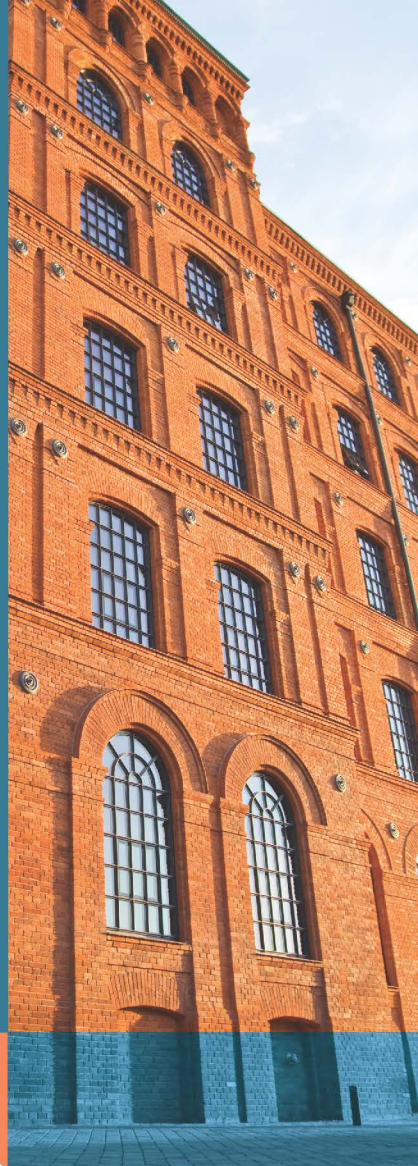


**Rewitalizacja  
miast  
Aspekt  
społeczny**

**Justyna Przywojska**



**AKADEMIA SAMORZĄDOWA**



WYDAWNICTWO  
UNIwersytetu  
ŁÓDZKIEGO

**Rewitalizacja  
miast  
Aspekt  
społeczny**



WYDAWNICTWO  
UNIwersytetu  
ŁÓDZKIEGO

**Rewitalizacja  
miast  
Aspekt  
społeczny**

**Justyna Przywojska**

**AKADEMIA SAMORZĄDOWA**



WYDAWNICTWO  
UNIWERSYTETU  
ŁÓDZKIEGO

ŁÓDŹ 2016

Justyna Przywojska – Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny  
Katedra Pracy i Polityki Społecznej, 90-214 Łódź, ul. Rewolucji 1905 r. nr 39

RECENZENT

*Stanisław Korenik*

REDAKTOR INICJUJĄCY

*Monika Borowczyk*

KOORDYNATOR SERII

*Justyna Przywojska*

REDAKTOR WYDAWNICTWA UŁ

*Klaudia Kępska*

SKŁAD I ŁAMANIE

*AGENT PR*

KOREKTA TECHNICZNA

*Leonora Wojciechowska*

PROJEKT OKŁADKI

*Stämpfli Polska Sp. z o.o.*

Zdjęcie wykorzystane na okładce: © Shutterstock.com

© Copyright by Justyna Przywojska, Łódź 2016

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2016

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego  
Wydanie I. W.07864.17.0.M

Ark. wyd. 13,0; ark. druk. 12,75

ISBN 978-83-8088-586-8

e-ISBN 978-83-8088-587-5

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego  
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8  
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl  
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl  
tel. (42) 665 58 63

