



ROZDZIAŁ I

Rewitalizacja: pojęcie – cel – uwarunkowania

1.1 DEFINICJA REWITALIZACJI

Nie istnieje uniwersalna definicja rewitalizacji. Pomimo tego należy stwierdzić, że podstawowym celem rewitalizacji jest przywrócenie dotychczasowych funkcji zdegradowanego społecznie, ekonomicznie, środowiskowo obszaru, bądź zamiana jego dotychczasowych funkcji na nowe.

Opublikowany przez Ministerstwo Gospodarki i Pracy Przewodnik dotyczący kryteriów planowania oraz zarządzania projektami dotyczącymi rewitalizacji (...) ¹ stwierdza, że choć „nie ma uniwersalnej definicji pojęcia **rewitalizacja**”, to jednak „z pewnością możemy stwierdzić, iż podstawowym celem rewitalizacji jest przywrócenie dotychczasowych funkcji zdegradowanego społecznie, ekonomicznie, środowiskowo obszaru, bądź zamiana jego dotychczasowych funkcji na nowe”. Jednak takie bardzo ogólne określenie nie może być traktowane jako definicja rewitalizacji, toteż cytowany dokument przytacza dalej definicję autorstwa dr K. Skalskiego:

„Właściwa definicja określa 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 ożywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązania problemów społecznych, występujących na tych obszarach: bezrobocie, przestępczość, brak równowagi demograficznej.

¹ Przewodnik dotyczący kosztów planowania oraz zarządzania projektami dotyczącymi rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, po-przemysłowych i po-wojskowych w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego finansowanego ze środków Funduszy Strukturalnych – dokument roboczy Egip., Warszawa, październik 2004 roku



Niewłaściwym jest więc mówić o «rewitalizacji» jednego budynku, czy «rewitalizacji» placu miejskiego, jeżeli te działania dotyczą jedynie modernizacji budynków, czy rewaloryzacji zabytków”².

Wszystkie definicje podkreślają **następujące cechy rewitalizacji, które pozwalają odróżnić ją od innych form kompleksowej interwencji w daną przestrzeń:**

- Cele rewitalizacji są usytuowane w sferze społeczno - gospodarczej i ekologiczno - przestrzennej, a działania infrastrukturalne i architektoniczno - urbanistyczne są tym celom podporządkowane (mają charakter narzędziowy); **nie jest więc rewitalizacją działanie wyłącznie remontowo - budowlane, które nie ma wskazanego celu społecznego, gospodarczego lub ekologiczno - przestrzennego;**
- Rewitalizacja, to reakcja na kryzys, który obejmuje dany obszar i przejawia się w wielu **dziedzinach na raz; nie jest więc rewitalizacją działanie podejmowane poza obszarem kryzysowym** (stąd kluczowe znaczenie trafnego wyznaczenia obszaru do rewitalizacji);
- Rewitalizacja 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.; **nie jest więc rewitalizacją program nie uwzględniający zaangażowania partnerów prywatnych: zarówno komercyjnych i niekomercyjnych.**
- Rewitalizacja ma charakter kompleksowy, jest zawsze planem wielowątkowych, wzajemnie wzmacniających się (synergicznych) działań zmierzających do wywołania jakościowej zmiany na całym wyznaczonym obszarze, w tym zawsze – zmiany negatywnego wizerunku tego obszaru; **nie jest więc rewitalizacją lista (choć by obszerna) działań punktowych, nie powiązanych ze sobą i nie układających się w spójny, całościowy program.**

Według tych czterech kryteriów należy oceniać każdy Lokalny Program Rewitalizacji.

CEL REWITALIZACJI

Celem lokalnego programu rewitalizacji jest: *„ożywienie społeczne i gospodarcze miast, zwiększenia potencjału turystycznego i kulturalnego terenów zdegradowanych – przemysłowych czy miejskich”* poprzez:

- Działania inspirujące rozwój nowych funkcji obszarów rewitalizowanych,
- Przywrócenie terenom zdegradowanym utraconych funkcji społeczno – gospodarczych,

² Skalski K., Rewitalizacja obszarów starej zabudowy w miastach, mps, s.1.



- Odnowę zdegradowanych obszarów miast i dzielnic mieszkaniowych w miastach (zwłaszcza zabytkowych)
- Zagospodarowanie obiektów i terenów przemysłowych oraz po-militarnych, przez zmianę dotychczasowych funkcji na gospodarcze, społeczne, edukacyjne, zdrowotne, rekreacyjne i turystyczne.

