

**Danuta Bartoszewicz**

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie

## **PROGRAM REWITALIZACJI JAKO NARZĘDZIE LOKALNEJ GOSPODARKI W PROCESIE ODNOWY WARSZAWSKIEJ PRAGI**

### **1. Wstęp**

Warszawska Praga, prawobrzeżna dzielnica stolicy położona zaledwie 10 minut od Centrum, to do dziś specyficzna część miasta, gdzie zachował się po części klimat przedwojennej Warszawy. Pośród zdegradowanej, ale autentycznej zabudowy z XIX-XX w., bo w odróżnieniu od zrównanej z ziemią lewobrzeżnej Warszawy nie została zniszczona podczas II wojny światowej, obok zakorzenionych tu społeczności lokalnych tworzących „egzotykę” tradycyjnych miejsc, coraz intensywniej rozwija się współczesne życie. Praga stała się „miejscem magicznym”, odkąd upodobali ją sobie ludzie związani ze sztuką, którzy, mieszkając tu i pracując, wywierali coraz większy wpływ na zmianę oblicza dzielnicy. Dawna fabryka przy ulicy Otwockiej przekształcona została w 2004 r. w ośrodek kultury zwany „Fabryką Trzciny”<sup>1</sup>. W pofabrycznych obiektach Warszawskiej Wytwórni Wódek „Koneser” działa galeria fotografii „Luksfera” i galerie malarstwa, a także awangardowy teatr. Proces animacji życia stymulował odnowę przestrzeni miejskiej, wzrastała również aktywność mieszkańców coraz częściej włączających się w działania inicjowane przez władze dzielnicy i społecznych stowarzyszeń.

### **2. „Kwartał duński”**

Pierwszą próbę odnowy całego kwartału historycznej zabudowy w centrum Pragi podjęto już w latach dziewięćdziesiątych. Przedsięwzięcie nazywane „kwartałem duńskim” nie powiodło się (gruntownej modernizacji poddano jedynie dwie kamie-

---

<sup>1</sup> Po kilku latach prac rewaloryzacyjnych w starych obiektach fabrycznych zakładów mięsnych, a w innym czasie PPPG (Państwowe Przedsiębiorstwo Przemysłu Gumowego) produkującej popularne „pepegi” otwarty został ośrodek, który animuje życie kulturalne całej snobistycznej Warszawy. Pomyślną rolę w inwestycji odegrał kompozytor i producent muzyczny Wojciech Trzczeński.

nice wraz z przyległymi oficynami i podwórkami)<sup>2</sup>. Zaproszeni do konsultacji eksperci z Danii próbowali przenieść na grunt warszawski metody przygotowywania procesu rewitalizacji zastosowane w Kopenhadze. Problemy, na jakie natknęli się na Pradze, dotyczyły nie tylko braku bazy aktualnych danych dotyczących stanu technicznego i prawnego substancji budowlanej, sytuacji socjalnej i ekonomicznej lokalnej społeczności, braku zabezpieczonych funduszy na renowację urbanistyczną i architektoniczną, ale głównie braku podstawowych narzędzi planistycznych rewitalizacji, takich jak: strategia i lokalny program rewitalizacji, a przede wszystkim z braku instrumentów urbanistyki operacyjnej (wówczas na Pradze Północ obowiązywał uchwalony w 1992 r. Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przeszrennego).

### 3. Przebudowa ulicy Ząbkowskiej

W 1994 r. Praga została włączona w granice administracyjne Gminy Warszawa Centrum<sup>3</sup>, co pociągnęło za sobą wzrost zainteresowania lokalnych władz polepszeniem wizerunku dotąd przedmiejskiej Pragi. W miejscach wyburzonych obiektów przy ul. Ząbkowskiej, od Brzeskiej do Markowskiej, powstały w latach dziewięćdziesiątych spółdzielcze budynki utrzymane w stylu postmodernizmu przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych (z jaskrawo kolorowymi elewacjami ozdobionymi charakterystycznymi dla tego stylu detalami<sup>4</sup>) i zespoły komunalnych domów mieszkalnych nawiązujących klimatem do historycznych kamienic czynszowych<sup>5</sup> (za budynkami frontowymi, wokół dużego dziedzińca, pod którym został usytuowany pierwszy w tym rejonie duży parking podziemny, mieściły się „neoficyny”). Lokalne władze wykorzystały boom inwestycyjny lat dziewięćdziesiątych do odtwarzania historycznej struktury i odnowy zdegradowanej przestrzeni centrum Pragi, co dało początek pozytywnym zmianom zachodzącym w tym obszarze. Nowa zabudowa, wprowadzając nową skalę, sprawiła, że Ząbkowska nabrała wielkomiejskiego charakteru.

Ten etap odnowy centrum Pragi przyniósł jednak nieoczekiwany efekt społeczny – gentryfikację, w następstwie której powiększył się dystans między „starymi mieszkańcami” a nowymi mieszkańcami zamkniętych zespołów mieszkalnych. W integracji nowych i starych mieszkańców nie pomogło nawet nawiązanie do tradycyjnej nazwy „Sielanka”, którą otrzymała restauracja otwarta na parterze nowego budynku<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Odnowa w „kwartale duńskim” była tematem artykułu zamieszczonego w kwartalniku IGPIM „Człowiek i Środowisko” nr 3-4/2007, t. 31.