# SPIS TREŚCI

<b>Od Autorki</b> .....	7
<b>Rozdział 1. Rozwój i rewitalizacja miast</b> .....	9
1.1. Rozwój i degradacja miast .....	9
1.2. Rewitalizacja jako odpowiedź na kryzys miast .....	12
1.3. Formalno-prawne otoczenie rewitalizacji w Polsce .....	18
1.4. Rozwój lokalny jako kontekst procesu rewitalizacji .....	19
1.5. Społeczne aspekty współczesnych koncepcji rozwoju miast .....	22
1.5.1. Miasta prężne .....	22
1.5.2. Miasta inteligentne .....	27
1.5.3. Przykłady miejskiej inteligencji na rzecz społecznej inkluzji .....	30
1.6. <i>Crowdsourcing</i> i gospodarka dzielenia się jako mechanizmy wsparcia procesów rewitalizacji miast .....	32
1.6.1. Idea <i>crowdsourcingu</i> .....	32
1.6.2. Gospodarka dzielenia się .....	38
Podsumowanie .....	40
<b>Rozdział 2. Rewitalizacja jako nowy model zintegrowanego działania w lokalnej polityce społecznej</b> .....	41
2.1. Zmiana paradygmatu: od „rozwiązywania problemów” do „wyzwalania potencjałów” – aktywna polityka społeczna .....	41
2.2. Decentralizacja polityki społecznej .....	47
2.3. Istota i zakres lokalnej polityki społecznej .....	49
2.4. Aktorzy lokalnej polityki społecznej .....	51
2.5. Rozwój i inkluzja społeczna jako priorytet rewitalizacji miast .....	54
2.5.1. Wykluczenie społeczne: próba definicji .....	54
2.5.2. Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu jako wyzwanie dla procesów rewitalizacji .....	57
2.5.3. Ekonomia społeczna w procesie rewitalizacji .....	63
2.6. Starość i młodość w procesach rewitalizacji .....	67
2.6.1. Problem starości .....	67
2.6.2. Problem młodzieży .....	72
2.6.3. Budownictwo wielopokoleniowe w rewitalizacji .....	78
Podsumowanie .....	79
<b>Rozdział 3. Miejskie <i>governance</i>, czyli współpraca w rewitalizacji</b> .....	81
3.1. Ewolucja zarządzania publicznego: od weberowskiej biurokracji poprzez <i>New Public Management</i> do koncepcji <i>governance</i> .....	82
3.1.1. Biurokracja idealna według Maxa Webera .....	83
3.1.2. Przedsiębiorczy nurt zarządzania – koncepcja <i>New Public Management</i> .....	85
3.1.3. <i>Governance</i> – odpowiedź na dysfunkcje <i>New Public Management</i> .....	87
3.1.4. Podsumowanie koncepcji zarządzania publicznego .....	90

3.2. Koprodukcja i ko-kreacja usług publicznych jako mechanizm wsparcia rewitalizacji . . .	92
3.2.1. „Dialog na rzecz oszczędności” jako przykład zaangażowania obywateli w życie miasta. Przypadek miasta Zeist . . . . .	96
3.3. Partnerstwa w rewitalizacji . . . . .	99
Podsumowanie . . . . .	102
<b>Rozdział 4. Partycypacja w programowaniu i wdrażaniu rewitalizacji . . . . .</b>	<b>103</b>
4.1. Znaczenie partycypacji w polityce lokalnej . . . . .	103
4.2. Interesariusze rewitalizacji i komitet rewitalizacji . . . . .	106
4.3. Konsultacje społeczne w rewitalizacji w świetle przepisów ustawy o rewitalizacji . . .	108
4.4. Nowoczesne metody angażowania interesariuszy w rewitalizację – w kierunku delibracji i inkluzji . . . . .	110
4.5. Przegląd narzędzi i metod narzędzi partycypacyjnych w zarządzaniu miastem . . . . .	112
Podsumowanie . . . . .	127
<b>Rozdział 5. Diagnozowanie w rewitalizacji – kontekst społeczny . . . . .</b>	<b>129</b>
5.1. Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji . . . .	130
5.1.1. Delimitacja obszarów w diagnozach rewitalizacyjnych . . . . .	131
5.1.2. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego . . . . .	137
5.1.3. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji . . . . .	140
5.2. Szczegółowa diagnoza, będąca częścią programu rewitalizacji . . . . .	143
5.2.1. Szczegółowa diagnoza jako ewaluacja <i>ex ante</i> stanu społecznego na obszarze rewitalizacji . . . . .	144
5.2.2. Szczegółowa diagnoza jako pogłębione spojrzenie na lokalny kryzys . . . . .	146
5.2.3. Podejście badawcze na etapie diagnozy szczegółowej . . . . .	146
5.2.4. Pomiar ubóstwa . . . . .	148
5.2.5. Pomiar kapitału społecznego . . . . .	153
5.2.6. Obserwacyjne metody pomiaru stanu lokalnej gospodarki . . . . .	158
5.3. Strategia rozwiązywania problemów społecznych jako źródło wiedzy o problemach i potencjałach społeczności lokalnej . . . . .	163
5.4. Gminny program rewitalizacji (GPR) . . . . .	165
Podsumowanie: zasady dobrej rewitalizacji . . . . .	168
<b>Rozdział 6. Praktyki rewitalizacji w obszarze społecznym . . . . .</b>	<b>171</b>
6.1. Modelowy Standard Aktywnej Integracji – projekt systemowy Centrum Rozwoju Zasobów Ludzkich: „Rewitalizacja Społeczna” . . . . .	171
6.2. Rewitalizacja społeczna Zgierza – przykład działań w ramach MSAI . . . . .	178
6.3. Rewitalizacja gdyńskiej Chyloni . . . . .	187
Podsumowanie . . . . .	192
<b>Zakończenie . . . . .</b>	<b>195</b>
<b>Bibliografia . . . . .</b>	<b>197</b>