Szczególną uwagę należy zwrócić na:

- Zachęcanie do rozwijania nowych form aktywności gospodarczej generujących miejsca pracy poprzez budowę i przebudowę infrastruktury (dróg, budynków, parkingów, rynków), aby dostosować się do działalności i potrzeb nowych przedsiębiorstw, przy równoczesnej trosce o ochronę stanu środowiska naturalnego warunkującego zrównoważony rozwój gospodarczo – społeczny.
- Współpracę różnych środowisk i instytucji na rzecz rozwiązywania problemów społecznych na danym obszarze, poprawy bezpieczeństwa i zapobiegania przestępczości.
- Aktywizację organizacji kulturalnych, edukacyjnych, turystycznych dla rozwoju czy usprawnienia ich działalności poprzez remont lub przebudowę obiektów pełniących funkcje zaplecza turystycznego lub kulturalnego

ASPEKTY REWITALIZACJI

I. ASPEKT PRZESTRZENNO – URBANISTYCZNY

- działania dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej,
- działania dotyczące rozwoju transportu,
- działania dotyczące restrukturyzacji przemysłu,
- działania dotyczące remontów i renowacji istniejących zasobów mieszkaniowych,
- działania dotyczące budowy nowych mieszkań,
- działania dotyczące rozwoju infrastruktury społecznej, kulturalnej i turystycznej,
- zabezpieczenie puli mieszkań rotacyjnych i zamiennych.

II. ASPEKT EKONOMICZNY

- działania dotyczące wspierania przedsiębiorczości,
- działania dotyczące rozwoju turystyki bądź innych sektorów gospodarki lokalnej,



- działania dotyczące uruchamiania finansowanych mechanizmów wsparcia (np. lokalny fundusz poręczeń),
- inne działania wynikające z programów pomocowych dotyczące rozwoju MSP.

III. ASPEKT SPOŁECZNY

- działania dotyczące rozwoju zasobów ludzkich,
- działania dotyczące przeciwdziałania wykluczaniu społecznemu,
- działania dotyczące walki z patologiami społecznymi,
- działania dotyczące tworzenia równych szans,
- działania dotyczące zapobieganiu zjawisku bezrobocia,
- działania dotyczące zapobieganiu zjawisku bezdomności,
- działania na rzecz aktywności środowisk dziecięcych i młodzieżowych,
- działania dotyczące przekwaterowywania mieszkańców rewitalizowanych terenów,
- działania dotyczące uruchamianiu systemów grantów dla organizacji pozarządowych

1.2 WSPÓŁCZESNE UWARUNKOWANIA REWITALIZACJI JAKO ELEMENTU ROZWOJU SPOŁECZNEGO

1.2.1 GLOBALNA AGENDA 21

Pod nazwą Globalnej Agendy 21 rozumieć należy dokument Konferencji Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Spraw Środowiska i Rozwoju z czerwca 1992 roku, uchwalony w Rio de Janeiro na tzw. Szczycie Ziemi. Stanowi on globalny program działań na rzecz środowiska i rozwoju. Program ten wskazuje, w jaki sposób można równoważyć rozwój gospodarczy i społeczny z poszanowaniem środowiska. Kluczową rolę w procesie wdrażania Agendy 21 mają do odegrania władze lokalne, zgodnie z zasadą „Myśl globalnie, działaj lokalnie”.

Agenda 21 składa się z czterech zasadniczych części, omawiających następujące zagadnienia:

- ☛ problemy socjalne i gospodarcze,
- ☛ zachowanie i zagospodarowanie zasobów w celu zapewnienia rozwoju.
- ☛ wzmocnienie znaczenia ważnych grup społecznych,
- ☛ możliwości realizacyjne celów i zadań Agendy.



Agenda 21 stała się podstawą dla formułowania celów wszystkich dziedzin życia społeczno-gospodarczego, opartych na zasadzie zrównoważonego i trwałego rozwoju. Stosownie do tych zasad i wyprowadzonych z niego postulatów sektorowych organizowane są międzynarodowe i europejskie systemy wspierania rozwoju.

W aspekcie postulatów Agendy 21 nie sposób już postrzegać zadań rewitalizacji wyłącznie w kontekście wypełniania „luki remontowej”, czy też tylko ochrony dóbr kultury. Kontekst rewitalizacji jest dziś znacznie szerszy i obejmuje złożone problemy środowiskowe i rozwojowe, w tym kwestię rewitalizacji miast ściśle związaną z ideą zrównoważonego i trwałego rozwoju.

Na ten nowy sposób widzenia Polska zareagowała wcześniej, publikując w roku 1991 dokument „Polityka Ekologiczna Państwa”. Włączył on nasz kraj do grona państw, uznających zasady ekologii za podstawę postępu i rozwoju społeczno-gospodarczego. Zasady te znalazły potwierdzenie w nowej Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (art. 5), przyjętej przez Zgromadzenie Narodowe w 1997 roku.

