

KATARZYNA ROMAŃCZYK\*  
Uniwersytet Warszawski  
DOI: 10.26485/PS/2018/67.1/5

## KOLIZYJNE MIASTO – MIĘDZY SPOŁECZNYM A MATERIALNYM WYMIAREM REWITALIZACJI<sup>1</sup>

### Streszczenie

Trwające od kilku lat przebudzenie w zakresie rewitalizacji polskich miast, spowodowane w znacznej mierze napływem funduszy europejskich, daje nadzieję na ożywienie przestrzeni okaleczonych wieloletnią degradacją. Ten w założeniu kompleksowy proces odnowy obszarów kryzysowych, aby przyniósł oczekiwane rezultaty, powinien stać się swego rodzaju praktyką społeczną. Dotychczasowe doświadczenia pokazują jednak, że prowadzone działania rewitalizacyjne powodują również napięcia między mieszkańcami a innymi podmiotami podejmującymi interwencje w zdekapitalizowanych i dotkniętych marginalizacją obszarach miejskich. Ścieranie się społecznego i ekonomicznego żywiołu, któremu towarzyszy niezamierzona kolizja interesów i funkcji obszarów objętych odnową, może prowadzić do paradoksalnych efektów. Celem artykułu jest rozpoznanie i przedstawienie tych napięć, które zostały wywołane wybranymi działaniami podjętymi w ramach lokalnych programów rewitalizacji w przestrzeni Krakowa i Łodzi w latach 2004–2013. Ukazanie dywergencji między materialnym a społecznym wymiarem rewitalizacji ma w założeniu wskazać źródła pojawiających się problemów oraz zasygnalizować konieczność większej spójności realizowanych projektów rewitalizacyjnych.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, odnowa miasta, Kraków, Łódź, lokalny program rewitalizacji

\* Dr, Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych (EUROREG); e-mail: km.romanczyk@uw.edu.pl

<sup>1</sup> Niniejszy artykuł powstał w ramach grantu przyznanego autorowi przez Narodowe Centrum Nauki na podstawie decyzji numer DEC-2016/20/S/HS5/00072.

## KOLIZYJNOŚĆ MIASTA – ODCZYTYWANIE POJĘCIA

Polskie miasta, okaleczone deficytem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, brakiem kodeksu urbanistyczno-budowlanego, a także długoletnią „luką remontową”, w 2004 roku zostały podpisane do europejskiej „kroplówki finansowej”, która – jak przystało na kroplówkę – ma uzupełnić niedobory i wytworzyć stan względnej równowagi w miejscach dotkniętych degradacją. To swiste dokarmianie, polegające na kapitałowym wsparciu realizowanych projektów, ma w założeniu stać się kołem zamachowym odnowy wielu ośrodków miejskich.

Dla uzyskania efektu synergii do planowanych działań próbuje się włączać jak największą liczbę podmiotów. Z jednej strony to instytucje, urzędy, organizacje, inwestorzy, ważni decydenci. Z drugiej strony to mieszkańcy, lokatorzy, obywatele, bywalcy miast. Ich wszystkich zwykło się określać terminem „interesariusze” (ang. *stakeholders*), który w 1963 r. po raz pierwszy do dyskursu publicznego wprowadził Stanford Research Institute [Metcalf 1998: 30–36]. Od tamtego czasu pojęcie to stało się bardzo popularne nie tylko w kręgach akademickich, ale również w środowisku przedsiębiorców i urzędników. Interesariusz, według Huberta Izdebskiego, to „każda osoba, która będzie bezpośrednio dotknięta przez rozstrzygnięcie władzy” [Izdebski 2007: 16]. Przekładając tę definicję na język polityki miejskiej, warto zadać pytanie nie o to, w jaki sposób urządzenie miasta może „dotykać” każdego mieszkańca, lecz jak zapobiec tym „dotknięciom”, które mogą być najbardziej bolesne. Diagnoza wynaturzeń, z jakimi od wielu lat mamy do czynienia w przestrzeni polskich ośrodków (dzika reprivatyzacja, spekulacja gruntami), pokazuje, jak bardzo brzemiennie w skutkach mogą być to działania.

