych do tworzenia macierzy prawdopodobieństw, jak zmieniały się te środki w zależności od występowania konkretnych czynników ryzyka.

Z uwagi na konieczność odstąpienia od podejścia budżetowego zaproponowano zastosowanie podejścia projektowego, zgodnie z którym na etapie przygotowania programu rewitalizacji wyodrębnia się jednorodne portfele działań planowanych do realizacji, a następnie zostają im przypisane poszczególne kategorie ryzyka. Aby wyodrębnić jednorodne portfele działań, na potrzeby analizy należy wprowadzić podział na trzy fazy działań: realizowane przed interwencją, w czasie interwencji i po niej. Następnie w każdej z faz trzeba wprowadzić podział na poszczególne sfery działania, zgodnie z przyjętymi w zamówieniu, tzn. sferę społeczną, przestrzenną, gospodarczą i kulturalną. Następnie w poszczególnych sferach należy wyodrębnić podział na działania inwestycyjne i projekty miękkie (usługi), a następnie wydzielić poszczególne typy działań inwestycyjnych i usług realizowanych w ramach projektów miękkich. Dla tych właśnie typów należy wprowadzać dane dotyczące finansowych skutków wyżej wymienionych zdarzeń.

Tak skonstruowany szkielet bazy danych należy zasilać informacjami o odchyleniach kosztów w stosunku do zakładanych planów w kolejnych latach realizowanego programu rewitalizacji. Dzięki analizie odchylenia kosztów będzie można udoskonalić budżetowanie środków na realizację działań w ramach realizowanych projektów, które będą współfinansowane ze środków zewnętrznych, jak również swoistą reasekurację w postaci możliwości przewidzenia dodatkowych rezerw budżetowych w odpowiednich jednostkach publicznych odpowiedzialnych za realizację zadań.

W miastach planujących wieloletnie procesy rewitalizacji o znacznym stopniu skomplikowania wprowadzenie takiego modelu do monitorowania zmian wydaje się szczególnie pożądane mimo trudności metodologicznych.

---

<sup>40</sup> Więcej: A. Jadach-Sepiolo, T. Płachecki, *op. cit.*,

## Podsumowanie i wnioski

Analiza literatury przedmiotu wraz z badaniami przeprowadzonymi w Łodzi wskazują, że najczęściej w polskich działaniach rewitalizacyjnych materializowały się następujące rafa rewitalizacji:

- 1) początkowy brak jednoznacznych reguł wyznaczania obszarów zdegradowanych prowadził do ich intuicyjnego oznaczania na mapie miast, wielokrotnie uwarunkowanego wyborami politycznymi lub względami prestiżowymi (np. salony miast, zamiast obszarów, gdzie koncentrowały się problemy);
- 2) brak limitów przestrzennych i ludnościowych w odniesieniu do obszarów planowanych do rewitalizacji skutkowało znacznym rozproszeniem projektów na dużych obszarach, przez co efekty były słabo odczuwalne;
- 3) środki unijne dostępne na projekty infrastrukturalne w ramach rewitalizacji skłaniały do wypaczania jej zintegrowanego charakteru w poprzednich okresach programowania, typowe były programy rewitalizacji, w których chociaż planowano projekty społeczne i gospodarcze, realizowano jedynie projekty remontowe, modernizacyjne i inne infrastrukturalne;
- 4) koordynująca rola samorządu terytorialnego w większości przypadków ograniczała się do koordynacji działań własnych w ramach realizowanych projektów oraz włączania do programów rewitalizacji projektów innych podmiotów, starających się o pozyskanie zewnętrznych środków;
- 5) informacje dotyczące sfery gospodarczej w diagnozach miały ogólny charakter i charakteryzowały całą gminę, a nie obszar planowany do rewitalizacji; zrealizowano bardzo niewiele z zaplanowanych projektów gospodarczych, a brak zaangażowania przedsiębiorców skutkowało nieobecnością tych podmiotów na etapie realizacji;
- 6) działania społeczne i gospodarcze były traktowane jako dodatkowe, często wpisane z konieczności, jeśli potrzebne było spełnienie wymogu zintegrowanego charakteru działań, bez zamiaru realizacji;
- 7) niedostosowanie zaprogramowanych działań (i później realizacji) do potrzeb społeczności lokalnej wynikało z błędów diagnozy i braku wystarczającej partycypacji.