Przedstawiciele Polski brali również udział w opracowywaniu zasad zrównoważonego i trwałego rozwoju, które przyjęto i włączono do wspomnianej wyżej deklaracji „Szczytu Ziemi” w Rio de Janeiro w czerwcu 1992 roku. Jednocześnie Polska zobowiązała się do realizacji postulatów „Agendy 21”, podpisując dokumenty końcowe „Szczytu Ziemi”, w tym zbiór zaleceń i wytycznych dotyczących działań zapewniających trwałą i zrównoważony rozwój.

Kolejne zobowiązania wynikają z podpisania przez Polskę Układu Stowarzyszeniowego ze Wspólnotami Europejskimi z dnia 16.12.1991. Art. 71 pkt. 2 tego dokumentu zawiera zapis: „*Polityka realizacji rozwoju gospodarczego i społecznego Polski powinna kierować się zasadą trwałego rozwoju. Konieczne jest zagwarantowanie, aby wymogi ochrony środowiska były od samego początku w pełni włączone do tej polityki*”. Pociągnęło to za sobą m.in. sygnowanie lub ratyfikowanie ponad czterdziestu regionalnych lub globalnych konwencji ekologicznych, realizowanie współpracy międzynarodowej w ramach programu „Środowisko dla Europy” oraz przyjęcie dokumentów Konferencji Ministrów w Lucernie w 1993 roku oraz w Sofii w 1995 roku.

W roku 1995, w ramach przygotowań do Konferencji ONZ Habitat II, opracowano również Krajowy Plan Działań, poprzedzony raportem o stanie osiedli ludzkich w Polsce. Plan określał generalne warunki poprawy funkcjonowania i rozwoju osiedli ludzkich.

Przystąpienie do Unii Europejskiej z dniem 1 maja w 2004 roku było spełnieniem jednego z najważniejszych celów strategicznych Polski u progu XXI wieku. Od początku lat 90. prowadzone były działania mające na celu zbliżenie polskiego systemu społeczno-gospodarczego, struktur prawa, rozwiązań instytucjonalnych oraz infrastruktury społecznej i ekonomicznej do wymogów obowiązujących w Unii Europejskiej. Odnoszą się one również do rewitalizacji miast, a ich częścią



stały się zapisy Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego, priorytet III: *Rozwój lokalny*, działanie 3.3. *Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i po-wojskowe*; Poddziałanie 3.3.1. *Rewitalizacja obszarów miejskich* i Poddziałanie 3.3.2. *Rewitalizacja obszarów przemysłowych i po-wojskowych* oraz w Regionalnym Programie Operacyjnym dla Warmii i Mazur 2007 – 2013, oś priorytetowa 7: *Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast*, w tym zintegrowane programy działań rozwoju miejskiego 7.1 *Humanizacja blokowisk*, 7.2 *Rewitalizacja centrów miast*, 7.3 *Rewitalizacja terenów powojennych i przemysłowych*.

Od tempa i skali wdrażania zasad zrównoważonego i trwałego rozwoju w Polsce zależeć będzie stopień innowacyjności i przedsiębiorczości gospodarki oraz jej zdolność do rozwoju i modernizacji. Odpowiednie podstawy prawne dla rewitalizacji ułatwiać winny także korzystanie z funduszy wspierających Unii Europejskiej, w tym szczególnie z funduszy strukturalnych UE - zarówno w ramach NPR 2004-2006, jak i w okresie nowego okresu planowania obowiązującego w UE, którego naszym odpowiednikiem będzie Narodowa Strategia Spójności 2007 – 2013 i Strategia Rozwoju Kraju 2007 – 2015.

1.2.2 RAPORT KRAJOWY MINISTERSTWA OCHRONY ŚRODOWISKA. IDEE TRWAŁEGO I ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU W POLSCE

Z międzynarodowej strategii „Agenda 21” zostały wyprowadzone założenia programowe dla Raportu Krajowego Agendy 21 Ministerstwa Ochrony Środowiska pt. „Idee trwałego i zrównoważonego rozwoju”. Założenia programowe Agendy zostały również uwzględnione w „Narodowym Planie Rozwoju 2000-2002” (WNPR), przyjętym dnia 22.12.1999 r. przez Komitet Integracji Europejskiej oraz Narodowym Planie Rozwoju NPR 2004-2006 (patrz Rozdział IV, pkt.4.1.)

