

Marek Obrębalski

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

DEGRADACJA I REWITALIZACJA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

Streszczenie: Obecnie w wielu miastach można zaobserwować niepożądane i destrukcyjne procesy w sferze ekonomicznej, przestrzennej i społecznej, których następstwem jest potrzeba formułowania i wdrażania kompleksowych programów rewitalizacji przestrzeni miejskiej. Programy rewitalizacji objęły wiele miast w Polsce i są realizowane najczęściej na obszarach staromiejskich oraz poprzemysłowych i pomilitarnych. W praktyce realizowane są różne strategie rewitalizacji miejskiej. Ich cele, zakres podejmowanych działań, stopień uczestniczenia w nich mieszkańców oraz lokalizacja obszaru rewitalizacji są najważniejszymi kryteriami różnicującymi te strategie.

Słowa kluczowe: degradacja, rewitalizacja, przestrzeń, miasto.

1. Kryzys przestrzeni miejskiej jako przesłanka rewitalizacji

Obecnie w wielu miastach można dostrzec destrukcyjne procesy zarówno w sferze ekonomicznej i społecznej, jak i przestrzennej. Stany kryzysowe i ciągła degradacja obszarów miejskich wymagają stałej interwencji oraz nieustannych działań rewitalizacyjnych i prewencyjnych. Celem tego artykułu jest z jednej strony ukazanie przyczyn i symptomów degradacji miejskiej przestrzeni, a z drugiej ukazanie teoretycznych i praktycznych aspektów działań interwencyjnych przyjmujących postać strategii rewitalizacji przestrzeni ekonomicznej, kulturowej i społecznej.

Pojęcie „degradacja przestrzeni” używane jest w odniesieniu do różnorodnych konfliktów, nierówności, zjawisk patologicznych [Karwińska 2008, s. 52]. Degradacja obszarów zurbanizowanych jest naturalną konsekwencją rozwoju miast [Polko 2008, s. 2]. Po pierwsze, czynniki ekonomiczne determinujące rozwój obszarów miejskich wywołują równocześnie liczne negatywne skutki, po drugie – dziś w miastach obserwuje się tendencję do coraz szybszych i częstszych zmian preferencji i potrzeb różnorodnych grup użytkowników, w tym mieszkańców i podmiotów gospodarczych. często sprawia to, że nie miasto, lecz tereny podmiejskie są atrakcyjną alternatywą dla inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych. W konsekwencji coraz bardziej widoczny jest proces suburbanizacji, polegający na dekoncentracji prze-

strzennej zarówno gospodarstw domowych, jak i podmiotów gospodarczych [Polko 2008, s. 3].

Przestrzeń miejska ulega zatem degradacji z różnych przyczyn, różne też są symptomy tej degradacji. Lista zjawisk kryzysu obszarów miejskich, powtarzających się w wielu miastach i krajach, jest długa. Degradacja przestrzeni ma bowiem wymiar zarówno materialny, jak i społeczno-kulturowy. Symptomami degradacji przestrzeni miejskiej są przede wszystkim [Obrębalski 2005, s. 699-700]:

- w sferze ekonomicznej i przestrzenno-funkcjonalnej:
 - negatywny „image” danego obszaru miasta,
 - występowanie zarówno zjawisk skrajnej dekapitalizacji, jak i zaniedbania oraz dewastacji budynków i otoczenia,
 - deficyty zieleni oraz obszarów rekreacyjnych,
 - wysokie obciążenie spalinami i hałasem (skutkami nadmiernej intensywności transportu),
 - brak miejsc pracy, wysoka stopa bezrobocia (zwłaszcza wśród młodzieży),
 - negatywne skutki dezindustrializacji, upadek przemysłu i rzemiosła,
 - poważny deficyt placówek usługowych,
 - słabo rozwinięta infrastruktura socjalna, kulturalna i rekreacyjna, zwłaszcza w stosunku do dzieci i młodzieży;
- w sferze społecznej:
 - koncentracja ekonomicznie upośledzonych grup społecznych,
 - brak możliwości doskonalenia (reorientowania) zawodowego,
 - napięcia socjalne,
 - niskie zarobki, niska siła nabywcza mieszkańców,
 - niski poziom wykształcenia i kompetencji,
 - zjawiska degradacji rodzin,
 - relatywnie wysoka liczba osób korzystających z pomocy socjalnej, obszary biedy,
 - wysokie natężenie zjawisk patologicznych (poziom przestępczości, wandalizm, alkoholizm, narkomania),
 - niski poziom zdrowotności mieszkańców,
 - problemy dzieci i młodzieży w szkołach,
 - dezintegracja, apatia społeczna, poczucie izolacji i segregacji, brak nadziei na lepszą przyszłość.