## OD AUTORKI

Książka ta powstała przede wszystkim w odpowiedzi na brak opracowań dotyczących społecznego wymiaru rewitalizacji. Stanowi ona również reakcję na nowe regulacje prawne w zakresie rewitalizacji, podkreślające jej zintegrowany i kompleksowy charakter. Koncentruję się w niej na aspektach społecznych polityki miejskiej, wiele uwagi poświęcając zagadnieniom lokalnej polityki społecznej, obywatelskiej partycypacji oraz współczesnym modelom zarządzania publicznego. Upatruję w rewitalizacji przede wszystkim szansę na rozwój obszarów, które doznały głębokiego kryzysu, zatem znaczną część rozważań poświęcam wątkom społecznym, pojawiającym się we współczesnych koncepcjach rozwoju lokalnego. Wszystkie te zagadnienia staram się ilustrować przykładami praktycznymi zarówno z Polski, jak i ze świata.

Niniejsza publikacja jest pomocna dla praktyków, którzy rozważają przystąpienie do przeprowadzenia rewitalizacji w swoich miastach, bądź już są na etapie programowania rewitalizacji i w związku z tym odczuwają potrzebę wzbogacenia swojej wiedzy. Sporym uproszczeniem byłoby jednak stwierdzenie, że jej adresatami są wyłącznie urzędnicy samorządowi. Zarówno grupę tych, którzy rewitalizację programują, jak i tych, którzy ją wdrażają, postrzegam dużo szerzej. Czytelnikami, do których kieruję tę książkę są wszyscy interesariusze rewitalizacji. Są to zatem – oprócz władz i urzędników samorządowych – organizacje pozarządowe, służby społeczne, przedstawiciele instytucji publicznych, przedsiębiorcy działający lub zamierzający działać w obszarze rewitalizacji. Sądzę, że książka ta może być interesująca także dla mieszkańców miasta, zarówno tych, którzy zamieszkują obszar rewitalizowany, jak i tych, którzy żyją w innych częściach miasta, a nawet w jego sąsiedztwie. Tak się bowiem ułożyła historia miast europejskich, że dziś najczęściej musimy obejmować interwencją rewitalizacyjną ich historyczne, stare centra, które – zarówno w sensie użytkowym, jak i symbolicznym – są przedmiotem zainteresowania całej społeczności miejskiej, a nie tylko ich bezpośrednich mieszkańców.

Dedykuję tę pozycję również wykładowcom i studentom zainteresowanym problematyką samorządowej polityki społecznej oraz społecznym kontekstem rozwoju i rewitalizacji miast, z nadzieją że stanie się ona dla nich inspiracją do pogłębionych badań i studiów.



Przytaczane przeze mnie przykłady dobrych praktyk stanowią w znacznej mierze pokłosie projektu systemowego Centrum Rozwoju Zasobów Ludzkich „Rewitalizacja społeczna”. Jestem wdzięczna autorom tego przedsięwzięcia za szerokie upowszechnianie jego wyników, a w konsekwencji możliwość wsparcia się ich dorobkiem.

Dziękuję także wszystkim moim bliskim, którzy jak zwykle wspierali mnie w trakcie mojej pracy. Przekornie dziękuję również tym osobom, na których pomoc szczególnie liczyłam, ale jej nie otrzymałam. Był to dla mnie sprawdzian wytrwałości w dążeniu do celu.

Justyna Przywojska

Łódź, grudzień 2016 r.