Abstrahując jednak od negatywnych procederów, niniejszy artykuł koncentruje się na zgoła innym obszarze aktywności miejskiej – rewitalizacji. W obszernej literaturze na temat tego zjawiska można znaleźć liczne przykłady dobrych praktyk [Bryks 2012; Frątczak-Müller 2017; Instytut Rozwoju Miast 2016; Mielczek-Żejmo 2017]. Nie jest intencją autora artykułu ich podważanie ani podawanie w wątpliwość samej rewitalizacji, rozumianej jako kompleksowy proces odnowy miast. Nie jest również celem autora podcinanie skrzydeł entuzjastom tej idei. W znacznej mierze to dzięki nim rewitalizacja uzyskuje siłę sprawczą, a podejmowane projekty nie tylko dają nadzieję na poprawę warunków bytowych mieszkańców, ale mają także duży potencjał kreatywny.

Działania rewitalizacyjne, niosąc ze sobą ambitne wyzwanie uzyskania długotrwałych efektów społecznych i przestrzennych, w istocie mogą stać się kołem ratunkowym dla wielu zdegradowanych obszarów. Biorąc pod uwagę właśnie te oczekiwane przez mieszkańców efekty, jak również towarzyszącą procesom

odnowy miast alokację funduszy europejskich, która stwarza stosunkowo szerokie pole działania różnym podmiotom, warto jednak nieco odwrócić perspektywę i spojrzeć na rewitalizację przez pryzmat potencjalnych napięć między jej materialnym a społecznym wymiarem.

Przez napięcia należy rozumieć ścieranie się społecznego i ekonomicznego żywiołu, któremu towarzyszy niezamierzona kolizja interesów i funkcji obszarów objętych odnową. Zatem, napięcia to wszelkie otwarte i niejednoznaczne zjawiska, których skutki są niezamierzone i niewkalkulowane w koszty projektów rewitalizacyjnych i które mogą generować kolejne niepożądane zjawiska. Tak objawiająca się tytułowa „kolizyjność miasta” może być interpretowana nie tylko jako zderzenie przeciwstawnych interesów różnych aktorów zaangażowanych w grę o odnowę miast, ale również jako swoisty paradoks odnowy, za którym kryją się sprzeczne efekty podejmowanych działań naprawczych. Zatem, „kolizyjność”, która zazwyczaj rodzi skojarzenia z kwestiami drogowymi i komunikacyjnymi, metaforycznie odnosi się tutaj do prostej zależności między przestrzenią miasta a napięciami wynikającymi z rozmaitych form jej użytkowania i przekształcania przez różne jednostki.

Odczytywanie tak rozumianej „kolizyjności” w świetle koncepcji prawa do miasta Henri Lefebvre’a może dostarczyć istotnych refleksji na temat rewitalizacji. Lefebvre wskazuje bowiem na ryzyko „utowarowienia przestrzeni miejskiej” przez podmioty posiadające „dostateczne możliwości (np. pieniądze, władzę) do zagwarantowania sobie takiego przywileju” [Karwińska 2009: 65–66]. Jego koncepcja może być zatem pomocna nie tylko we wskazaniu odnawianych przestrzeni publicznych, o które toczy się zasadnicza gra w mieście, ale również jej głównych interesariuszy. W tym sensie, wobec znaczenia rewitalizacji, która w ostatnich latach stała się bardzo angażującym procesem, nie należy bać się mówienia także o wywoływanych przez nią napięciach i sprzecznościach.