Argumenty uzasadniające konieczność podejmowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w przestrzeni miejskiej można podzielić na trzy główne grupy: ekonomiczne, społeczne i kulturowe [Skalski 1996, s. 9-10].

Argumenty ekonomiczne oparte są na przekonaniu, że narastająca konkurencja między jednostkami terytorialnymi i społecznościami lokalnymi wymusza konieczność wzmacniania jakości przestrzeni. Jest to szczególnie istotne wobec ograniczonej i bezustannie zmniejszającej się podaży terenów o najwyższych walorach. Atrakcyjność przestrzeni miejskiej staje się bowiem warunkiem rozwoju ekonomicznego.

Argumenty społeczne odnoszą się do przeciwdziałania zjawiskom społecznej marginalizacji i sprzyjania społecznej integracji. Zjawiska kryzysowe przestrzeni miejskiej niejednokrotnie bowiem ujawniają się znaczącym osłabieniem więzi społecznych oraz utratą terytorialnej przynależności. W tych przypadkach procesy miejskiej rewitalizacji mogą służyć ograniczeniu bądź eliminacji zjawisk wykluczenia społecznego i budowaniu pozytywnego wizerunku obszarów wysokiego patologicznego zagrożenia.

Argumenty kulturowe akcentują konieczność odpowiedniego kształtowania postaw społecznych wobec przeszłości, podkreślenia kulturowej ciągłości, tradycji i tożsamości miejsca.

Jeśli zatem weźmiemy pod uwagę wskazane teoretyczne i praktyczne przesłanki, pojawi się zasadność stosowania wobec przestrzeni miejskiej terminu „rozwój adaptowany”, rozumianego jako proces stałego dostosowywania się miasta i poszczególnych wymiarów jego przestrzeni do wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań, jako proces specyficzny, właściwy jedynie danemu miastu. Jednym z takich uwarunkowań w gospodarce rynkowej jest zjawisko konkurencji pomiędzy miastami. Coraz częściej jakość zagospodarowania przestrzennego, walory historyczne czy krajobrazowe oraz jakość życia lokalnej społeczności są w tej międzymiejskiej konkurencji niewątpliwymi argumentami. W tym sensie staje się to jedną z istotniejszych przesłanek podejmowania rozległych rewitalizacji przestrzeni miejskich.

Kluczową kwestią dla sukcesu działań rewitalizacyjnych inicjowanych w przestrzeni miejskiej jest zrozumienie i aktywność lokalnej społeczności. Konieczna jest bowiem społeczna akceptacja zasadności podejmowania działań w tym zakresie i uznania ich za społecznie pożądane.

2. Pojęcie, cele i strategie rewitalizacji przestrzeni miejskiej

Pojęcie rewitalizacji odnosi się do działań prowadzonych na istniejących przestrzeniach zurbanizowanych, co w istotny sposób odróżnia je od pojęć definiujących działania skierowane na planowanie i realizowanie nowych zespołów zabudowy na dotychczas nie zabudowanych terenach.

Rewitalizacja to jedno z pojęć coraz częściej stosowanych w wielu dziedzinach, w tym w urbanistyce. Etymologia tego terminu łączy w sobie dwa słowa z języka łacińskiego: ‘vitalis’ – należący do życia, zdolny do życia, dający życie, wart życia, oraz przedrostek ‘re-’ oznaczający: znów, na nowo, powtórnie [Kaczmarek 2001, s. 17].

Rewitalizacja, urbanistyczny odpowiednik recyklingu, jest sposobem na odnowę zasobów miast i zrównoważony rozwój. Jej istotą jest ‘przywracanie do życia’ terenów obumarłych i zdegradowanych [Sołtysiak 2010, s. 42]. Rewitalizacja jest integralną i naturalną częścią realnych procesów urbanizacji – życia przestrzeni (nie tylko miasta), wpisaną w organiczny cykl rodzenia się, obumierania, odradzania i przekształceń tkanki społeczno-przestrzennej miasta i jej różnorodnych funkcji.