## Rozdział 1

# ROZWÓJ I REWITALIZACJA MIAST

### 1.1. Rozwój i degradacja miast

Urbanizacja i industrializacja jako zjawiska charakterystyczne dla XIX i XX wieku stworzyły podstawy do gwałtownego rozwoju miast. Rewolucja przemysłowa niosła za sobą pogłębiający się podział pracy i nowe możliwości technologiczne, stanowiące czynnik sprawczy powstawania miast przemysłowych. Współwystępowały wówczas istotne przeobrażenia techniczne, ekonomiczne i społeczne stymulujące nie tylko procesy urbanistyczne, ale także występowanie nowych problemów społecznych. Przemysł był co prawda bazą wzrostu gospodarczego miast, jednak stanowił też istotny czynnik powodujący nierówności i napięcia społeczne oraz degradację środowiska naturalnego. W wyniku znacznego postępu technicznego nastąpił gwałtowny rozwój przemysłu opierającego się na produkcji fabrycznej, co silnie rzutowało na rozwój miast i przeobrażenia ich struktury przestrzennej. Czasy te cechowały masowe migracje ludności ze wsi do miast, będące zjawiskiem towarzyszącym rewolucji przemysłowej i transportowej (rozpowszechnieniu kolei). W miastach pojawiały się nowe obiekty, najpierw manufaktury i zespoły fabryczne, a następnie elementy infrastruktury, sklepy i zabudowa mieszkaniowa. Wraz z rozwojem technologii transportu infrastrukturę przemysłową lokowano głównie na obrzeżach miast, gdzie skupiała wokół siebie osiedla taniej zabudowy mieszkaniowej dla robotników.

Z czasem miasta stawały się gęsto zabudowanymi obszarami znacznej koncentracji fabryk i ludności. Tereny te charakteryzowały się niekorzystnymi warunkami życia z uwagi na przeludnienie<sup>1</sup>, brak podstawowej infrastruktury i usług czy niską jakość zabudowy. Złym warunkom egzystencji towarzyszył brak regulacji w sferze pracy i niedostatek zabezpieczenia społecznego robotników, czego wyrazem było m.in.: zatrudnianie dzieci, nieregulowany czas pracy, niskie stawki wynagrodzeń, deficyt ubezpieczenia społecznego, ochrony zdrowia. Problemy robotnicze rodziły protesty i napięcia społeczne.

Po II wojnie światowej sytuacja miast ulegała stopniowemu pogorszeniu. Industrializacja kraju charakterystyczna dla gospodarki socjalistycznej, spowodowała

---

<sup>1</sup> Gęstość zaludnienia przekraczała niekiedy 30 tys. osób na km<sup>2</sup>.

kolejny masowy napływ ludności do miast, ponownie wywołując efekt przeludnienia obszarów centralnych i staromiejskich. W rezultacie w 1966 roku miasta w Polsce zamieszkiwała ponad połowa ludności kraju. Lata 70. XX wieku to okres intensywnej urbanizacji związanej z drugą fazą uprzemysłowienia, którą cechowały rewolucja naukowo-technologiczna i wzrost znaczenia wykwalifikowanych zasobów pracy w procesach produkcji. Procesy urbanizacyjne w tym okresie były związane z polityką państwa, ukierunkowaną na poprawę standardów życia i zwiększenie realizacji potrzeb konsumpcyjnych, w tym mieszkaniowych<sup>2</sup>. Nowe budownictwo lokowane było poza sferą śródmiejską. Osiedla wielorodzinne (blokowiska) zaczęły zaludniać się mieszkańcami z obszarów staromiejskich oraz przyciągały nowych mieszkańców z terenów podmiejskich. Centralne rejony miast weszły w fazę kryzysu.