Jak bowiem uczą doświadczenia innych ośrodków, regeneracja obszarów zdegradowanych może także stać się źródłem istotnych problemów. Rewidując w tym miejscu poglądy na temat rewitalizacji, warto przywołać kilka przykładów, zaczynając od przypadku amerykańskiego i zatwierdzonej w 1949 r. przez prezydenta Harry’ego Trumana ustawy mieszkaniowej [Samara, Sinha, Brady 2013; Teaford 2010]. Ustawa stała się głównym filarem federalnego programu rewitalizacji, w wyniku którego w samym Nowym Jorku wyburzono obszerne kwartały miasta zamieszkiwane przez 300 tys. rodzin, w większości imigrantów i społeczność afroamerykańską. W Nowym Jorku głównym apologetą i *spiritus movens* programu był Robert Moses, zwany amerykańskim baronem Haussmannem. Moses najpierw dosłownie „wydzierał” mieszkańcom „grunt spod nóg”,

a następnie oddawał go w ręce prywatnych inwestorów, którzy ubogie osiedla mieli zamienić w dobrze urządzone przestrzenie [Jacobs 2014; von Hoffman 2008]. W tym przypadku makiaweliczność rewitalizacji polegała nie na eliminacji, lecz rekonfiguracji problemu. Mówiąc wprost, slumsy nie zniknęły, a jedynie zostały przeniesione w inne obszary miasta.

Podobne praktyki, realizowane pod hasłem odnowy miejskiej, miały miejsce w latach 60. ubiegłego wieku w Brukseli [Romańczyk 2012]. Siłą przykładu zza oceanu była w stolicy Belgii tak duża, że władze miasta postanowiły stworzyć w niej namiastkę Nowego Jorku. Przyjęty w tym celu Plan Manhattan zakładał budowę 54 drapaczy chmur na powierzchni 53 ha w dzielnicy Północnej (*Quartier Nord*). Inwestycje poprzedzono wysiedleniem 12 tys. mieszkańców [Lagrou 2000]. Kryzys gospodarczy lat 70. przeszkodził w pełnym wykonaniu planu. W miejsce zburzonych kamienic wyrosło tylko kilkanaście wieżowców. Tym niemniej prowadzona w amerykańskim duchu modernizacja niemal całkowicie zniszczyła mieszczański charakter dzielnicy i przesądziła o marginalizacji małych przedsiębiorców, którzy zostali stamtąd wypchnięci przez duży kapitał [Groth, Corijn 2005; Papadopoulos 1996].

Zbliżony zapał do „rewitalizacji” wykazywało wiele miast Europy Zachodniej, co dobrze opisuje Giorgio Piccinato: „Pod koniec lat sześćdziesiątych w krajach najbardziej zaawansowanych gospodarczo opracowano nową politykę w stosunku do centrów historycznych. Pod szyldem rewitalizacji czy odnowy wprowadzono silne podziały i komercjalizację przez zastosowanie podatkowych i planistycznych mechanizmów mających na celu przyciągnięcie do śródmieścia nowych inwestorów [...]. W wyniku tego procesu nastąpiła gwałtowna wymiana mieszkańców i zmiana funkcji” [Piccinato 1997: 19]. W rezultacie miasta te zostały przestrzennie jeszcze bardziej pofragmentowane, a ich struktury społeczne spolaryzowane [Couch, Sykes, Cocks 2013]. Tak kiedyś stało się w Nowym Jorku i w Brukseli, a obecnie dotyczy to wielu miast Globalnego Południa od Santiago de Chile [Lopez-Morales 2011] poprzez Wagadugu w Burkina Faso [Bervoets, Loopmans 2013] aż po Bandung w Indonezji [Hudalah, Winarso, Woltjer 2016].

Porzucając jednak ten z pozoru odległy kontekst globalny, warto zastanowić się, w jaki sposób w polskich ośrodkach jest projektowana i jak przebiega rewitalizacja. Waldemar Siemiński i Teresa Topczewska tak pisali na jej temat w 2009 r.: „W Polsce po 1989 r. państwo zbyt wiele pozostawiło działaniu samoregulującego się mechanizmu wolnego rynku, niemal całkowicie «zwalniając się» z polityki społecznej i ekonomicznej w tzw. kwestii miejskiej, w której rewitalizacja jej jednym z najbardziej nabrzmiałych problemów” [Siemiński, Topczewska 2009: 9]. Jak zatem nowe mechanizmy odnowy miast radzą sobie

z zadawnionymi problemami, na jakim biegunie lokują nas prowadzone w tym duchu działania i co za tym idzie, jakie „kolizje” powodują?