Powinna zatem być traktowana jako niezbywalny element planowania i przekształcania przestrzeni społeczno-urbanistycznej.

Rewitalizacja inspirowana (wzbudzana), prowadzona przy współdziałaniu różnorodnych partnerów – interesariuszy, jest kompleksowym, zaplanowanym procesem przemian społecznych, gospodarczych i przestrzennych wynikających ze strategii rozwoju miasta, realizowanym na obszarze objętym zjawiskami kryzysowymi, prowadzącym do przywrócenia atrakcyjności tego obszaru dla mieszkańców, przedsiębiorców i pracujących, lub odwiedzających (odbiorców usług dostępnych na tym terenie), z korzyścią dla całej społeczności miasta. Rewitalizacja powinna prowadzić do przywrócenia warunków (lub inaczej: odzyskania atrakcyjności) do zamieszkiwania i inwestowania na obszarze jej poddanym [Mliczyńska-Hajda, s. 4].

Rewitalizacja wiąże się z podejmowaniem decyzji przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, ze świadomym wyborem na rzecz ciągłości miasta – historycznej, kulturowej, funkcjonalnej. Jest zbiorowym wysiłkiem na rzecz wprowadzania zmian, modernizacji, czasem nawet może oznaczać zerwanie tej ciągłości w imię interesów wspólnoty. Programy rewitalizacji są zatem działaniem w interesie publicznym i muszą być oparte na świadomych wyborach wartości społeczno-kulturowych, a nie tylko na kryteriach ekonomicznych (gospodarczych) i funkcjonalnych. Można powiedzieć, że współczesna świadoma rewitalizacja powinna być jednym z głównych instrumentów planowania rozwoju i budowania ładu społeczno-przestrzennego, łączenia przeszłości miast z ich przyszłością, przywracania integralności miasta.

Rewitalizacja może być działaniem, którego celem jest przywrócenie atrakcyjności życia w tych częściach miasta, gdzie jej utrata jest szczególnie zauważalna. Staje się więc tą częścią polityki rozwoju miasta, która dotyczy zmian jakościowych zarówno zagospodarowania przestrzeni, jak i perspektyw rozwoju społecznego i ekonomicznego lokalnej społeczności. Rewitalizacja może być także adresowana do obszarów warunkujących jakość ekologiczną miasta lub jego części, jako program zmniejszania uciążliwości lub poprawy atrakcyjności środowiska miejskiego.

Rewitalizacja ma odniesienie do rozwoju miasta, a nie tylko odbudowy lub renowacji jej zniszczonej lub przechodzącej kryzys części. Słabiej rozwinięte, dotknięte kryzysem lub wymagające strukturalnej przebudowy obszary stanowią obciążenie dla całego miasta, a więc hamują jego rozwój i przenoszą negatywne zjawiska gospodarcze i społeczne do zdrowszych części miasta. Dlatego myśląc o dynamicznym rozwoju miasta, należy nie tylko wykorzystywać jego atuty i inwestować w najbardziej korzystne obszary (z punktu widzenia strategii rozwojowej lub interesów inwestorów), ale równolegle rozwiązywać główne jego problemy. Oznacza to konieczność podejmowania działań rewitalizacyjnych. Konsekwencją takiego podejścia jest potrzeba opracowywania kompleksowej strategii rozwoju miasta, która w sposób zintegrowany i zrównoważony łączy działania skierowane do różnych obszarów (słabiej i lepiej rozwijających się). Dlatego działania rewitalizujące powinny być podejmowane zgodnie z całościową strategią rozwoju miasta. Strategia ta powinna

integrować wewnętrznie miasto, a także łączyć je z najbliższym otoczeniem i inicjować wspólne procesy rozwoju w regionie. Właśnie dlatego niezbędna jest koordynacja miejskich strategii rozwoju ze strategiami rozwoju województw. Potrzebna jest zatem ściślejsza koordynacja polityk i instrumentów rozwojowych realizowanych przez samorządowe władze lokalne i regionalne. Trzeba jednak wyraźnie zaznaczyć, że podstawowym podmiotem odpowiedzialnym za kształtowanie polityki rozwoju miasta, a w szczególności za podejmowanie działalności rewitalizacyjnej, są jego władze samorządowe. „Zatem przyjmujemy, że rewitalizacja jest zarówno procesem, jak i metodą gospodarowania przestrzenią, którą cechują m.in.: koncentracja na obszarach dotkniętych kryzysem, kompleksowość i zintegrowane zarządzanie, głębokie uspołecznienie (partycypacja społeczności lokalnej), partnerstwo podmiotów publicznych i prywatnych oraz dążenie do synergii ich działań” [Mliczyńska-Hajda, s. 5].