Andrzej Majer w swej książce pt. *Odrodzenie miast*<sup>3</sup> charakteryzuje kryzys miejski zapoczątkowany w połowie XX wieku, zauważając, iż aglomeracje i centralne dzielnice niektórych miast zaczęły wówczas doświadczać degradacji, nazywanej też kryzysem lub upadkiem. Kryzys miast autor ten definiuje jako „proces lub też szereg wzajemnie powiązanych procesów, w wyniku których miasto lub jego część ulegają głębokiej degradacji ekonomicznej, powodującej znaczne zwiększenie bezrobocia, rozpad rodzin wzrost przestępczości i pogarszanie się stanu zabudowy wskutek doprowadzenia do jej wyludnienia, opuszczenia bądź zniszczenia i zrujnowania”<sup>4</sup>. W przypadku miast polskich można wskazać co najmniej trzy zasadnicze zjawiska, rzutujące na ich stan obecny, oraz perspektywy rozwoju<sup>5</sup>: efekty globalizacji, dekapitalizację i degradację substancji budowlanej (tak zwana „luka remontowa”) oraz społeczno-gospodarcze skutki transformacji. Od początku lat 90. wraz z rozwojem gospodarki globalnej w miastach narastały problemy związane ze społeczno-ekonomicznymi konsekwencjami upadku tradycyjnego przemysłu. Polskie miasta doświadczyły kryzysu również w związku z ukształtowaną w poprzednich okresach strukturą ich zagospodarowania. Jak zauważają Danuta Stawasz i Dorota Sikora-Fernandez<sup>6</sup>, w czasach gospodarki centralnie planowanej w miastach zajmowano pod zabudowę mieszkaniową przede wszystkim tereny zewnętrzne w stosunku do ukształtowanego w procesie historycznego rozwoju centrum. Następowala gwałtowna rozbudowa dzielnic

<sup>2</sup> *Rozwój miast w Polsce. Raport wprowadzający Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, opracowany na potrzeby przygotowania przeglądu OECD Krajowej Polityki Miejskiej w Polsce*, MRR, Warszawa 2010, s. 10.

<sup>3</sup> A. Majer, *Odrodzenie miast*, Wydawnictwo UŁ, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Łódź–Warszawa 2014.

<sup>4</sup> A. Majer, *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010, s. 232.

<sup>5</sup> *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i mechanizmy działania współczesnych procesów rewitalizacji*, UMiRM, Warszawa 2003, s. 22.

<sup>6</sup> D. Stawasz, D. Sikora-Fernandez, *Koncepcja smart city na tle procesów i uwarunkowań rozwoju współczesnych miast*, Wydawnictwo UŁ, Łódź 2016.

mieszkańczych na obrzeżach miast – skupisk bloków z liczbą mieszkańców oscylującą wokół 60–100 tys. W związku z tym liczba mieszkańców centralnych obszarów miast zaczęła maleć. Co więcej, w okresie powojennym władze socjalistyczne nie podejmowały w dzielnicach śródmiejskich działań remontowych, bowiem obszary te stanowiły wyraz kapitalistycznej przeszłości miast. Wieloletnie zaniedbania remontowe, inwestycyjne i modernizacyjne prowadziły do stopniowej degradacji technicznej centrów miast. Okres ten charakteryzowały zatem:

- gwałtowna rozbudowa blokowisk zlokalizowanych na peryferiach miast,
- niewystarczająca w stosunku do potrzeb budowa i rozbudowa urządzeń i obiektów infrastruktury miejskiej,
- zaniedbanie inwestycji i działań modernizacyjnych w obszarach centralnych.

Stawasz i Fernandez w swojej książce głębiej diagnozują powody zahamowania procesu rozwoju miast, wskazując przede wszystkim: wyeliminowanie prawa własności, odejście od zasad gospodarki rynkowej, nieskuteczną rentę gruntową, zahamowanie procesów przemieszczania się ludności ze wsi do miast. W takich warunkach ukształtowane struktury miejskie stały się przyczyną występowania progów strukturalnych i funkcjonalnych, a jednocześnie uniemożliwiały rozwój wielu funkcji, w tym funkcji wielkomiejskich – metropolitalnych<sup>7</sup>.

W Polsce po 1989 roku nie odwoływano się do kwestii miejskiej w ramach działań polityki społecznej czy ekonomicznej. Niestety, jak konstatują Waldemar Siemiński i Teresa Topczewska<sup>8</sup>, podsumowując procesy rewitalizacji miast w latach 2004–2008, zabrakło w związku z tym regulacji w zakresie podstaw planistycznych, organizacyjnych i finansowych procesu rewitalizacji, jak również form partycypacji społecznej<sup>9</sup>. Z drugiej strony, wiek XXI to według badaczy początek kolejnej ważnej fazy cyklu życia miast – fazy ich odrodzenia. Stanisław Korenik<sup>10</sup> zauważa, iż „znamienne jest, że ostatni przełom wieków często określa się także jako początek wieku informacji wyłaniający się z trzeciej rewolucji przemysłowej – to właśnie rewolucje przemysłowe zmieniają społeczeństwa”. Autor ten wskazuje, że współcześnie występują trzy powiązane ze sobą procesy: rewolucja technologiczna, bazująca na technologiach informatycznych, kształtowanie się gospodarki globalnej oraz zmiana paradygmatu rozwojowego, związanego z przechodzeniem z gospodarki przemysłowej do gospodarki opartej na wiedzy. Można przyjąć, że procesy te tworzą nowe podstawy dla rozwoju miast. W takich uwarunkowaniach miasta zostały utożsamione z motorami wzrostu gospodarczego, które