Bazując na doświadczeniu Krakowa i Łodzi, celem artykułu jest próba rozpoznania i przedstawienia tych „kolizji”, które zostały wywołane wybranymi działaniami podjętymi w ramach lokalnych programów rewitalizacji (LPR) w latach 2004–2013. Wybór Krakowa i Łodzi wynika nie tylko z faktu, że są to ludnościowo dwa największe po Warszawie miasta Polski, ale również ze skali ich potrzeb rewitalizacyjnych. W Krakowie, ze względu na spuściznę minionych stuleci, istnieje nieustanna konieczność modernizacji i rewaloryzacji obiektów o szczególnej wartości historycznej. Równie rozległa potrzeba odnowy występuje w dotkniętej „luką remontową” Łodzi, której bogate dziedzictwo przemysłowe nazbyt długo czekało na swój renesans. Pomimo różnic rozwojowych zdegradowane obszary obu miast nade wszystko wymagają intensywnych działań o charakterze społecznym.

## DELIMITACJA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

Rozwijające się w Polsce od kilkunastu lat finansowe i instytucjonalne zaplecze procesów odnowy miast stwarza szansę na wypracowanie właściwych standardów rewitalizacji. Nie trzeba wielkiej wyobraźni, aby stwierdzić, że dobrze „skrojone” projekty rewitalizacyjne dają nadzieję na wyciągnięcie obszaru kryzysowego z ciasnego gorsetu możliwości rozwojowych, wynikających na przykład z ograniczeń finansowych, organizacyjnych lub instytucjonalnych. Tereny kryzysowe, wypatroszone z tkwiących w nich niegdyś potencjałów, oprócz ogromnego nakładu pracy i środków finansowych wymagają jednak czegoś jeszcze: dobrego pomysłu na ich skuteczną rehabilitację. Słowem kluczem do takiej odnowy jest pojęcie kompleksowego planowania, które jest nieustannie powtarzane w wielu dokumentach dotyczących rewitalizacji. Rzadko jednak temu powtarzaniu towarzyszy właściwe rozłożenie akcentów. Warto zatem przypomnieć, że przez kompleksowe planowanie należy rozumieć działanie zmierzające do harmonizowania ze sobą ładu przestrzennego, gospodarczego i społecznego z ładem przyrodniczym [Molski 1988], akcent zaś należy kłaść na słowo „harmonizowanie”.

Analiza projektów przyjętych do realizacji w latach 2004–2013 w ramach lokalnych programów rewitalizacji (LPR), którymi objęto strategiczne obszary Krakowa i Łodzi, pozwala przypuszczać, że projekty te nie spełniały kryterium kompleksowości, przez co proces odnowy został obarczony pewnymi napięciami. Lokalne programy rewitalizacji były podstawą ubiegania się o fundusze europejskie na działania rewitalizacyjne w ramach regionalnych programów

operacyjnych (RPO) finansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) i Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS). Miasto, starając się o środki europejskie, musiało dysponować gotowym instrumentem, jakim był LPR. Program ten miał być spójny z głównymi dokumentami, np. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, strategią rozwoju miasta. Przede wszystkim jednak miał odpowiadać na rzeczywiste problemy obszarów zdegradowanych.

W Krakowie i w Łodzi delimitacja tych obszarów została przeprowadzona w oparciu o analizę kilkunastu wskaźników cząstkowych. Na ich podstawie wyznaczono obszary koncentrujące najwyższe poziomy degradacji w sferze społecznej, gospodarczej, technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej [Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi 2004; Uchwała Rady Miasta Krakowa 2008]. Sfery te obejmowały następujące wskaźniki:

- sfera społeczna: poziom depopulacji, poziom bezrobocia, liczba udzielonych dodatków mieszkaniowych, liczba orzeczonych eksmisji, poziom przepięczności, udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności, ciężkiej choroby i ubóstwa, poziom edukacji;
- sfera gospodarcza: poziom przedsiębiorczości i koncentracji inwestycji;
- sfera techniczna: stan i jakość zasobu mieszkaniowego, ochrona zabytków;
- sfera przestrzenno-funkcjonalna: stan i zasób przestrzeni publicznej, dostępność transportowa, dostępność podstawowych usług publicznych, np. żłobków, przedszkoli, szkół.