<sup>3</sup> Na mocy ustawy o ustroju m. st. Warszawy z dnia 15 marca 2002 r. Praga (Płn. i Płd.) formalnie stała się częścią centrum blisko dwumilionowej wówczas Warszawy.

<sup>4</sup> Autorami pierwszego w zespole budynku byli M. Młodecki, M. Sondij i J. Pleskacz.

<sup>5</sup> Zespół domów przy Ząbkowskiej 22/24/26 zaprojektowała M. Schirmer z APA „Wadeco”.

<sup>6</sup> Po dintojrze, która miała miejsce w restauracji „Szemrana” w 2002 r., restaurację zamknięto. Pikanterii sprawie nadaje fakt, że w lokalu dawnej restauracji mieści się obecnie posterunek policji.

Podczas gdy rosła fama Pragi – dzielnicy artystów, tradycyjna handlowa Praga zamierała. Do upadku starej Pragi przyczynił się paradoksalnie wolny rynek, który w początkowej prymitywnej formie stał się niszczącą konkurencją dla bazarów i małych praskich sklepików. Uwolniona aktywność handlowa lokalnych społeczności i przybyszów (głównie zza wschodniej granicy) i błędna polityka władz miasta<sup>7</sup> spowodowały przeniesienie się praskiego drobnego handlu na błonia i koronę opuszczonego Stadionu X-lecia<sup>8</sup>. Tak nad brzegiem Wisły wyrósł sławny „Jarmark Europa”. Ponadto od lokalnych tradycji drobnego handlu, rzemiosła i gastronomicznych obyczajów odciągał młode pokolenia prażan wybudowany w centrum dzielnicy supermarket Carrefour „Wileńska”. Ten typowy produkt globalizacji, który upowszechnił nowe, obce tu dotychczas obyczaje handlowe, spełnił jednak też pozytywną rolę, porządkując rejon placu Wileńskiego przez połączenie funkcji istniejącego dworca kolejowego z funkcją centrum usługowego. Z przestrzeni ulicznych centrum Pragi (Ząbkowska, Białostocka, Brzeska, Markowska) zniknęły tradycyjne rzemieślnicze zakłady usługowe i małe sklepiki, które nie wytrzymały konkurencji nowoczesnego supermarketu „Wileńska” i oferującego tandetne, ale tanie artykuły „Jarmarku Europa”. Pustoszał bazar Różyckiego – ikona historycznej Pragi.

#### 4. Społeczny program rewaloryzacji ulicy Ząbkowskiej

W końcu 2000 r. grupa społeczników opracowała „Społeczny program rewitalizacji ulicy Ząbkowskiej na odcinku pomiędzy ulicami Targową i Brzeską”<sup>9</sup>. Był to elaborat opisujący wartość historyczną i walory estetyczne zabudowy, postulaty objęcia ochroną konserwatorską budowli i zachowanych elementów ulicy i wskazówki dotyczące likwidacji zagrożeń komunikacyjnych. Najistotniejszą częścią opracowania był opis proponowanych prac remontowych i adaptacyjnych, których celem było przywrócenie 14 wybranym kamienicom ich historycznego (pierwotnego?) wyglądu. Oprócz odtworzenia starej estetyki obiektów autorzy proponowali też zmianę funkcji parterów kamienic oraz uzupełnienie zabudowy wewnątrz kwartału, wskazując na potencjalne korzyści, jakie mogą przynieść zmiany wyglądu ulicy dla uatrakcyjnienia tej części Pragi. Poza pracami budowlanymi autorzy programu przedstawili też propozycje inicjatyw (element gospodarczo-społeczny) aktywizujących lokalną społeczność, jak np. korzystna dla nowych rodzajów usług i działal-

<sup>7</sup> Ciche przyzwolenie władz miasta doprowadziło do niechlubnej zmiany charakteru i oblicza wybitnego dzieła architektury, jakim był Stadion X-lecia, na którym rozrosło się największe w Europie targowisko zwane „Jarmarkiem Europa”.

<sup>8</sup> Stadion X-lecia wybudowany w 1955 r. według projektu J. Hryniewieckiego i M. Leykama i J. Rajewskiego

<sup>9</sup> Pod projektem podpisali się, oprócz autorów, „obrońców warszawskich zabytków”: społecznego opiekuna zabytków „ZOK” J. Sujeckiego, J. Zielińskiego –Przewodniczącego Zarządu stowarzyszenia MIASTO – *Historia pro futuro*, przewodniczący „ZOK” – T. Markiewicz, P. Woźniakowski, M. Więśławska z TOZ i H. Datner – Przewodnicząca Zarządu Gminy Wyznaniowej Żydowskiej w Warszawie.

ności artystycznej oferta wynajmu użytkowych lokali w parterach budynków, która pozwoliłaby na ożywienie przestrzeni ulicznej. Wskazywali też na konieczność powołania specjalnego zespołu ds. rewaloryzacji Żąbkowskiej oraz promowania tej idei wśród polskich i zagranicznych inwestorów.