Do działań rewitalizacyjnych należy zaliczyć odbudowę zniszczonych, ale niegdyś żywych obszarów miejskich (np. centrów starych miast), mocno zdekapitalizowanych lub nawet utraconych w wyniku działań wojennych czy powojennych dewastacji i rozbiórek. Trudno je sobie wyobrazić jako trwałe pustki pomiejskie, ich odbudowa służy więc zarówno rewitalizacji tych terenów, jak i całego miasta. W obszarze pojęcia rewitalizacji mieszczą się również działania restrukturyzacji terenów przemysłowych i pomilitarnych. Zakres pojęciowy rewitalizacji jest więc bardzo szeroki, a cele związanych z nią działań mocno zróżnicowane.

Systematyzację terminologii podjęto m.in. w pracach Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie. „Termin ‘odnowa miast’ odnosi się do procesu przystosowania stanu zagospodarowania miasta do zmiennych potrzeb społeczności miejskich i jednostek, które je tworzą. Generalnym celem odnowy miast jest zapewnienie harmonijnego i wielostronnego rozwoju miasta poprzez adaptacje 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. (...) Jako działalność planistyczna powinna być ona skierowana na obszar całego miasta oraz sukcesywnie na wybrane obszary miasta, przede wszystkim jednak na obszary historyczne, XIX-wieczne i z 1. połowy XX w. Odnowa jest procesem społecznym, dotyczy architektury miasta, infrastruktury technicznej, zagadnień prawnych, ekonomicznych, administracyjnych i politycznych oraz powinna być realizowana metodą bezpośrednich konsultacji z mieszkańcami” [Sumień i in. 1989, s. 135-136].

Pojęcie „odnowa miast” jest przy tym „(...) pojęciem nadrzędnym w stosunku do pojęć: rehabilitacja, rewaloryzacja, przebudowa, restrukturyzacja, modernizacja, rewitalizacja, konserwacja, sanacja, remonty, itp.” [Sumień i in. 1992, s. 6].

Interesująca jest definicja ekonomiczna rewitalizacji T. Markowskiego. Postrzega on problem rewitalizacji w kontekście marginalizacji terenów „wypadających” z obszarów innowacji, względnie z procesów rozwojowych i w ten sposób pozostających „poza nawiasem” wydarzeń. Przy czym nie dotyczy to wyłącznie obszarów

peryferyjnych, lecz coraz częściej również terenów położonych centralnie. Dla Markowskiego zagadnienie rewitalizacji ma przede wszystkim wymiar ekonomiczny, decydujący o powodzeniu lub porażce programów. „Podejmując się polityki rewitalizacyjnej obszarów problemowych w miastach – zauważa Markowski – należy sobie zdawać sprawę ze związków, jakie zachodzą pomiędzy generowaniem wartości ziemi, jej ceną, rentą, efektami zewnętrznymi a systemem podatków od wartości nieruchomości. Zrozumienie istoty generowania wartości ziemi jest podstawą koncepcji rewitalizacji obszarów miejskich. Pojawianie się korzyści zewnętrznych na przekształcanym obszarze jest możliwe tylko przy dużej skali tych przekształceń. Przekształcanie tkanki miejskiej jest czasochłonne, a korzyści ujawniają się tylko w długim okresie. Zatem indywidualne, nie skoordynowane w czasie inwestycje nie są w stanie przywrócić możliwości generowania wysokiej renty na danym terenie. Wynika to m.in. ze specyficznych fizycznych cech przestrzeni i struktur społecznych miasta, gdyż potencjalne korzyści są niwelowane przez inne negatywne efekty zewnętrzne” [Markowski 1999, s. 128].

Dlatego też wszystkie działania rewitalizacyjne, znane z przykładów zachodnioeuropejskich, podlegały skomplikowanym regulacjom prawnym. Były też intensywnie zarządzane przez sektor publiczny oraz wspierane środkami pochodzącymi z budżetów państwowych czy regionalnych.