W związku z tym drogą do uniknięcia wskazanych zagrożeń powinno być:

- 1) przeprowadzenie analizy występowania zjawisk kryzysowych w ramach poszczególnych analizowanych sfer wskazanych w wytycznych, obejmującej ocenę czynników i zjawisk kryzysowych, problemów i potrzeb społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych;
- 2) właściwe wyznaczenie obszaru rewitalizacji na podstawie mierzalnych i wiarygodnych danych;
- 3) wykonanie pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji, wskazującej problemy konieczne do rozwiązania;

- 4) zapewnienie logicznego powiązania przedsięwzięć rewitalizacyjnych z treścią programu rewitalizacji – przedsięwzięcia mają odpowiadać na zidentyfikowane w diagnozie czynniki i przyczyny degradacji obszaru rewitalizacji oraz stanowić rozwinięcie jego potencjałów, tworzyć spójną całość z kierunkami działań i przyczynić się do osiągnięcia celów rewitalizacji;
- 5) wzajemne dopełnianie się działań i przedsięwzięć rewitalizacyjnych dla zapewnienia efektywnego oddziaływania na cały obszar rewitalizacji (nie tylko punktowo), we wszystkich niezbędnych aspektach: społecznym oraz gospodarczym, przestrzenno-funkcjonalnym, technicznym lub środowiskowym (nie należy dopuszczać możliwości planowania i realizacji wybiórczych inwestycji, nastawionych jedynie na szybki efekt poprawy estetyki przestrzeni, skupionych tylko na działaniach remontowych czy modernizacyjnych);
- 6) zaplanowanie różnorodnych źródeł finansowania (krajowe środki publiczne, EFRR, EFS, FS, środki prywatne, środki z innych źródeł);
- 7) wykorzystanie narzędzi partycypacji, gwarantujących udział społeczności lokalnej, przedsiębiorców i innych interesariuszy w całym procesie rewitalizacji, tj. na etapie przygotowania programu rewitalizacji, jego wdrażania i oceny skuteczności działań.

## Bibliografia

- Andersson R., *'Breaking Segregation' – Rhetorical Construct or Effective Policy? The Case of the Metropolitan Development Initiative in Sweden*, „Urban Studies” 2006, vol. 43, nr 4.
- Andritzky M. (red.), *Stadtsanierung oder Stadterstörung?*, [w:] H. Glaser, *Urbanistik – Neue Aspekte der Stadtentwicklung*, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1974.
- Ashworth G.J., *Heritage planning: conservation as the management of urban change*, Geo Pres, Groningen 1991.
- Biliński T., *Studia programowe i metody realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych*, „Sprawy Mieszkaniowe” 2001, nr 1–2.
- Billert A., *Centrum Staromiejskie w Żarach; problemy, metody i strategie rewitalizacji*, maszynopis, Słubice 2004.
- Carpenter J., *Addressing Europe's Urban Challenges: Lessons from the EU Urban Community Initiative*, „Urban Studies” 2006, vol. 43, nr 12.
- Cęckiewicz W. (red.), *Rola i funkcja zespołów zabytkowych w rozwoju przestrzennym miast, aglomeracji i regionów*, raport z badań w ramach problemu międzyresortowego „Rewaloryzacja zespołów zabytkowych na tle rozwoju miast”, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1989.
- Chojceki S., *Problemy przebudowy starych dzielnic mieszkaniowych*, „Miasto” 1973, nr 3.
- Couch C., *Urban Renewal. Theory and Practice*, Macmillan, London 1990.
- Donnison D., *The Challenge of Urban Regeneration for Community Development*, „Community Development Journal” 1993, vol. 28, nr 4.
- Dyspersja, *Kierunki i zasady wspierania działań społecznych ukierunkowanych na aktywizację społeczną i gospodarczą zdegradowanych obszarów miejskich w subregionalnych i regionalnych ośrodkach rozwojowych województwa pomorskiego w kontekście perspektywy fi-*