Inicjatywa „obrońców warszawskich zabytków”, którzy opracowali społeczny program i lobbowali na jego rzecz we władzach dzielnicy, zaowocowała w roku

2001 rozpoczęciem procesu przemian. Działania, których idea była stworzenie „Praskiej Starówki”, miały być ukierunkowane na stopniową rewaloryzację najbardziej wielkowiejskiego fragmentu ul. Żąbkowskiej od ul. Targowej do Brzeskiej, przy czym główny nacisk położono na przywrócenie dawnej estetyki autentycznym obiektom. Była to zmiana kierunku prowadzonej dotąd przebudowy centrum Pragi.

Podstawą realizacji robót budowlanych były projekty architektoniczne opracowane przez wyłonione w przetargu trzy zespoły architektów warszawskich<sup>10</sup>. Projekty wykonawcze obejmowały remonty elewacji z odtworzeniem historycznego wystroju fasad: detalu obramień okiennych, balustrad balkonów i odmalowanie przejazdów bramowych, w szczególnych przypadkach dotyczyły też odnowienia elewacji oficyn w podwórkach. Ponieważ brakowało ikonografii remontowanych budynków, projektanci na nowo tworzyli wystroje fasad, powtarzając formy z zachowanych w sąsiedztwie kamienic. Pracami remontowymi nie objęto mieszkań, instalacji infrastruktury technicznej, a nawet poza kilkoma wyjątkami klatek schodowych. Prace prowadzone pod nadzorem konserwatora i projektantów ukierunkowane były na działania konserwatorskie, remontowe, modernizacyjne i porządkowe. Mimo że zakres prac był ograniczony<sup>11</sup>, podjęte działania sprawiły, że wizerunek ulicy zaczął się korzystnie zmieniać. Prawie zniknął charakterystyczny przedtem „pejzaż czerwonej cegły... powojenny symbol biedy i zaniedbania Pragi” [Majewski 2002]. Zastąpiły go schludne, odremontowane z pietyzmem, pastelowe fasady, które przydały autentycznym kamienicom nieobecnej uprzednio elegancji. Nie tylko podniosła się estetyka zabudowy, powstało również wiele awangardowych klubów i kultywujących tradycje zakładów rzemieślniczych.

---

<sup>10</sup> Projekty odtworzenia elewacji kamienic nr 2, 3 i 7 wykonali H. Łaguna i D. Hyc z pracowni MAAS S.C., I. Tołbińska i M. Arkuszewski z firmy Armidom byli autorami projektu rewaloryzacji elewacji kamienicy nr 13, a W. Motyliński z pracowni APP Architektonika opracował projekt renowacji elewacji kamienicy nr 12.

<sup>11</sup> W efekcie prowadzonych w latach 2001-2007 działań elewacjom kamienic przy Żąbkowskiej nr 2,3,7,12,13, przywrócono historyczny wystrój. Odmalowany został dziedziniec kamienicy przy ul. Żąbkowskiej nr 7, a w kamienicy nr 13 odtworzono okiennice na parterze i zewnętrzną drewnianą galerię w dziedzińcu. Nie remontowano niestety klatek schodowych, a remonty przejazdów bramowych ograniczono do odtworzenia drewnianych bram i odmalowania ścian. Remonty lokali użytkowych w parterach kamienic wykonywali wyłonieni w przetargach nowi najemcy. Tak ograniczony zakres prac budowlanych można było wykonać bez konieczności przekwaterowania mieszkańców, co podkreślano jako zaletę zastosowanego sposobu zmiany oblicza zaniedbanej dzielnicy mogącego stanowić wzór dla innych.

Zakończeniu kolejnych etapów prac remontowych towarzyszyły okolicznościowe festyny i animacje artystyczne, które z czasem przeobraziły się w organizowane w przestrzeni ulicznej ul. Żąbkowskiej imprezy cykliczne. Mimo że przyciągały one na Pragę coraz liczniejsze rzesze warszawiaków i turystów, lokalna społeczność angażowała się w nie dotąd w niewielkim stopniu. Dla niej sercem Pragi pozostał Bazar Różyckiego<sup>12</sup>, który – wraz z rosnącym znaczeniem „Jarmarku Europa” – coraz bardziej ograniczał tradycyjną działalność.

W efekcie kilkuletniej działalności praskiego samorządu zdegradowana historyczna ul. Żąbkowska zmieniła się w atrakcyjną przestrzeń miejską. Rewitalizację Żąbkowskiej zahamowała zmiana ekipy samorządowej. Na kilka miesięcy przerwano prace, by powrócić do nich już za nowej kadencji samorządu<sup>13</sup>.

## 5. Lokalny Program Rewitalizacji Pragi Północ

Odmienne od lewobrzeżnej Warszawy krajobraz miejski i sprzyjająca awangardowym działaniom atmosfera Pragi wciąż przyciągały do niej twórców i animatorów życia kulturalnego. Rosnąca „moda” na Pragę była dodatkowym argumentem dla lokalnego samorządu, który widząc po 1 maja 2004 r. szansę na uzyskanie wsparcia z funduszy unijnych dla działań rozpoczętych na ul. Żąbkowskiej, przystąpił do opracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. Do sporządzenia założeń projektu Lokalnego Programu Rewitalizacji Dzielnicy Praga Północ w Urzędzie Dzielnicy został powołany zespół złożony z pracowników merytorycznych wydziałów urzędu. Prace formalnie podzielono na trzy etapy: przygotowanie, diagnozowanie i projektowanie. Ponieważ w pierwszej fazie, z braku dostatecznej bazy informacyjnej, oparto się głównie na danych statystycznych dotyczących sytuacji demograficznej, społecznej i gospodarczej dzielnicy Praga Północ, przeprowadzona w drugim etapie diagnoza stanu kryzysowego była w dużej mierze intuicyjna. Na jej podstawie rozpoznane zostały obszary problemowe, z których te ogarnięte najgłębszym kryzysem wyznaczono do objęcia programem rewitalizacji. Wówczas przedstawiono też pierwsze propozycje projektowe oraz zaproponowano granice obszaru pilotażowego.