Pierwszy z wymienionych dokumentów zawiera wskazania dotyczące problemów urbanizacji i osadnictwa, odpowiadające ujęciom zgodnym z założeniami „Agendy 21”:

„Najważniejszym celem polityki w odniesieniu do ludzkich siedzib jest poprawa ich warunków socjalnych i gospodarczych, jak i poprawa panujących na obszarze miast i wsi warunków ekologicznych, a tym samym poprawa warunków życia i pracy wszystkich ludzi, a szczególnie tych, cierpiących nędzę. Podstawą dla działań skierowanych na poprawę tej sytuacji winna być współpraca techniczna, partnerstwo między sektorami – prywatnym, publicznym i komunalnym oraz uczestniczenie w procesach decyzyjnych grup obywatelskich i specyficznych grup interesów, jak np. kobiet, społeczności rodzimych, ludzi starych i niepełnosprawnych. Te zasady winny stać



się stałym składnikiem narodowym strategii w dziedzinie rozwoju systemów osadniczych, a związane z nimi programy winny obejmować następujące obszary problemowe:

- ☛ *zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych,*
- ☛ *poprawę struktury osadniczej,*
- ☛ *wspieranie zrównoważonego planowania przestrzennego i gospodarki przestrzennej,*
- ☛ *wspieranie ekologicznego zaopatrzenia w energię i ekologicznych systemów komunikacji i transportu w miastach i gminach, wspieranie planowania przestrzennego i polityki przestrzennej na obszarach zagrożonych klęskami żywiołowymi,*
- ☛ *wspieranie zintegrowanej struktury ochrony środowiska dla zapewnienia zaopatrzenia w wodę pitną, gospodarkę ściekami, kanalizację i gospodarkę odpadami,*
- ☛ *wspieranie rozwoju budownictwa ekologicznego,*
- ☛ *wspieranie rozwoju zasobów ludzkich i tworzenie zasobów w dziedzinie mieszkalnictwa i osadnictwa”.*

W dokumencie znajdujemy również postulaty odnoszące się do budownictwa, ochrony środowiska i planowania przestrzennego:

- ☛ *modernizacja systemów grzewczych z uwzględnieniem lokalnych zasobów energii odnawialnej,*
- ☛ *termomodernizacja zasobów budowlanych,*
- ☛ *modernizacja sieci ciepłych, wodociągowych i kanalizacyjnych,*
- ☛ *racjonalizacja zużycia wody,*
- ☛ *usprawnienie gospodarki odpadowej, segregacja i recykling,*
- ☛ *modernizacja infrastruktury technicznej,*
- ☛ *w zagospodarowaniu przestrzennym: zabezpieczenie wartości przyrodniczych, krajobrazowych oraz dziedzictwa kultury w planowaniu, programowaniu, wydawaniu decyzji, ocenach, studiach i ekspertyzach.*



Oznacza to, że zastosowanie zasad zrównoważonego rozwoju w dziedzinie rewitalizacji polegać będzie na skutecznej integracji aspektów przestrzennych, budowlano-inwestycyjnych, społecznych, ekonomicznych i ekologicznych w ramach jednego zwartego i skoordynowanego procesu.

Problemy rewitalizacji miast zostały poruszone w Raporcie Krajowym Ministerstwa Ochrony Środowiska, w rozdziale dotyczącym mieszkalnictwa:

„Istotnym zagadnieniem jest rewitalizacja zabytkowej substancji miast i stopniowe wypełnianie zniszczonej historycznej tkanki miast różnymi rodzajami zabudowy o wysokiej wartości urbanistycznej, architektonicznej i materialnej, w nawiązaniu do wartości historycznych. Dotychczas z pomocy państwa na prowadzenie prac renowacyjno-modernizacyjnych skorzystał np. Kraków, Gdańsk i Warszawa. W ostatnich latach pilotażowe projekty rewitalizacji miast przeprowadzono m.in. w miastach: Poznań, Głogów, Polkowice, Oświęcim, Przemyśl, Płock, Bielsko-Biała. Realizowane projekty miały na celu:

- ☛ *tworzenie przestrzennych warunków do rozwoju miast,*
- ☛ *poprawę stanu środowiska przyrodniczego,*
- ☛ *ochronę istniejących wartości kultury materialnej i krajobrazu,*
- ☛ *poprawę warunków zamieszkania,*
- ☛ *zapewnienie warunków bezpieczeństwa ludności.*

Programy rewitalizacji zespołów miejskich realizowane były w oparciu o dokumenty planistyczne, jakimi są plany zagospodarowania przestrzennego, strategie rozwoju i studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także opracowania specjalistyczne. Środki na realizację tych programów pochodziły zarówno z funduszy państwowych (m.in. Ministerstwo Kultury, Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych) i gminnych, jak i prywatnych oraz źródeł zagranicznych”.

Dokument nie wymienia jeszcze ustawy o programach rewitalizacji ani projektów rewitalizacyjnych, realizowanych m.in. w Szczecinie, Elblągu, Kołobrzegu (odbudowa starówek), Bornym Sulinowo (rewitalizacja dawnego miasta garnizonowego), w Szczecinie, Sopocie, Gdyni (rewitalizacja zasobów starego budownictwa), czy też w Lublinie – Starych Bronowicach i Kośminku.