<sup>7</sup> Tamże.

<sup>8</sup> W. Siemiński, T. Topczewska, *Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu funduszami UE w latach 2004–2008*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2009, s. 9.

<sup>9</sup> Wieloletnią lukę w tym obszarze wypełnia niewątpliwie opracowana i przyjęta w 2015 roku ustawa o rewitalizacji, stanowiąca dla mnie ważny przyczynek do napisania tej książki.

<sup>10</sup> St. Korenik, *Współczesne uwarunkowania rozwoju regionalnego (lokalnego) w realiach polskich*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne problemy usług” 2012, nr 99, s. 112.

w największym stopniu przyciągają inwestycje zagraniczne, a także kreują innowacje. Miasta to obszary koncentracji nauki, usług publicznych i biznesu oraz rozwoju gospodarczego. Stanowią węzły sieci firm, pracowników, wiedzy i umiejętności, co implikuje większą produktywność i dynamikę wzrostu tych obszarów<sup>11</sup>.

Procesy globalizacji oraz integracji europejskiej stymulują konkurencję między miastami o zasoby rozwojowe – nowe funkcje, inwestycje i turystów. Polskie miasta w tym obszarze nie są dość konkurencyjne w stosunku do miast i regionów innych krajów zachodniej i północnej Europy. Główne ośrodki miejskie Polski cechują niedostatki rozwoju funkcji metropolitalnych, szczególnie funkcji kontrolnych w sferze zarządzania gospodarczego, funkcji transportowych i badawczo-rozwojowych. Relatywnie niski jest w nich również poziom innowacyjności oraz udział gospodarki opartej na wiedzy, zwłaszcza przemysłu o zaawansowanej technologii<sup>12</sup>. Utrata dotychczasowych funkcji społeczno-gospodarczych obszarów miejskich w Polsce doprowadziła do ich degradacji i kumulacji negatywnych zjawisk gospodarczych (niski poziom przedsiębiorczości, wysokie bezrobocie, niska jakość infrastruktury technicznej) i społecznych (niski dostęp do usług publicznych, depopulacja, niska aktywności środowisk lokalnych)<sup>13</sup>. W niektórych obszarach miast problemy te nawarstwiają się i dotyczą również: wykluczenia społecznego, biedy, obniżenia bezpieczeństwa, pogorszenia stanu środowiska, degradacji tkanki miejskiej, chaotycznego rozpraszania zabudowy, braku poczucia tożsamości i współodpowiedzialności mieszkańców. Dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich i podniesienia w nich jakości życia, warto te kwestie traktować priorytetowo oraz rozwiązywać w sposób kompleksowy i zintegrowany. Metodą przełamывania kryzysu miast jest ich kompleksowa rewitalizacja.

## 1.2. Rewitalizacja jako odpowiedź na kryzys miast

Rewitalizacja zrodziła się jako koncepcja polityki miejskiej odnoszącej się do zaniedbanych terenów zurbanizowanych, na których występują równocześnie niepożądane zjawiska natury społecznej, takie jak: ubóstwo i wykluczenie społeczne, bezrobocie, problemy zdrowotne, przestępczość, trudne warunki mieszkaniowe, deficyt usług, niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego czy zanieczyszczone środowisko. Kozłowski i Wojnarowska<sup>14</sup> słusznie zauważają, że pojęcie rewitalizacji bywa często nadużywane. Chodzi zwłaszcza o określanie tym mianem

<sup>11</sup> *Krajowa Polityka Miejska 2023*, Warszawa, październik 2015 r., s. 3.

<sup>12</sup> *Rozwój miast w Polsce. Raport wprowadzający...*, s. 218.

<sup>13</sup> Tamże.