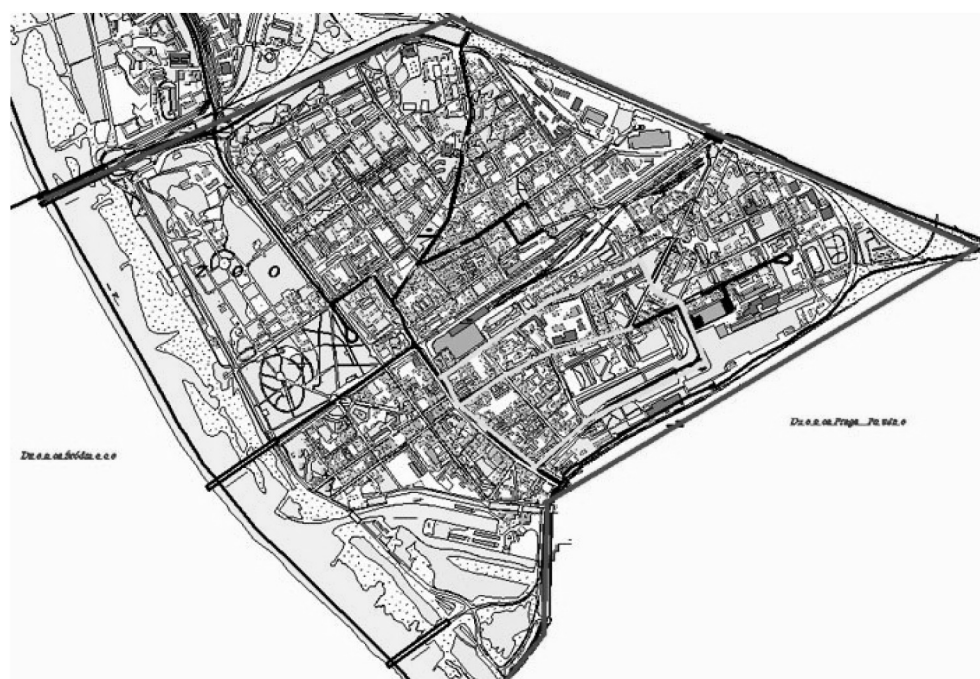
Wyznaczone w programie granice obszaru rewitalizacji obejmowały centrum dzielnicy od brzegu Wisły na zachodzie do linii kolejowej oddzielającej Targówek na wschodzie i od granicy ZOO na północy do dworca wschodniego i Portu Praskiego na południu. Cały obszar rewitalizacji stanowiący 58,6% terenów Pragi Pół-

<sup>12</sup> Jeszcze w 2002 r. z inicjatywy Stowarzyszenia Kupców Bazaru Różyckiego przy wsparciu Forum Rewitalizacji i ekspertów z UE zorganizowane zostało seminarium nt. rewitalizacji Bazaru Różyckiego. W 2004 r. w Fabryce Trzciny odbyła się duża międzynarodowa konferencja nt. rewitalizacji.

<sup>13</sup> W okresie kadencji ekipy samorządowej wywodzącej się z PiS w latach 2003-2004 wstrzymano rewitalizację Żąbkowskiej. Od zmiany sił politycznych w ostatnich wyborach parlamentarnych w 2006 r., w samorządzie Pragi PN, gdzie frakcja partii rządzącej (PO) nie ma wyraźnej przewagi nad opozycyjną (PiS), tarcia polityczne opóźniają wszelkie działania, w tym również dotyczące rewitalizacji.



noc w większości zajętych pod funkcje mieszkalne zajmował powierzchnię 670 ha; zamieszkiwało tu ponad 98% mieszkańców dzielnicy. Był to jednocześnie obszar koncentracji usług administracji i handlu. Pełnił również istotną funkcję komunikacyjną, nie tylko dla mieszkańców wszystkich dzielnic prawobrzeżnej Warszawy oraz okolicznych gmin, ale też dla międzynarodowego transportu z kierunków wschodnich. W strukturze przestrzennej przeważała zabudowa kwartałowa z przełomu XIX i XX w. z gęstą siecią uliczek lokalnych. Znaczna część obszaru została objęta strefą ochrony konserwatorskiej. Największym terenem zieleni był ogród zoologiczny, rozciągający się na obszarze 32 ha.