Wszystkie wspomniane projekty realizowane były jeszcze przed przygotowaniem przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast ostatniej, dyskutowanej obecnie wersji ustawy o Rewitalizacji. W latach 90. nastąpił znaczny wzrost aktywności samorządów, poszukujących rozwiązań w zakresie



rewitalizacji i jej finansowania. Na początku lat 90. w ramach programów polityki mieszkaniowej podjęto też pierwsze próby opracowania regulacji prawnych dla rewitalizacji. Próby te jednak nie wyszły poza wstępny etap dyskusji rządowych i parlamentarnych. Wiele z realizowanych projektów było wynikiem inicjatyw lokalnych. Zmierzały one do poprawy warunków otoczenia, infrastruktury towarzyszącej miejscom zamieszkania, jak i samych obiektów starego budownictwa.

Dokumenty rządowe – początkowo WNPR, następnie NPR 2004-2006, a aktualnie także Strategia Rozwoju Kraju 2007-2015 i Narodowa Strategia Spójności 2007-2013 poruszają kwestię miast nie tylko w kontekście ekonomicznym, ale także w kontekście społecznym w odniesieniu do procesów upadku przemysłu i konieczności budowy nowej bazy ekonomicznej.

„Miasta są podstawowym elementem tkanki ekonomicznej kraju. Wspierane będą kompleksowe działania mające na celu tworzenie i rozbudowę ekonomiczną małych miast, rozbudowę i modernizację infrastruktury edukacji, ochronę zabytków kultury materialnej i dziedzictwa kulturowego”.

1.2.3 PROGRAMY, AKTY PRAWNE I INICJATYWY ISTOTNE DLA REWITALIZACJI

Dla problemu rewitalizacji i możliwości realizacyjnych przyszłej ustawy istotne znaczenie ma szereg poprzedzających ją działań, aktów prawnych i inicjatyw³.

Wymienić tu należy m.in. strategię działań Rządu w latach 1999-2001 w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego, gospodarki nieruchomościami oraz budownictwa mieszkaniowego. Wydany został dokument rządowy „Gospodarka Przestrzenna, Nieruchomości, Budownictwo”, adresowany do instytucji publicznych i integralnie powiązany z innymi planami, koncepcjami i działaniami rządowymi, związanymi z polityką finansową, prywatyzacją, reformami administracyjnymi i problemami integracji z Unią Europejską. W strategii określono działania państwa we wszystkich fazach procesu inwestycyjnego, od planowania, poprzez programowanie infrastruktury technicznej, proces budowlany, aż po renowację i modernizację zabudowy.

Dla problematyki rewitalizacji w jej wymiarze inwestycyjno-budowlanym znaczące było powołanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego - Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Fundusz ten wspiera preferencyjnymi kredytami inwestycje mieszkaniowe podejmowane przez Towarzystwa Budownictwa

³ Odnowa miast. Doświadczenia brytyjskie i francuskie oraz wybrane materiały Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s.117-158.



Spółecznego (TBS) oraz gminy w zakresie inwestycji w infrastrukturę techniczną w budownictwie mieszkaniowym. Ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na atrakcyjnych warunkach kredytowane mogą być również społeczne mieszkania czynszowe powstające w wyniku adaptacji, przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów. Innym ważnym posunięciem było utworzenie programu termomodernizacyjnego budownictwa. Na mocy ustawy z dnia 18 grudnia 1998 roku o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych w Banku Gospodarstwa Krajowego utworzono Fundusz Termomodernizacji oraz zagwarantowano właścicielom budynków mieszkalnych, a gminom dodatkowo w odniesieniu do budynków o funkcjach publicznych, możliwość korzystania z preferencyjnych pożyczek z przeznaczeniem na remonty. W dziedzinie planowania przestrzennego dla kwestii rewitalizacji podstawowe znaczenie miały uchwalone już wcześniej przepisy ustawy o planowaniu przestrzennym.

Zgodność zasad sporządzania takich dokumentów z zasadami zrównoważonego rozwoju wielu gminom pozwoliła na korzystanie przy opracowywaniu strategii rozwoju z programów rozwoju lokalnego, finansowanych ze środków zagranicznych. W celu promowania, planowania i zarządzania użytkowaniem gruntów, zgodnego z wymogami trwałego i zrównoważonego rozwoju, na terenie całego kraju założono ewidencję gruntów w formie rejestrów i map, prowadzoną przez organy urzędów powiatowych. Wychodząc naprzeciw wzrostowi zainteresowania energooszczędnymi i efektywnymi systemami ogrzewania i oświetlenia miast, w Banku Ochrony Środowiska uruchomiono preferencyjne linie kredytowe. Są one przeznaczone dla drobnych inwestorów oraz rynku komunalnego na cele:

- wymiany oświetlenia ulic na energooszczędne,
- usprawnienia systemów centralnego ogrzewania i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
- dostosowywania silników spalinowych do paliwa gazowego, zwłaszcza pojazdów komunikacji publicznej (autobusy, taksówki),
- zakupu i instalacji małych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

Energooszczędne systemy oświetlenia i zaopatrzenia w ciepło oraz racjonalne zasady gospodarowania energią promują samorządowe i pozarządowe organizacje jak np. Fundacja na Rzecz Efektywnego Wykorzystania Energii.