<sup>14</sup> St. Kozłowski, A. Wojnarowska, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Wydawnictwo UŁ, Łódź 2011, s. 13.

działań tylko i wyłącznie budowlanych, remontowych lub modernizacyjnych, podczas gdy w procesie rewitalizacji konieczne jest uwzględnianie aspektu społeczno-gospodarczego, a działania przestrzenne, w tym budowlane, mają tworzyć materialne warunki dla odnowy i rozwoju.

W tabeli 1 zestawiono cechy rewitalizacji rozpatrywanej w ujęciu kompleksowym i zintegrowanym.

**Tab. 1.** Cechy identyfikujące proces rewitalizacji

Atrybuty rewitalizacji	Własności odróżniające rewitalizację od innych form interwencji w przestrzeń
Jej cele są usytuowane w sferze społeczno-gospodarczej i ekologiczno-przestrzennej, a działania infrastrukturalne i architektoniczno-urbanistyczne są tym celom podporządkowane (mają charakter narzędziowy).	Rewitalizacją nie jest działanie wyłącznie remontowo-budowlane które nie ma wskazanego celu społecznego, gospodarczego lub ekologiczno-przestrzennego.
To reakcja na kryzys, który obejmuje dany obszar i przejawia się w wielu dziedzinach.	Rewitalizacją nie jest działanie podejmowane poza obszarem kryzysowym (stąd kluczowe znaczenie wyznaczenia obszaru do rewitalizacji).
Musi być realizowana we współpracy zróżnicowanych partnerów lokalnych: zarówno sektora publicznego (z reguły gminy), jak i lokalnych przedsiębiorców oraz sektora pozarządowego, a często także innych partnerów – miejscowych uczelni, policji itp.	Rewitalizacją nie jest program nieuwzględniający zaangażowania partnerów niepublicznych (zarówno komercyjnych, jak i niekomercyjnych).
Ma charakter kompleksowy, jest zawsze planem wielowątkowym wzajemnie wzmacniających się (synergicznych) działań, zmierzających do wywołania jakościowej zmiany na całym wyznaczonym obszarze, w tym zawsze zmiany negatywnego wizerunku tego obszaru.	Rewitalizacją nie jest lista (nawet obszerna) działań punktowych, niepowiązanych ze sobą i nieukładających się w spójny, całościowy program.

Źródło: M. Szaja, *Rozwój miasta w kontekście rewitalizacji jego wybranych obszarów – na przykładzie miasta Kołobrzeg*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne problemy usług” 2012, nr 99, s. 182.

Dla działań o węższym zakresie problemowym niż scharakteryzowana w powyższej tabeli rewitalizacja, stosowane są następujące pojęcia:

- Remont – dotyczy przywrócenia takiego stanu budynku, jaki istniał na początku cyklu eksploatacji.
- Modernizacja – odnosi się do remontu wraz z wprowadzeniem nowych, ulepszonych, sprawniejszych, a nawet dodatkowych elementów wyposażenia, podnoszących standard użytkowy budynku.
- Rewaloryzacja – doprowadzenie obiektu do stanu w pełni umożliwiającego odbiór jego wartości zabytkowych, połączone z wprowadzeniem funkcji użytkowych.

Rewitalizacja jest pojęciem szerszym znaczeniowo od tych wymienionych powyżej. Prawidłowo realizowana ma charakter zintegrowany i obejmuje kompleksowe procesy odnowy, prowadzone w partnerstwie w obszarach miejskich, wiążące działania techniczne (budowlane) z przedsięwzięciami na rzecz ożywienia społeczno-gospodarczego<sup>15</sup>. Poniższy rysunek obrazuje zintegrowane podejście do procesów rewitalizacji.



**Rys. 1.** Podejście zintegrowane w polityce miejskiej: przestrzeń i infrastruktura, gospodarka, społeczeństwo  
Źródło: opracowanie własne

- Społeczne aspekty rewitalizacji obejmują takie zagadnienia jak: integracja i aktywizacja społeczna mieszkańców, aktywizacja zawodowa, animacja, kultura, edukacja, sport i czas wolny, bezpieczeństwo, warunki mieszkaniowe, społeczeństwo obywatelskie, partycypacja, kapitał społeczny, edukacja, usługi społeczne, inwestycje społeczne, kultura, inkluzja, partnerstwo publiczno-obywatelskie.