Markowski wskazuje na konieczność „dużego skumulowania inwestorów” jako warunek powodzenia procesu rewitalizacji oraz na niezbędną dla niej udział władzy publicznej. Przestrzega przed porażką procesu rewitalizacji, jeśli w dostatecznym stopniu nie uwzględni się potrzeby koncentracji wysiłków i podejmowania przekształceń o odpowiedniej skali przeobrażeń: „Aby tego typu programy miały szansę sensownej i zyskowej realizacji, niezbędna jest współpraca publiczno-prywatna. Oprócz bezpośredniego zaangażowania kapitału publicznego i prywatnego konieczna jest także pomoc w formie korzystnych kredytów spłacanych w długim okresie, rządowe gwarancje kredytowe, dobra wizja przestrzennego zagospodarowania oraz konsekwentny i czytelny mechanizm zwrotu poniesionych nakładów” [Markowski 1999, s. 129].

Wartość przytoczonych definicji polega na tym, że ukazują one dwa różne aspekty problemu rewitalizacji – aspekt przestrzenno-urbanistyczny oraz ekonomiczny.

Ogólnie ujmując, rewitalizacja miejska to skoordynowane działania publiczne i prywatne ukierunkowane na przeciwdziałanie procesom degradacji i prowadzące do wzrostu wartości i atrakcyjności przestrzeni miejskiej oraz poprawy jakości życia mieszkańców. Biorąc pod uwagę różnorodny charakter, zakres i skalę degradacji przestrzeni miejskiej, działania rewitalizacyjne ukierunkowane są na osiągnięcie różnorodnych celów rewitalizacji miejskiej, wśród których należy przede wszystkim wymienić :

- powstrzymanie społecznej, fizycznej, ekonomicznej i kulturalnej degradacji tkanki miejskiej;

- wzmocnienie ekonomicznej bazy miasta poprzez przyciąganie inwestycji zewnętrznych i wspomaganie lokalnej przedsiębiorczości;
- poprawienie dostępności komunikacyjnej obszaru i poziomu zintegrowania środków transportu;
- podkreślenie i zachowanie tożsamości kulturowej przestrzeni, a przede wszystkim wartości jej dziedzictwa;
- poprawienie warunków życia lokalnej społeczności;
- zwiększenie konkurencyjności danej przestrzeni jako potencjalnej lokalizacji nowych inwestycji i poprawienie wizerunku miasta;
- poprawienie ekologicznych standardów;
- podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznych jako filarów integracji struktury miejskiej.

Systematyzując cele rewitalizacji, należy wyróżnić pięć ich grup [Herbst 2008, s. 21-22]:

- urbanistyczno-architektoniczne – związane z rewaloryzacją, tj. przywróceniem wartości zespołów architektonicznych, w tym mieszkaniowych i przemysłowych, w także ze świadomym kształtowaniem krajobrazu kulturowego danego obszaru;
- techniczne – związane z poprawą jakości systemów technicznych zasilania i obsługi (m.in. infrastruktury zasilania w wodę i odprowadzania ścieków czy infrastruktury komunikacyjnej) różnych grup użytkowników miasta;
- społeczne – związane z zatrzymaniem rozwoju negatywnych tendencji społecznych, przeciwdziałaniem patologiom i wykluczeniu społecznemu, a także z poprawą stanu bezpieczeństwa;
- ekonomiczne – związane z ożywieniem gospodarczym, w tym z promocją przedsiębiorczości, rozwojem lokalnej gospodarki, m.in. poprzez realizowanie przedsięwzięć o charakterze komercyjnym;
- środowiskowe – związane z poprawą stanu środowiska naturalnego, likwidacją zanieczyszczeń i niskiej emisji.

Głównym jednak celem rewitalizacji (odnowy miast), jak słusznie zauważa S. Belniak, powinno być zwiększenie szans rozwojowych miasta i poprawa życia jego mieszkańców, osiągane przez kompleksowe przekształcenia fragmentów przestrzeni miejskiej prowadzone przy zachowaniu dziedzictwa materialnego i duchowego miasta oraz zasady jego zrównoważonego rozwoju [Belniak 2009, s. 43].