Dla innych działań wspierających programy rewitalizacyjne zasadnicze znaczenie mają inicjatywy zorientowane na aktywizację zasobów ludzkich. Z tytułu realizacji założeń zrównoważonego rozwoju



inicjatywy te uzyskują dostęp do finansowanych ze środków zagranicznych programów wspierających rozwój lokalny, takich jak:

- ☞ Polsko-Brytyjski Program Wspierania Samorządów Lokalnych, sponsorowany przez Fundusz Know - How, a organizowany przez Fundusz Współpracy;
- ☞ Program innowacji lokalnych, organizowany przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej, będący częścią programu EWG PHARE, cel: rozwój i szkolenie samorządu w Polsce (projekty w dziedzinie lokalnego rozwoju, zarządzania gminą, gospodarki zasobami komunalnymi, rozwoju lokalnego kapitału ludzkiego, tworzenia układów partnerskich na poziomie lokalnym);
- ☞ Program TEMPUS - PHARE (m.in. dwuletni projekt Nowoczesne Zarządzanie Rozwojem Miast);
- ☞ Program Dialog Społeczny finansowany przez EWG PHARE;
- ☞ Program Partnerstwo dla Samorządu Terytorialnego finansowany ze środków USAID (United States Agency for International Development);
- ☞ Programy edukacyjne związane z aktywizacją mieszkańców, organizowane przez Fundację Batorego;
- ☞ Program TRANSFORM – projekty związane z problematyką budownictwa wielkopłytkowego, finansowania budownictwa i rewitalizacji oraz spółdzielczości mieszkaniowej, realizowane przy współpracy Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Deutsche Gesellschaft Für Technische Zusammenarbeit (GTZ).

Programy te miały szczególne znaczenie w pierwszym okresie działania (reaktywowania) samorządów lokalnych w Polsce, spełniając ważną funkcję w podnoszeniu kwalifikacji kadry urzędniczej i wzmacnianiu jej umiejętności programowania, monitorowania i kontroli programów rozwoju miast czy gmin oraz zarządzaniu programami rewitalizacji.

Istotny udział w pracach nad „Nową Kartą Ateńską”, popularyzującą w krajach Unii Europejskiej idee nowoczesnego planowania miast, miało też Towarzystwo Urbanistów Polskich, formułując zasady kształtowania obszarów miejskich zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Wśród innych ważnych inicjatyw przygotowujących grunt pod programy odnowy miast, wymiany doświadczeń samorządów i określenie standardów oraz ram prawnych rewitalizacji należy wymienić działalność założonego w roku 1998 Forum Rewitalizacji. Forum stawia sobie zadanie kształtowania



opinii i współdziałal w zakresie realizacji programu rewitalizacji wybranych obszarów miast i miejscowości oraz współdziałal w inicjowaniu i koordynowaniu takich projektów, jak:

- ☛ upowszechnianie wiedzy o procesach i procedurach rewitalizacji,
- ☛ prezentacja i promocja osiągnięć rewitalizacji,
- ☛ udzielanie pomocy członkom Forum (są nimi miasta i gminy) w sprawach związanych z programowaniem, promocją i wdrażaniem programu rewitalizacji oraz prowadzenie poradnictwa w tym zakresie,
- ☛ pozyskiwanie krajowych i zagranicznych środków na opracowanie dokumentacji i przygotowanie programów rewitalizacji w zrzeszonych miastach i miejscowościach.

Forum Rewitalizacji prowadzi również działalność wydawniczą. Znaczną popularność osiągnął wydany przez tę organizację pierwszy w Polsce poradnik rewitalizacji pt. „*Vademecum Rewitalizacji*”.

Projekt Ustawy o programach rewitalizacji powstaje w kontekście tworzenia i dopasowywania polskich programów i instrumentów obszaru budownictwa, mieszkalnictwa, planowania przestrzennego i ochrony środowiska do zasad trwałego i zrównoważonego rozwoju, jak i do wynikających z nich standardów europejskich i międzynarodowych.