Wśród wymienionych wskaźników kilka zasługuje na szersze omówienie, ze względu na ich kluczowe znaczenie dla społecznego wymiaru rewitalizacji. Jednym z istotnych parametrów jest poziom depopulacji. Zarówno w Łodzi, jak i w Krakowie wskaźnik ten jest najwyższy na terenach śródmiejskich. Szacuje się, że w Krakowie w strefie śródmiejskiej w latach 2004–2017 nastąpił ubytek powyżej 10% stałej liczby ludności. Gdyby uwzględnić tylko ścisły obszar Starego Miasta (I Dzielnica), wskaźnik ten wyniósłby 27%. Drugim newralgicznym obszarem depopulacji Krakowa jest Nowa Huta, gdzie w latach 2004–2017 odnotowano spadek liczby mieszkańców o 13%, z 60 tys. do 52 tys. To wyraźna różnica w porównaniu z innymi dzielnicami, które w podanym okresie utrzymały stabilną liczbę ludności (np. dzielnica VII Zwierzyńiec – 20 tys.) lub odnotowały znaczący wzrost (dzielnica VIII Dębniki – wzrost o 18%, z 49 tys. do 60 tys., dzielnica IV Białą Prądnik – wzrost o 8,6%, z 60 tys. do 69 tys.) [BIP Kraków 2018].



Z problemem depopulacji, chociaż w dużo większej skali, bo obejmującej całe miasto, mierzy się Łódź. Obszarem, którego liczba ludności kurczy się najszybciej, jest Śródmieście Łodzi. Do końca XX w. ubyło stamtąd ponad 77 tys. mieszkańców, co stanowi aż 47% stanu z 1960 r. [Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi 2004: 29]. W kolejnym okresie (2005–2015) w Śródmieściu odnotowano dalszy spadek liczby ludności – o 16%, czyli z 80 tys. do 67 tys. [GUS Łódź 2016a]. W tym samym czasie depopulacja pozostałych obszarów wyniosła odpowiednio: Bałuty – 10%, Górna – 8,3%, Polesie – 8,7%, Widzew – 3,5%. Na tle całego miasta progresywny typ rozwoju demograficznego przejawia zaledwie kilka wschodnich osiedli zlokalizowanych na terenie Widzewa (np. Olechów, Andrzejów, Nowosolna).

Kolejnym wskaźnikiem, który posłużył do delimitacji obszarów zdegradowanych, jest liczba dodatków mieszkaniowych mierzona w stosunku do liczby mieszkańców. Jak określono w Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa [Uchwała Rady Miasta Krakowa 2017], dodatek mieszkaniowy przysługuje najbardziej potrzebującym mieszkańcom gminy i jest on jednym z podstawowych wskaźników pomiaru zjawisk kryzysowych na obszarach zdegradowanych, gdyż wskazuje na społeczne aspekty mieszkalnictwa i związaną z nimi możliwość lub brak możliwości ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe. Spośród wszystkich miast w Polsce wskaźnik ten jest najwyższy w Krakowie i w Łodzi. W Krakowie w 2016 r. przyznano ponad 77 tys. takich świadczeń. To oznacza spadek o 8,5 tys. w stosunku do 2014 r., kiedy wypłacono ponad 86 tys. dodatków mieszkaniowych [Raport o Stanie Miasta 2016a]. Dla porównania, w Łodzi w 2014 r. udzielono ponad 150 tys. takich świadczeń [GUS Łódź 2016a]. W Krakowie głównym obszarem koncentracji tego zjawiska jest dzielnica Kazimierz, Stare Podgórze i zachodnia część Nowej Huty, gdzie na 1000 mieszkańców przyznano ponad 26 dodatków mieszkaniowych.