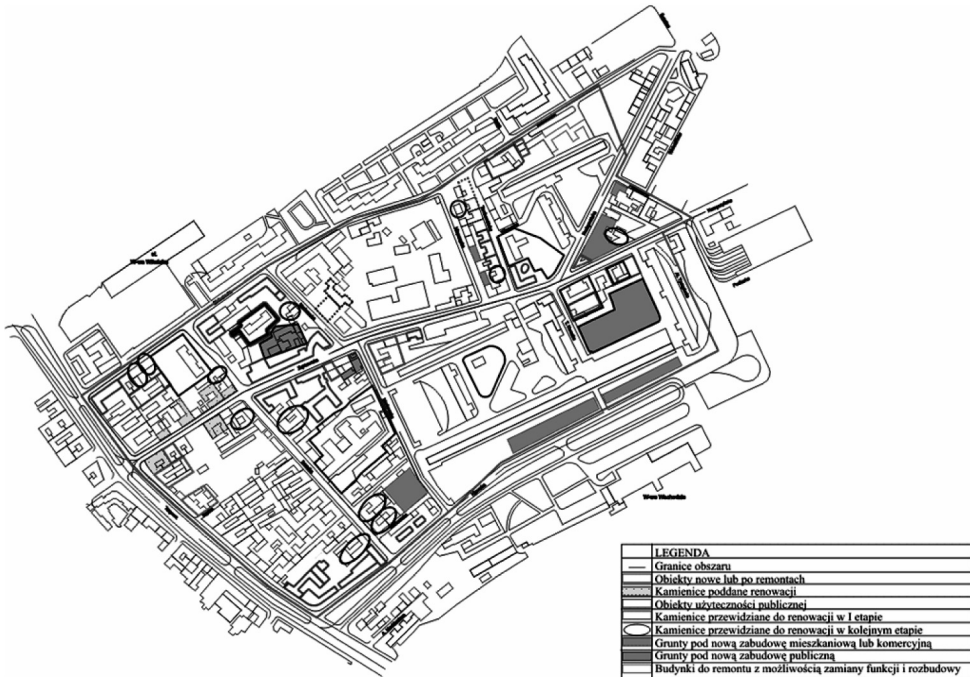


Rys. 1. Obszar rewitalizacji z wyznaczonym w programie terenem działań pilotażowych (obwiedziony ciągłą linią prostokąt na wschód od ulicy Targowej, między dworcami Wileńskim i Wschodnim)

Źródło: z materiałów informacyjnych Urzędu Dzielnicy Praga Płn.

Chociaż przeważająca część gruntów stanowiła własność m. st. Warszawy i Skarbu Państwa, to w stosunku do wielu nieruchomości spadkobiercy byłych właścicieli zgłosili roszczenia.

Do pierwszego etapu realizacji programu wyznaczony został obszar pilotażowy o powierzchni 55,8 ha ograniczony ulicami: Białostocką, projektowaną Trasą Tysiąclecia, Folwarczną, al. Tysiąclecia, Kijowską, Targową, Białostocką, obejmujący



Rys. 2. Podział działań rewitalizacyjnych w obszarze pilotażowym (wyremontowane kamienice ujęte w społecznym programie rewaloryzacji zaznaczone jasno szarym)

Źródło: z materiałów informacyjnych Urzędu Dzielnicy Praga Płn.

wschodnią część Starej Pragi od ul. Targowej oraz część sąsiadującej z nią Szmulowizny<sup>14</sup> do zbiegu ul. Ząbkowskiej i Radzywińskiej.

Działania rewitalizacji w obszarze pilotażowym ukierunkowano na:

- uporządkowanie starej tkanki urbanistycznej, m.in. wypełnienie nową zabudową pustych przestrzeni po wyburzonych obiektach,
- renowację zabudowy budynków mieszkalnych z przełomu XIX i XX w., renowację i adaptację lokali znajdujących się w parterach historycznych budynków na cele społeczne, kulturalne, gospodarcze,
- poprawę estetyki przestrzeni publicznych i bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego,
- tworzenie warunków lokalowych dla rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, działalności kulturalnej i edukacyjnej, infrastruktury związanej z rozwojem

<sup>14</sup> Tradycyjna nazwa obszaru położonego na wschód od Targowej, którego osią jest ul. Ząbkowska, niegdyś stanowiącego centrum aktywności społeczności żydowskiej, pochodząca od imienia kupca monopolisty i bankiera Szmula Zbytkowera, którego sprowadził tu jeszcze król Stanisław August Poniatowski.

funkcji turystycznych, rekreacyjnych, kulturalnych i sportowych połączonych z działalnością gospodarczą.

Projekty wpisane w LPR Pragi Północ były elementami kontynuującymi rewitalizację ul. Żąbkowskiej, która znalazła się w centrum wyznaczonego obszaru pilotażowego.

Gdy w roku 2005 władze miasta stołecznego Warszawy, starając się o pozyskanie wsparcia z funduszy UE dla działań rewitalizacyjnych, pospiesznie przygotowywały Lokalny Uproszczony Program Rewitalizacji m. st. Warszawy na lata 2005-2013<sup>15</sup>, prace nad praskim programem rewitalizacji były już zaawansowane. W tym czasie w kolejnych kamienicach przy ul. Żąbkowskiej w sąsiedztwie Bazaru Różyckiego wznowione zostały prace remontowe.

Ponieważ po zmianie struktury administracyjnej stolicy dzielnice zostały podporządkowane władztwu miasta stołecznego Warszawy,<sup>16</sup> a także dlatego, że zmieniono koncepcję i zakres terytorialny LUPR, wszystkie dzielnice zostały zobligowane przez Ratusz do opracowania według przekazanych im wytycznych tzw. „dzielnicowych mikroprogramów rewitalizacji”<sup>17</sup>. Praga Północ musiała więc dostosować swój wcześniej opracowany Lokalny Program Rewitalizacji dzielnicy do wytycznych Ratusza<sup>18</sup> i przedstawić listę proponowanych projektów do zaopiniowania i akceptacji Komisji Kwalifikacyjnej.