1.2.4. ISTOTNE DLA REWITALIZACJI ZAŁOŻENIA ROZWOJU I STRATEGII SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ PAŃSTWA

Nowe perspektywy postrzegania problemu rewitalizacji oraz szerokie działania mające na celu sprzyjanie realizacji działań rewitalizacyjnych zbiegają się z nagłą potrzebą odnowy znacznej części zasobów mieszkaniowych w Polsce.

Do roku 2010, z uwagi na zły stan techniczny, trzeba będzie wyburzyć ok. 1 mln mieszkań. Tzw. „luka remontowa”, czyli wysokość kwoty potrzebnej na prace remontowe wynosi w Polsce ok. 40 mld PLN. Remontów wymaga obecnie ok. 7,5 mln z ogólnej liczby 12 mln mieszkań. „Luka remontowa” szacowana jest jako równowartość kosztów budowy ok. 750 tys. nowych mieszkań, podczas gdy w



skali kraju na remonty przeznaczają się zaledwie 33 % koniecznych kosztów. Specjaliści polscy odnoszą się sceptycznie do możliwości rozwiązania tego problemu w najbliższym czasie⁴.

Pomimo wzrostu powierzchni użytkowej przeciętnego mieszkania (z 59,6 m² w r. 1990, do 61,5 m² w r. 2004), deficyt mieszkaniowy w Polsce szacuje się na ok. 1,2 – 1,5 mieszkań. Od r. 1990 do r. 1998 oddano do użytku jedynie 666 tys. mieszkań, a nasycenie mieszkaniami wzrosło jedynie z 288,7 do 306,5 mieszkań na 1 tys. mieszkańców pomiędzy rokiem 1990 a 2004. Nowe budownictwo równoważy tylko 50-60 % potrzeb osób wchodzących w związki małżeńskie w danym roku (w 1991 roku na 1000 zawartych małżeństw przypadało 469 mieszkań, natomiast w roku 2004 już tylko 416).

Istotnym dla rewitalizacji problemem w kontekście podaży mieszkaniowej jest znaczny spadek procesów migracji ze wsi do miast, których ludność stanowiła dotąd 61,7 % (1990) ogółu społeczeństwa. W 1999 roku saldo migracji pomiędzy obszarami miejskimi i wiejskimi było najniższe w okresie powojennym, co przypisuje się spadkowi liczby miejsc pracy w miastach.

Obserwuje się również zjawisko zmniejszania się liczby mieszkańców wielkich miast w aglomeracjach miejskich (22,4 % ludności miast w 1990 r. i 21,8 % w 2004 r.) na korzyść ośrodków satelitarnych i miast o małej i średniej wielkości. Następuje powolny wzrost pozycji miast mniejszych, które spełniają rolę wielofunkcyjnych ośrodków usługowo-administracyjnych.

Niekorzystne prognozy dla mieszkalnictwa po roku 2002 związane są z :

- ☛ spadkiem zatrudnienia i wysoką stopą bezrobocia,
- ☛ spadkiem popytu krajowego, zarówno konsumpcyjnego, jak i zaopatrzeniowego,
- ☛ trudnościami budżetowymi państwa,
- ☛ pogarszającą się płynnością finansową podmiotów gospodarczych i ich zdolnością płatniczą i kredytową,
- ☛ likwidacją tzw. dużej ulgi budowlanej dla podatników – inwestorów budownictwa mieszkaniowego.

Niezadowolająca jest również sytuacja w przemyśle budowlanym. W ostatnim dziesięcioleciu tempo spadku zatrudnienia w budownictwie (17,5 %) było prawie dwukrotnie większe niż w całej gospodarce (ok. 9 %). Coraz gorsze są również wyniki finansowe przedsiębiorstw budowlanych. Możliwości uruchomienia w Polsce na szeroką skalę procesów rewitalizacyjnych ograniczone są trudnościami w finansowaniu, występującymi z racji:

⁴ A. Czyżewska, Lokalne strategie mieszkaniowe, Municipium S.A., Warszawa 2003.



- ☛ niskich dochodów ludności, w tym również niskich dochodów wielu właścicieli mieszkań i domów, przepisów dotyczących regulacji czynszów i ochrony lokatorów,
- ☛ braku korzystnych, łatwo dostępnych kredytów hipotecznych, względnie braku zainteresowania banków udzielaniem takich kredytów.

Tak jak do niedawna podstawowe znaczenie dla rewitalizacji miał techniczny stan budynków, tak w ostatnich latach pojawiły się nowe problemy w obszarach miejskich, związane ze skutkami procesów transformacji i globalizacji. W ich wyniku znaczne obszary Polski zagrożone są zjawiskiem trwałej marginalizacji lub wykluczenia dużych grup społecznych, zamieszkujących przede wszystkim stare zasoby mieszkaniowe. Dotyczy to przede wszystkim tych obszarów, na których w ciągu ostatnich lat zaszły procesy restrukturyzacji gospodarki. Są to z reguły dzielnice o charakterze robotniczym oraz całe miasta o dotąd jednolitej funkcji miastotwórczej, których fundamentem były najczęściej likwidowane wielkie zakłady przemysłowe. Procesy te wywołują negatywne skutki dla rynku pracy oraz możliwości rozwojowych, zarówno całych dzielnic miejskich, jak i regionów. Wpływają też negatywnie na zadania rewitalizacji zasobów starego budownictwa.