Degradacja przestrzeni miejskiej może mieć nieodwracalny charakter, jednak błędy i niedociągnięcia popełniane przy organizowaniu przestrzeni, skutki jej nadmiernej eksploatacji czy zjawiska będące rezultatem kumulowania się rozmaitych zjawisk i procesów negatywnych z przeszłości często można naprawiać i w efekcie dochodzi do „odzyskiwania przestrzeni” [Karwińska 2008, s. 53]. Właściwa i skuteczna strategia rewitalizacyjna musi więc obejmować działania na trzech poziomach: przestrzenno-funkcjonalnym, inwestycyjno-budowlanym, społeczno-gospodarczym.

Ze względu na skalę i kompleksowość problemów terenów miejskich w procesie rewitalizacji zasadne jest stosowanie podejścia strategicznego, które składa się z kilku etapów [Polko 2008, s. 4]:

- przeprowadzenie analizy diagnostycznej danego obszaru;
- określenie wizji danego obszaru;
- wskazanie rekomendacji strategicznych w postaci celów i zadań strategicznych;
- określenie sposobów realizacji wskazanych celów i zadań strategicznych.

Podejście to rozumiane jest jako świadomy, systematyczny i ukierunkowany na przyszłość proces ciągłego przygotowywania i podejmowania decyzji dotyczących przyszłego poziomu rozwoju danego obszaru oraz koordynacji i integracji działań podejmowanych przez władze samorządowe w celu realizacji ustaleń planistycznych, z uwzględnieniem uwarunkowań zewnętrznych (pozytywnych lub negatywnych) tkwiących w jego otoczeniu. Jest to zatem podejście oparte na długookresowej wizji rozwoju danego obszaru, wkomponowanej w szerszy system społeczno-gospodarczy (miasta, województwa i kraju); występują w nim zarówno szanse, jak i zagrożenia rozwojowe.

Sformułowanie i wybór odpowiedniej strategii dla rewitalizowanej przestrzeni miejskiej zależy od wielu czynników, w szczególności od [Obrębalski 2005, s. 701]:

- zakresu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego (zabudowa mieszkaniowa, przemysłowa, usługowa itp.);
- roli tego obszaru w strukturze miasta jako całości (rejon śródmiejski, dzielnice peryferyjne itp.);
- układu zjawisk kryzysowych;
- możliwości tzw. montażu finansowego.

W realizowanych strategiach rewitalizacji podejmuje się działania w różnym stopniu ukierunkowane na osiągnięcie wyżej wymienionych grup celów. Dlatego też wedle kryterium zakresu przedsięwzięć rewitalizacyjnych można wyróżnić następujące strategie [Obrębalski 2005, s. 701-702]:

- **rewitalizacji przestrzeni ekonomicznej** – nadające priorytet działaniom aktywizującym i dynamizującym zmiany w przestrzeni miasta, dzięki którym następuje jego ożywienie gospodarcze (schemat: zmiany w przestrzeni = nowa atrakcyjna przestrzeń = wzmocnienie ekonomiczne miasta),
- **rewitalizacji przestrzeni kulturowej** – akcentujące wykorzystywanie walorów kulturowych przestrzeni i ich odnowy jako czynników dynamizujących aktywność gospodarczą, z zachowaniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego (wzrost wartości kulturowych przestrzeni = wzrost aktywności gospodarczej),
- **rewitalizacji przestrzeni społecznej** – ukierunkowanej na pobudzenie inicjatyw lokalnych oraz na poprawę jakości życia społeczności lokalnej (aktywizacja przestrzeni społecznej = wzrost aktywności gospodarczej).

Przestrzennym zasięgiem strategii rewitalizacji obejmują różnorodne obszary miejskie o zróżnicowanym charakterze i stopniu degradacji. W tym kontekście nale-

ży przede wszystkim wskazać rewitalizację starej zabudowy miejskiej, rewitalizację bazy ekonomicznej miast oraz rewitalizację terenów przemysłowych i pomilitarnych.

Rewitalizacja starej zabudowy miejskiej

Wiele miast w Polsce zostało objętych projektami rewitalizacji starego budownictwa, realizowanymi na obszarach staromiejskich, o szczególnym charakterze i funkcjach. Na ogół tworzono i realizowano wówczas dwa rodzaje strategii marketingowych: strategię city-marketingu i strategię gentryfikacji.