„Mikroprogramy” nadsyłane do stołecznego Biura Pełnomocnika ds. Rewitalizacji były nie tylko cennym źródłem informacji niezbędnych do zidentyfikowania potrzeb w zakresie odnowy zdegradowanych obszarów dzielnic, ale mogły też umożliwić Warszawie aplikowanie o środki finansowe Unii Europejskiej na realizację zadań, które zostały ujęte w programach.

<sup>15</sup> Ze względu na krótki okres programowania oraz na to, że fundusze strukturalne można było wydatkować tylko w latach 2004-2006, opracowano uproszczony program odnoszący się do wybranego obszaru pilotażowego miasta, w którym znalazły się tereny w czterech dzielnicach zlokalizowanych po obu brzegach Wisły. Na lewym brzegu wybrano dzielnice Śródmieście i Wolę, na prawym brzegu dzielnice Praga Północ, Praga Południe.

<sup>16</sup> Dzielnice m. st. Warszawy nie są samodzielnyimi jednostkami samorządu terytorialnego i nie posiadają osobowości prawnej. Mają charakter jednostek pomocniczych. Uprawnienia do tworzenia przepisów gminnych przysługują jedynie Radzie m. st. Warszawy.

<sup>17</sup> W wytycznych użyto nazwy mikroprogramy dzielnicowe może dla podkreślenia różnicy wagi między rewitalizacją całego miasta a rewitalizacją jego części, czyli dzielnic. W nomenklaturze unijnej dla wyodrębnienia elementów odnoszących się do poszczególnych sfer, które obejmuje proces rewitalizacji, stosowana jest nazwa mikroprogram, jak np.: mikroprogram „przeciwdziałanie wykluczeniu i marginalizacji” ze sfery społecznej czy „wsparcie dla małych przedsiębiorstw” ze sfery gospodarczej. Problemy pomieszania nazewnictwa wprowadzające chaos zarówno w dokumentach planistycznych stanowiących narzędzia realizacji procesu rewitalizacji (program, projekt), jak i w dyskusjach publicznych dotyczących programów i działań rewitalizacyjnych (rewitalizacja, rewaloryzacja, renowacja) podnosi w swoich pracach dr T. Topczewska.

<sup>18</sup> Wytyczne do mikroprogramów rewitalizacji w dzielnicach opracowane zostały w Biurze Koordynatora ds. Rewitalizacji przy Prezydencie miasta stołecznego Warszawy.





Rys. 3. Lokalizacja obszaru wyznaczonego do działań rewitalizacyjnych w LUPR m. st. Warszawy  
 Źródło: z zamieszczonych w Internecie materiałów Urzędu m. st. Warszawy dotyczących LUPR.

W „Mikroprogramie Rewitalizacji Dzielnicy Praga-Północ” ujęto 10 projektów, z których 8 stanowiących kontynuację rozpoczętych w 2001 r. działań inwestycyjnych związanych z rewitalizacją ulicy Żąbkowskiej zaakceptowała Komisja.

Największy projekt pod nazwą: „Renowacja kamienic praskich o znaczeniu historycznym wraz z adaptacją pomieszczeń na cele społeczne” realizowany był już od 2005 r. Starano się połączyć w nim działania ze sfery przestrzennej – technicznej (poprawa stanu technicznego budynków stanowiących dziedzictwo kulturowe), społecznej (zorganizowanie placówek pomocy społecznej i edukacji dla dzieci zagrożonych marginalizacją) i gospodarczej (wspieranie rozwoju turystyki i kultury). Projekt, którego całkowita wartość oszacowana została na 2 018 952,74 zł, w tym z funduszy unijnych do 850 146,76 zł<sup>19</sup>, z budżetu państwa do 130 791,81 zł, i pozostałe 1 038 014,17 zł z budżetu m. st. Warszawy uzyskał dofinansowanie z funduszy

<sup>19</sup> Umowa o dofinansowanie została podpisana w październiku 2006 r. Otrzymane środki z funduszy unijnych mają charakter refundacji już poniesionych wydatków i zostały przeznaczone na remonty kolejnych kamienic.

UE. W ramach tego projektu wykonano kompleksowy remont i renowację kamienic przy ulicy Ząbkowskiej 4 i 36, przywrócono stylowe elewacje (wymieniono okna i drzwi, przeprowadzono remont balkonów, klatek schodowych, remont dachów), wymieniono instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne (w kamienicy przy Ząbkowskiej 4 już w 2004 r.). W wyremontowanym lokalu użytkowym na parterze kamienicy przy ul. Ząbkowskiej 36 od marca 2007 r. rozpoczął działalność punkt informacji turystycznej i kulturalnej „Info-Praga”, prowadzony przez organizację pozarządową Stowarzyszenie Monopol Warszawski.

Na posesji przy ul. Ząbkowskiej 4, po przeprowadzeniu remontu elewacji i otoczenia kamienicy, wyremontowano i przygotowano na potrzeby świetlicy socjoterapeutycznej dla dzieci dwa lokale. Placówkę powierzono organizacji pozarządowej Stowarzyszenie „Otwarte drzwi”. Oba lokale zostały wynajęte organizacjom na preferencyjnych zasadach (za minimalny czynsz).