W najbardziej zdegradowanych obszarach Łodzi wskaźnik dodatków mieszkaniowych wynosił ponad 96 na 1000 mieszkańców. Na terenie Łodzi współczynnik ten koncentruje się przede wszystkim w tzw. enklawach biedy, które zostały zidentyfikowane jeszcze w latach 90. ubiegłego wieku. Spośród 17 enklaw, zdiagnozowanych wówczas przez zespół łódzkich socjologów, 4 znajdowały się na terenie Bałut, 3 na Polesiu, 7 w dzielnicy Górna i 3 w Śródmieściu. W rozpoznanych enklawach szczególnie krytyczny był poziom ubóstwa wśród dzieci, spośród których 48–55% wychowywało się w rodzinach korzystających z pomocy społecznej [Warzywoda-Kruszyńska, Jankowski 2013]. Pomimo zróżnicowania enklaw biedy pod względem cech społecznych i przestrzennych [Grotowska-Leder 2001] zachodzą przesłanki, by twierdzić, że omawiany tu

wskaźnik udzielonych świadczeń socjalnych silnie koreluje ze zjawiskiem dziedziczenia ubóstwa. Istnieje bowiem duże prawdopodobieństwo, że rodzina niezdolna do samodzielnego ponoszenia kosztów wynajmu mieszkania nie będzie miała możliwości inwestowania w kapitał kulturowy i społeczny swoich dzieci, na który składają się odpowiednia wiedza, wykształcenie i wzorce zachowań. Jak wykazali badacze, którzy dekadę później (2008–2010) dokonali ponownej analizy łódzkich enklaw biedy, na obszarach tych, pomimo zaobserwowanych różnic, doszło do utrwalenia ubóstwa. „Chodzi tu przede wszystkim o galopujące zadłużanie się biednych jednostek i rodzin. Jest to nie tylko zadłużenie wobec gminy wskutek niepłacenia czynszu, lecz także w różnego rodzaju parabankach, które mają pożyczkami nie wymagając zabezpieczenia” [Warzywoda-Kruszyńska, Jankowski 2013: 108].

Ze zjawiskiem biedy silnie koresponduje kolejny wskaźnik degradacji społecznej ukazujący liczbę orzeczonych eksmisji. Jak wynika z Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łodzi na lata 2012–2016 Łódź w 2011 r. posiadała w swoich zasobach 60 tys. lokali komunalnych [Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi 2012]. Jedna czwarta żyjących w nich mieszkańców zalegała z płacaniem czynszu. W 2011 r. wobec takich lokatorów orzeczono blisko 1500 wyroków eksmisyjnych, z których ponad 300 zostało wykonanych. Pięć lat później, w 2016 r., wartość zaległości czynszowych wszystkich dłużników lokali mieszkalnych wyniosła 389,5 mln zł, a liczba eksmisji komorniczych osiągnęła poziom 258 wyroków [Raport o Stanie Miasta 2016b].

W Krakowie wskaźnik eksmisji podlega wyraźnym wahaniom. W całym mieście liczba orzeczonych w tej sprawie wyroków wzrosła z ok. 450 w 2009 r. do 690 w 2014 r., by dwa lata później, w 2016 r., osiągnąć poziom 375 [Raport o Stanie Miasta 2016a]. W Krakowie głównym obszarem eksmisji jest teren Śródmieścia na czele z dzielnicą Kazimierz, a także obszar obejmujący Stare Podgórze i zachodnią część Nowej Huty [Urząd Miasta Krakowa 2017]. Na tle całego miasta znamienne jest znikomy poziom zagrożenia eksmisją na terenach obejmujących południowo-zachodnie dzielnice miasta, w tym Swoszowice, Dębniki i Zwierzyniec. Wypowiedzenie najmu lokalu odbywa się wobec osób, których zaległości czynszowe sięgają nawet kilkunastu lat wstecz. Dlatego skalę omawianego tu problemu dokładniej ilustruje liczba pozwów o zapłatę wystoszowanych wobec dłużników lokali komunalnych. Tylko w 2015 r. do krakowskich sądów wniesiono 1300 takich spraw.

Z diagnozy powyższych wskaźników wynika, że obszary degradacji wykraczają poza granice ustanowionych obszarów rewitalizacji miasta. W odróżnieniu od pierwszych te drugie nie tylko koncentrują niepożądane zjawiska, ale rów-



nocześnie obejmują przestrzenie reprezentujące najwyższą wartość kulturową w mieście. W tym sensie, nawiązując do koncepcji Levebvre'a, odnawiane tereny miasta, które jednocześnie posiadają wysokie walory kulturowe, stają się szczególnym przedmiotem gry o przestrzeń.