City-marketing obejmuje działania podejmowane w celu uatrakcyjnienia miasta, kształtowanie jego wizerunku przez porządkowanie oraz modernizację i przebudowę jego centrum. Wynikiem działań prowadzonych w strefie śródmiejskiej jest kreowanie „salonu miasta” – produktu miejskiego o znaczącej wadze i zdolności oddziaływania na otoczenie.

Strategia gentryfikacji odnosi się do procesów odbudowy oraz poprawy standardu i wartości starych dzielnic miast, w celu stworzenia z nich obszarów atrakcyjnych dla dobrze sytuowanych najemców czy nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych. Pojęcie gentryfikacji pochodzi od angielskiego słowa *gentry*, oznaczającego szlachtę, jej istotą jest więc nadanie miejscu wyjątkowej stylistyki, nawiązującej do dawnej świetności. Gentryfikacja wywodzi się z amerykańskiej socjologii urbanistycznej, gdzie odnosi się do rehabilitacji tych rejonów w centrach miast, z których majątniejsi mieszkańcy przenosili się na tereny podmiejskie w obawie przed często występującymi zjawiskami patologicznymi. W procesie gentryfikacji należy dostrzec co najmniej trzy rodzaje zmian zachodzących w przestrzeni miejskiej [Karwińska 2008, s. 53]: gentryfikację ekonomiczną, społeczną i symboliczną (kulturową).

Gentryfikacja ekonomiczna to zwiększenie wartości i atrakcyjności przestrzeni miejskiej np. przez ulokowanie prestiżowych obiektów handlowych czy usługowych. Gentryfikacja społeczna oznacza zmianę składu społecznego ludności zamieszkującej daną przestrzeń miejską, natomiast gentryfikacja kulturowa dotyczy zmian tradycji, kultury czy zachowań.

Rewitalizacja bazy ekonomicznej miast

W latach 90. część miast została dotknięta upadkiem znaczących podmiotów gospodarczych, w tym zakładów przemysłowych, na których opierał się byt mieszkańców. Wiele miast utraciło zatem dotychczasową bazę ekonomiczną. W takich przypadkach rewitalizacja łączy się z realizacją strategii sukcesji funkcji egzogenicznych, która polega na zastąpieniu dotychczas dominującej funkcji nową dziedziną działalności. W praktyce oznacza to pojawienie się nowych podstaw ekonomicznego bytu miasta. S. Kaczmarek ten rodzaj rewitalizacji nazywa rewitalizacją implantacyjną [Kaczmarek 2001, s. 27]. Polega ona na wszczęciu nowych form i funkcji przestrzennych do wybranej części miasta, gdzie wcześniejsza funkcja uległa degradacji.

Inną kategorią miast problemowych są niewielkie ośrodki, o funkcjach nie w pełni rozwiniętych, nie zapewniające dostępu do podstawowej infrastruktury zdrowotnej, edukacyjnej, kulturalnej ani własnym, ani tym bardziej okolicznym mieszkańcom. W takich miastach brakuje odpowiedniej infrastruktury technicznej i właściwie przygotowanych instytucji otoczenia biznesu. Strategia rozwoju tych miast powinna uwzględniać funkcje zarówno egzogeniczne, jak i endogeniczne. Można ją więc określić jako strategię rozwoju bazy ekonomicznej miasta.

Rewitalizacja obszarów przemysłowych i pomilitarnych

Zakres polskich działań rewitalizacyjnych obejmuje także restrukturyzację terenów przemysłowych i pomilitarnych. Problem ten należy z jednej strony do zagadnień rewitalizacji miast, z drugiej natomiast do ochrony środowiska.

Dziś w wielu miastach w wyniku procesów transformacyjnych rozległe tereny przemysłowe są nieużytkowane. Do zamykania zakładów przemysłowych prowadzi także zmiany technologiczne, przekształcenia rynkowe, konieczność przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz sprzeciwu mieszkańców. W ostatnich latach coraz większym problemem natury ekonomicznej, społecznej i przestrzennej staje się również zagospodarowanie obszarów i obiektów powojkowych. Przyczyną powstawania nieużytków pomilitarnych stają się zmiany układu politycznego w Europie oraz znaczny spadek zapotrzebowania na powierzchnie wojskowe. Obszary i obiekty powojkowe w wyjątkowo szybkim tempie ulegają procesom degradacji, niekiedy niestety trwałej i wręcz nieodwracalnej. Problem z ich zagospodarowaniem często wynika z ich lokalizacji w miejscowościach o niskiej atrakcyjności inwestycyjnej [Obrębalski 2006, s. 681].