Wszystkie prace remontowe, określone w umowie o dofinansowanie projektu, zostały już zakończone. Opisany projekt jest jednym z ośmiu, jakie będą realizowane do 2013 r. na Pradze Północ. Cztery projekty dotyczą renowacji kamienic i ulic, cztery pozostałe skupiają się na działaniach prospołecznych zmierzających do poprawy warunków życia i wzmacniania poczucia tożsamości integrującej lokalne społeczności oraz skierowane do dzieci i młodzieży projekty o charakterze społeczno-edukacyjnym. Do programu wpisano też projekty, które miały doprowadzić do wzbogacenia oferty turystycznej samej Pragi i całej Warszawy. Szacunkowy koszt realizacji ww. projektów określono na ok. 50 mln zł.

„Twardym” projektem techniczno-budowlanym od początku rewitalizacji ul. Ząbkowskiej towarzyszyły działania promocyjne mające na celu rozpropagowanie idei rewitalizacji i rozbudzenie zaangażowania społeczności lokalnej, zachęcanie jej do polepszania swego środowiska. Lokalna społeczność zaakceptowała już coroczne Święto ulicy Ząbkowskiej, kontynuowany jest Projekt „Sąsiedzi Sąsiadom”, czyli coroczne artystyczne happeningi w sklepach, koncerty muzyki etnicznej i prezentacje multimedialne na tymczasowo zamienianych w letnie kino skwerach. W próbę uaktywnienia młodzieży z ulicy Brzeskiej (praskiego marginesu) oprócz wolontariuszy włączyły się władze dzielnicy, budując boisko do piłki nożnej i zapraszając artystów z Wybrzeża do zaprezentowania animacji nazwanej „plaża na Pradze”, która przez krótki czas służyła dzieciom jako oryginalny plac zabaw.

Obecnie proces rewitalizacji na Pradze Północ jest trudniej dostrzegalny w przestrzeni miasta. Działania dzielnicowego Zespołu ds. Koordynacji Rewitalizacji<sup>20</sup> skupiają się na prezentacji przykładów dotychczasowych osiągnięć rewitalizacyjnych i technicznej pomocy w opracowywaniu projektów, które po akceptacji w Ratuszu mogą być włączone do dzielnicowego mikroprogramu rewitalizacji.

<sup>20</sup> Powołany w końcu 2007 r. Zespół ds. Koordynacji Rewitalizacji na Pradze Północ, na czele którego stoi autorka niemal wszystkich dotychczas sporządzonych w dzielnicy elaboratów programów rewitalizacji, liczy kilku pracowników Urzędu Dzielnicy.

Trzeci etap prac założonych od początku w programie i nazwanych projektowaniem ograniczono do zbierania formularzy ankietowych projektów zgłaszanych podczas dyskusji publicznych, ich analizy i hierarchizacji, ponieważ zespół nie był przygotowany merytorycznie ani organizacyjnie do realizacji idei uspołecznionego projektowania<sup>21</sup>. Wśród członków i współpracowników zabrakło konsultantów projektantów. Przy wielu zadaniach i rosnącej ilości problemów związanych z rewitalizacją tej dzielnicy korzystne byłoby wzmocnienie zespołu, ponieważ koordynator obciążony jest dodatkowo zbieraniem danych, przeprowadzaniem diagnoz i wyznaczaniem kierunków dalszych działań.

W uchwalonym mikroprogramie rewitalizacji założono że od 2008 r. zostaną też podjęte pierwsze interwencje rewitalizacyjne w obszarze ul. Targowej, głównej arterii komunikacyjnej Pragi. Tu, w najstarszych budynkach przy Bazarze Różyckiego, będzie zlokalizowane Muzeum Pragi (obecnie w trakcie organizacji). Plan działań rewitalizacyjnych na dalsze lata obejmuje również przestrzenie ulic: Białostockiej i Markowskiej. W kolejnych latach, po zakończeniu prac nad planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego rejonu Praga-Centrum, zaplanowano rozszerzenie obszaru interwencji rewitalizacyjnych od ulicy Targowej w kierunku Wisły oraz na północ od obecnego dworca Wileńskiego na Nową Pragę.

## 6. Podsumowanie

Od początku 2000 r. pod wpływem społecznej presji obrońców zabytków, którzy opracowali społeczny program rewitalizacji, odstąpiono od zastępowania substancji budowlanej nowymi strukturami i ukierunkowano proces odnowy zabudowy ulicy Ząbkowskiej na poprawianie kondycji istniejących historycznych obiektów.

Mimo widocznej poprawy estetyki i ożywienia przestrzeni ulicy w efekcie prac prowadzonych w latach 2001-2004, rewaloryzacji ul. Ząbkowskiej nie można uznać za prawidłowo przebiegający proces rewitalizacji, ponieważ nie tylko nie obejmował on działań we wszystkich sferach: gospodarczej, społecznej i przestrzennej, ale traktował sam proces rewaloryzacji powierzchownie (nie remontowano ani mieszkań, ani nawet klatek schodowych, ograniczając się jedynie do elewacji).