- Gospodarcze aspekty rewitalizacji dotyczą następujących zagadnień: zachęcanie i zatrzymywanie inwestorów, promocja, specjalizacja i innowacje, usługi komunalne, kierowanie rewitalizacją, partnerstwo publiczno-prywatne, instytucje otoczenia biznesu, kapitał ludzki, współpraca, rynek pracy.

- Przestrzenno-infrastrukturalne aspekty rewitalizacji obejmują: budownictwo, planowanie przestrzenne, architekturę, transport publiczny, modernizację infrastruktury, mieszkalnictwo, planowanie przestrzeni, ekologię, obszary zielone w mieście.

Tadeusz Markowski<sup>16</sup>, definiując pojęcie rewitalizacji, wypunktował przede wszystkim wątki gospodarcze i społeczne. Według niego, w sytuacji gdy miasto

<sup>15</sup> Tamże, s. 14.

<sup>16</sup> T. Markowski, *Zarządzanie rozwojem miast*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999, s. 127–129.

staje się układem dysfunkcyjnym, replikuje i rozwija struktury społeczne i gospodarcze w niepożądany sposób. Rozpatruje on miasto jako sztucznie stworzone środowisko życia człowieka. W tych obszarach, gdzie wykształciła się negatywna (z punktu widzenia pożądanych celów społecznych) nisza ekologiczna, następuje utrwalanie się i replikowanie niekorzystnych zjawisk społecznych, np. narkomanii, alkoholizmu, alienacji jednostek. W dłuższej perspektywie czasowej prowadzi to do upadku fragmentów miast. Z procesami degradacji wiąże Markowski pojęcie marginalizacji, interpretując to zjawisko jako „wyłączenie: ludzi, organizacji, instytucji i obszarów z procesów rozwojowych”. Zwraca on także uwagę na generowanie wartości ziemi jako podstawę koncepcji rewitalizacji miast.

Z kolei według Zygmunta Ziobrowskiego<sup>17</sup> rewitalizacja to skoordynowany proces, współprowadzony przez lokalne władze samorządowe, jednostki organizacyjne samorządu miejskiego, reprezentacje mieszkańców, sektora obywatelskiego i biznesu oraz innych zainteresowanych uczestników. Proces ten jest elementem polityki rozwoju, a jego cel stanowi przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej i zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju miast, w tym zmian jakościowych, poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę warunków zamieszkania, ochronę dziedzictwa kulturowego, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W tym ujęciu rewitalizacja odnosi się zatem do następujących sfer życia:

- społecznej – na przykład edukacji, likwidacji bezrobocia, wyrównywania szans mieszkańców,
- kulturowej – ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego i nowych sposobów ich wykorzystania,
- ekonomicznej – stwarzania możliwości rozwoju działalności biznesowej,
- technicznej – remontowania i przebudowy istniejących obiektów,
- urbanistycznej – rozwoju przestrzeni publicznych,
- przyrodniczej – rozwoju przestrzeni zielonych, kształtowania krajobrazu<sup>18</sup>.

Nadawanie w procesie rewitalizacji nowych funkcji społeczno-gospodarczych obszarom czy też przywracanie dawnych funkcji, które w zostały utracone w procesie przeobrażeń miasta, może dotyczyć następujących terenów: zdegradowanych obszarów miast i dzielnic mieszkaniowych, np. zlokalizowanych w historycznych centrach miejskich, ale również tak zwanych „blokowsk”, terenów poprzemysłowych i wojskowych<sup>19</sup>. Charakterystykę procesu degradacji terytorium miasta obrazuje poniższa tabela.

<sup>17</sup> Z. Ziobrowski (red.), *Zagrożenia polityki rewitalizacji w Polsce*, IRM, Kraków 2010.

<sup>18</sup> M. Bryx, I. Herbst, A. Jadach-Sepiolo, *Założenia krajowej polityki rewitalizacji*, [w:] Z. Ziobrowski (red.), *Założenia polityki rewitalizacji w Polsce*, IRM, Kraków 2010, s. 47.

<sup>19</sup> E. Farelnek, *Program rewitalizacji jako narzędzie kształtowania współczesnej przestrzeni miast*, [w:] M. Madurowicz, (red.), *Kształtowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa 2014, s. 125.