3. Podsumowanie

Działania rewitalizacyjne podejmowane w miastach dotkniętych degradacją to długotrwały proces przemian przestrzennych, ekonomicznych i społecznych, którego celem jest wyjście z kryzysu i rozwój, skutkujący poprawą jakości życia lokalnej wspólnoty. Istotnym elementem przekształceń rewitalizacyjnych jest również stworzenie nowego, pozytywnego wizerunku wybranej przestrzeni. Dzięki rewitalizacji tworzone są nowe wartości rynkowe, które stanowią o przewadze konkurencyjnej nie tylko obszaru poddanego procesom rewitalizacyjnym, lecz także całego miasta. Można więc stwierdzić, że rewitalizacja przyczynia się do wzmocnienia siły czynników konkurencyjności danej jednostki terytorialnej.

Szczególnym jednak warunkiem powodzenia realizacji strategii rewitalizacji przestrzeni miejskiej jest partycypacja społeczna, sprzyjająca wspólnym działaniom społeczności lokalnej. Stanowi tym samym – również na obszarze rewitalizacji – istotną i pozytywną przeciwwagę dla wyspecjalizowanego myślenia i podejścia ekspertów. Powodzenie i skuteczność zasady partycypacji w procesie rewitalizacji

zależy oczywiście od stopnia świadomości i aktywizacji społeczeństwa, ale również od postawy lokalnej administracji i gremiów politycznych.

Przedsięwzięcia w zakresie rewitalizacji mogą być współfinansowane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i jest to z pewnością szansa dla lokalnych władz samorządowych, której wykorzystanie wpłynie na rozwój społeczno-ekonomiczny i wzmocni konkurencyjność przestrzeni miejskiej, rozumianej jako zdolność poszczególnych miast do osiągnięcia sukcesu w rynkowej rywalizacji.

Literatura

- Belniak S., *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2009.
- Herbst K., *Spoleczny sens rewitalizacji*, „Wspólnota” 2008, nr 14/864.
- Kaczmarek S., *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- Karwińska A., *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, PWN, Warszawa 2008.
- Markowski T., *Zarządzanie rozwojem miast*, PWN, Warszawa 1999.
- Mliczyńska-Hajda D. (red.), „Założenia do ustawy o rozwoju miast i rewitalizacji” (opracowanie ekspertów Związku Miast Polskich i Śląskiego Związku Gmin i Powiatów (materiał niepublikowany).
- Obrębalski M., *Marketingowe strategie rewitalizacji miejskiej w Polsce – próba typologii*, [w:] R. Brol (red.), *Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i praktyce*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 1083, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Wrocław 2005.
- Obrębalski M., *Rewitalizacja terenów powojskowych w Polsce – wybrane problemy i przykłady*, [w:] D. Strahl (red.), *Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i w praktyce*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 1124, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Wrocław 2006.
- Polko A., *Finansowanie i realizacja rewitalizacji na terenach przemysłowych*, „Wspólnota” 2008, nr 14/864.
- Skalski K., *O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 1996.
- Sołtysiak M., *Pomysły na odnowę miast*, „Gazeta Samorządu i Administracji” 2010, nr 8.
- Sumień T., Furman-Michałowska J., Ufnalewska K., Wąs W., *Odnowa miast europejskich*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1989.
- Sumień T., Topczewska T., Ufnalewska K., *Problemy odnowy zagospodarowania miast i stref podmiejskich na przykładzie Łódzkiego Zespołu Miejskiego*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1992.

DEGRADATION AND REVITALIZATION OF URBAN AREAS

Summary: Nowadays we can observe different crisis situations both in spatial-functional and in socio-economic sphere of a lot of towns. It extorts a necessity of their revitalization. Revitalization programmes were used in a lot of towns in Poland, most often in old-town areas, in post-industrial and post-military areas. Different strategies of urban revitalization are implemented in practice. Their aims, range of activities, level of participation of inhabitants and location of the area of revitalization changes are the most important criteria that differentiate these strategies.