Wprawdzie wpisanie do Dzielniczowego Mikroprogramu Rewitalizacji Pragi Północ remontów i renowacji kolejnych kamienic przy Ząbkowskiej było kontynuacją rozpoczętego w latach dziewięćdziesiątych procesu odnowy autentycznej struktury i substancji przedwojennej Pragi, ale opracowany w urzędzie dzielnicy dokument odbiega od standardów zapisanych w UZPORR. Ma charakter formalistycznego do-

---

<sup>21</sup> Przed zorganizowaniem wielodyscyplinarnych zespołów ds. Zarządzania Miastem na wzór TCM urzędników dzielnicy powstrzymuje obawa przed osłabieniem rangi Koordynatora, a także ograniczone środki finansowe dzielnicy na zlecenia zewnętrzne. Na Pradze Płn. Zespół ds. Koordynacji Rewitalizacji to wciąż ta sama fizyczna osoba, która decyduje w sprawach dotyczących sporządzania programów i monitorowania realizacji działań rewitalizacyjnych.

kumentu planistycznego przygotowywanego na koniunkturalne potrzeby bez odpowiedniej bazy informacyjnej i analitycznej.

Nowe projekty ujęte w mikroprogramie skupiają się przede wszystkim na działaniach w sferze społecznej, co można tłumaczyć m.in. zmianą warunków dofinansowywania programów rewitalizacyjnych z funduszy unijnych w nowej perspektywie finansowej Unii obejmującej lata 2007-2013.

Zarówno w Uzupelnieniu ZPORR, podręcznikach i poradnikach rewitalizacji, jak i artykułach i wypowiedziach ekspertów unijnych oraz krajowych publikowanych jeszcze przed rokiem 2004 podkreślano wagę operatora (koordynatora), na którym spoczywa odpowiedzialność zarówno za organizację przygotowań, jak i samą realizację procesu. Bez wielobranżowego zespołu specjalistów i konsultantów trudno sobie wyobrazić racjonalny przebieg skomplikowanego, interdyscyplinarnego procesu rewitalizacji. Zespół ds. Koordynacji Rewitalizacji na Pradze Północ liczy kilku pracowników Urzędu Dzielnicy, co biorąc pod uwagę ogólną znajomość zagadnień dotyczących procesu rewitalizacji, jak i obciążenie urzędników dzielnicy bieżącymi pracami, nie wydaje się korzystne dla prawidłowego prowadzenia prac.

Uwiarygodnieniem procesu rewitalizacji, który na Pradze Północ mozolnie prowadzony jest od początku wieku, może być uaktywnienie się lokalnych społeczności, takich jak np. wspólnoty mieszkaniowe, które coraz częściej próbują włączyć się w proces rewitalizacji. Można to przypisać dobrej polityce informacyjnej samorządu dzielnicowego, który na utworzonym Forum Rewitalizacji dzielnicy stara się propagować ideę rewitalizacji.

## Literatura

- Kasprzycki J., *Korzenie miasta*, „Warszawskie pożegnania”, t. 3 PRAGA, Wyd. Veda, Warszawa 2004.
- Ley D., *Inner City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study*, „Canadian Geographers” 1981 no. 2, s. 124-148.
- Majewski J.S., *Wejść w Żąbkowską*, „Architektura, Murator”, Warszawa 2002 nr 8, s. 32.
- Na prawym brzegu. Dziedzictwo kulturowe warszawskiej Pragi*, materiały sesji, Warszawa, grudzień 2005, red. Z. Michalczyk, Fundacja na Starej Pradze, Warszawa 2006.
- Pilich M., *Warszawska Praga. Przewodnik*, Fundacja „Centrum Europy”, Warszawa 2005.
- Podręcznik rewitalizacji*, GTZ, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju miast, Warszawa 2003.
- Praga – prawa strona Warszawy*, red. H. Harasimowicz-Grodecka, Warszawa 2005,
- Rymkiewicz L.A., *Krajobraz Starej Pragi*, [w:] *Krajobraz architektoniczny Warszawy końca XX w.*, red. S. Gzell, Akapit – DTP, Warszawa 2002, s.141-172.
- Sujecki J., *Historia Bazaru Różycykiego*, „Kronika Warszawy” 2004 nr 1/120.
- Topczewska T., Bartoszewicz D., Donimirski K., Siemiński W., *Rewitalizacja miast. Działania samorządów lokalnych*, IGPiM, Warszawa 2005.
- Urban Future* – Konferencja nt. przyszłości europejskiej polityki miejskiej, Ministerstwo Gospodarki i Pracy, internet,
- Uzupelnienie ZPORR, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2007.

---

**REVITALIZATION PROGRAMME AS AN INSTRUMENT  
OF LOCAL MANAGEMENT IN THE PROCESS  
OF URBAN REGENERATION**

**Summary**

This paper is an element of the considerations on the quality of instruments of the local management for the activity of the urban revitalization. The landscape of Praga, the quarter saved from destructions in World War II, different from left-bank Warsaw, and the atmosphere of the place favourable to the artistic avant-garde attracted the animators of the cultural life. The local self-government tried to use the „Praga fashion” in its activities aimed at the revitalization of the district. In order to obtain the EU funds for it, the self-government started the works on the Local Revitalization Programme. Recently prepared „Micro-programme of Revitalization of the District Praga-North” does not match the standards of the operation instruments yet, but it is indispensable for the local regeneration as well.