- nansowej UE 2014–2020, badanie na zamówienie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, Warszawa 2013.
- Jacquier C., *On Relationship between Integrated Policies for Sustainable Development and Urban Governance*, „Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie” 2005, vol. 96, nr 4.
- Jadach-Sepiolo A., Plachecki T., *Analiza zagrożeń dla procesu rewitalizacji Strefy Wielkomięskiej w Łodzi. Raport*, Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2015.
- Janas K., Jarczewski W., Wańkowicz W., *Model rewitalizacji miast*, tom X, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.
- Kaczmarek S., *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- Kanclerz F., *Ochrona historycznych układów miejskich – postulaty konserwatorskie*, BMIOZ, Warszawa 1967.
- Kozłowski S., Wojnarowska A., *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011.
- Majer A., *Miasta Ameryki. Kryzys i polityka odnowy*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999.
- Monheim H., *Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten – Ein Plädoyer für die Behutsamkeit*, „Informationen zur Raumentwicklung” 1985, H. 9.
- Muzioł-Węclawowicz A., *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojenne*, tom IV, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.
- Noworól A., *Planowanie rozwoju terytorialnego w skali regionalnej i lokalnej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2007.
- Ostrowski W., *Zespoły zabytkowe a urbanistyka*, Arkady, Warszawa 1980.
- Palicki S., *Rewitalizacja na tle innych przejawów odnowy miast*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, vol. 15, nr 1–2.
- Roberts P., *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*, [w:] P. Roberts, H. Sykes, *Urban Regeneration: A Handbook*, Sage, London 2000.
- Skalski K., *Francuski model rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Propozycja zastosowania w Polsce*, „Sprawy Mieszkaniowe” 1994, nr 4.
- Skalski K., *Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000–2006. Studium przypadków*, Stowarzyszenie „Forum Rewitalizacji”, Kraków 2006.
- Skiba J., *Rewaloryzacja zespołów mieszkaniowych Krakowa*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1976.
- Topczewska T., Siemiński W., *Urban revitalisation in Poland*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2013.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777).
- Warzywoda-Kruszyńska W., Jankowski B., *Ciągłość i zmiana w łódzkich enklawach biedy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2013.
- Ziobrowski Z., Domański B., *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju. Podsumowanie projektu*, tom XIII, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.
- Ziobrowski Z., Ptaszycka-Jackowska D., Rębowska A., Geissler A., *Rewitalizacja, re-habilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie, Kraków 2000.
- Ziobrowski Z. (red.), *Założenia polityki rewitalizacji w Polsce*, tom IX, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.
- Zuziak Z., *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Politechnika Krakowska im. T. Kościuszki, Kraków 1998.



## Streszczenie

Polskie doświadczenia rewitalizacyjne sięgają początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku, rewaloryzacyjne, szeroko uznane w światowej literaturze przedmiotu i praktyce konserwatorskiej, są zaś odleglejsze. Wraz z kolejnymi zmianami podejścia do rewitalizacji polskie gminy miały możliwość poznania pełnego spektrum znaczenia terminu „rewitalizacja” i nauczenia się jego stosowania. Obserwacja tych doświadczeń pokazuje, że oprócz pozytywnych zmian często występują i ciemne strony, których skutki najczęściej odczuwają najbardziej potrzebujący mieszkańcy i inni interesariusze na obszarach zdegradowanych. Celem artykułu jest przedstawienie zagrożeń związanych z procesem rewitalizacji oraz ich usystematyzowanie w świetle teorii i dotychczasowych, ponaddwudziestoletnich doświadczeń polskich miast. Artykuł zakończy rekomendacje dotyczące potrzeby ewolucyjnych zmian podejścia do rewitalizacji, które mogą ograniczyć ekspozycję mieszkańców na negatywne skutki procesów rewitalizacyjnych.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, program rewitalizacji, ustawa o rewitalizacji, dobre i złe praktyki

**Klasyfikacja JEL:** H76, R38, R58