W innych miastach z kolei pojawiły się problemy związane z niedorozwojem funkcji miejskich. W wyniku tego zjawiska, miasta nie są w stanie zagwarantować swoim mieszkańcom odpowiednich usług handlowych, edukacyjnych, kulturalnych, czy też związanych ze służbą zdrowia, nie mówiąc już o funkcjach gospodarczych i infrastrukturze technicznej, zapewniających rozwój miejsc pracy. Powstają nowe obszary kryzysowe, gdzie na procesy degradacji substancji budowlanej i funkcji przestrzennej nakładają się zjawiska degradacji ekonomicznej i postępującej za nią degradacji społecznej. Zjawiska te obejmują przede wszystkim obszary starego budownictwa, cierpiącego z racji wspomnianej olbrzymiej „luki remontowej”, ale wkraczają dziś także na obszary osiedli budownictwa wielkopłytowego. Zakres problemu degradacji obszarów miejskich zwiększa dodatkowo powstawanie pustek poprzemysłowych i po-militarnych.

Z reguły na zamieszkiwanych przez społeczności lokalne obszarach kryzysowych utrzymuje się długotrwale bezrobocie. Dochody ludności są tam niskie, znaczny udział stanowi w nich niewysoka pomoc socjalna. Niski lub nie dostosowany do aktualnych potrzeb poziom wykształcenia ludności oraz patologie społeczne powodują postępujący proces degradacji przestrzeni, substancji budowlanej oraz struktury społeczno-gospodarczej. W metropoliach i dużych miastach zaczynają pojawiać się zjawiska dotąd w Polsce nieznanne, a polegające na segregacji przestrzennej ludności w zależności od jej dochodów i poziomu zamożności.

W dużych miastach rynek mieszkaniowy realizuje z reguły budowę mieszkań własnościowych o wysokim standardzie, natomiast brak jest inwestycji mieszkaniowych dla osób średnio zamożnych



oraz inwestycji służących odnowie starych zasobów. Całkowicie brakuje działań na rzecz tworzenia rynku mieszkań dla osób najuboższych.

Z uwagi na te problemy, przyjęte przez Radę Ministrów w dniu 28.12.2000 r. „Kierunki rozwoju w Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2001-2006” objęły m.in. takie zagadnienia jak:

W kwestii rewitalizacji bazy ekonomicznej miast:

- ☛ tworzenie i rozbudowa bazy ekonomicznej małych miast.
- ☛ rozbudowa i modernizacja infrastruktury lokalnej i infrastruktury edukacji,
- ☛ ochrona zabytków kultury materialnej i dziedzictwa kulturowego.

W kwestii rewitalizacji obszarów zagrożonych marginalizacją społeczno-gospodarczą:

- ☛ wspieranie kompleksowych projektów rewitalizacji miast, wpływających na polepszenie atrakcyjności inwestycyjnej,
- ☛ tworzenie miejsc pracy i rozwój przedsiębiorczości,
- ☛ ochrona środowiska i ochrona dziedzictwa kulturowego.

Zamierza się w ten sposób osiągnąć:

- ☛ ograniczenie zjawisk patologii społecznych na terenach restrukturyzowanych miast,
- ☛ podniesienie poziomu życia mieszkańców małych miast,
- ☛ wzrost atrakcyjności miast w zakresie lokalizacji przedsiębiorstw,
- ☛ usprawnienie procesu budowy mieszkań,
- ☛ zrównoważenie praw właścicieli i lokatorów w prywatnych zasobach mieszkaniowych w celu zwiększenia atrakcyjności wynajmu.

Śledząc szereg programów prorozwojowych poczynawszy od „Agendy 21”, można dostrzec, że problem rewitalizacji znalazł się w nowym kontekście strategii międzynarodowych, europejskich i narodowych. Problematyka ta dotyczy współcześnie już nie tylko zagadnień inwestycyjno-budowlanych, lecz rozszerzyła się na zagadnienia lokalnej ekonomii miasta, dzielnicy czy nawet kwartału oraz na związane z nimi kwestie socjalne.

Realizacja działań w miastach wpłynie bezpośrednio na wzrost potencjału gospodarczego, atrakcyjność inwestycyjną, przedsiębiorczość oraz poprawi jakość życia w regionie.