W Krakowie, według przytoczonych kryteriów, na mocy przyjętego w 2008 r. Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa [Uchwała Rady Miasta Krakowa 2008], lokalnymi programami rewitalizacji objęto trzy newralgiczne obszary, tj.:

- historyczny zespół Starego Miasta wraz z dzielnicą Kazimierz i częścią Starego Podgórze<sup>2</sup>,
- przemysłowy obszar Zabłocia,
- obszar tzw. starej części Nowej Huty wraz z Planem Centralnym oraz przylegającymi do niego 23 osiedlami mieszkaniowymi.

Wyznaczone tereny zajmują 3,6% powierzchni miasta, są zamieszkiwane przez około 15% krakowian i stanowią cenne układy historyczne, które charakteryzują się wysokimi walorami kulturowymi i architektonicznymi. Na przykład, w obrębie Lokalnego Programu Rewitalizacji Starego Miasta 86% jego zasobów wpisanych jest do rejestru zabytków. Z kolei położone na prawym brzegu Wisły Zabłocie, słynne m.in. z Fabryki Naczyń Emaliowanych Oskara Schindlera, to obszar z dużym potencjałem zabudowy przemysłowej, która w ostatnich latach jest intensywnie adaptowana na cele kulturalne i mieszkaniowe. Trzeci z wymienionych terenów, „stara” część Nowej Huty, stanowi unikatowy przykład zabudowy socrealistycznej o swoistej randze historyczno-urbanistycznej [Uchwała Rady Miasta Krakowa 2008].

W Łodzi lokalnym programem rewitalizacji objęto teren leżący w granicach tzw. kolei obwodowej, który zajmuje 5,5% powierzchni miasta i jest zamieszkiwany przez około 26% łodzian. Obszar ten wyznaczono do odnowy już w 2004 r. w „Uproszczonym lokalnym programie rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013”<sup>3</sup>. W Łodzi, zwanej „polskim Manchesterem” [Marciniak, Sagan 2011: 1793], skala potrzeb i niezbędnych interwencji na terenach przemysłowych daleko wykracza poza możliwości i ramy przyjętego w 2004 r. programu. W związku z tym obszar re-

---

<sup>2</sup> W Miejskim Programie Rewitalizacji Krakowa, który został zaktualizowany w 2017 r., zmieniono granice podobszarów, wyłączając Stare Podgórze z obszaru „Stare Miasto – Kazimierz” i włączając go do podobszaru Zabłocie. Nowy podobszar rewitalizacji nosi nazwę „Stare Podgórze – Zabłocie”.

<sup>3</sup> Dokument ten został zaktualizowany i uzupełniony o nowe projekty rewitalizacji w 2009 r. Zaś w 2016 r. na mocy Ustawy o rewitalizacji z 2015 r. w Łodzi przyjęto gminny program rewitalizacji.

witalizacji ograniczono do tzw. Rdzenia Strefy Wielkomięskiej, którego główną oś wyznacza ulica Piotrkowska. W 2004 r. tak uzasadniano delimitację obszaru:

Wybór obszaru położonego w obrębie ulic: Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego i Piłsudskiego, jako terenu pilotażowego dla działań rewitalizacyjnych dla całego obszaru centralnego Łodzi (generalnie w granicach kolei obwodowej), podyktowany został kilkoma czynnikami, wśród których należy wymienić: położenie w strukturze miasta, wartości historyczno-urbanistyczne, aktualne funkcje jakie pełni ten teren i rozpoczęta działalność inwestycyjna” [Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi 2004: 43].

Wskazany w ten sposób obszar rewitalizacji obejmuje historyczne fragmenty miasta wchodzące w skład osady sukienniczej „Nowe Miasto” oraz osady Iniano-bawełnianej „Łódka”, która powstała w latach 1824–1827. Rdzeń Strefy Wielkomięskiej wyróżnia się bardzo dużą koncentracją zabytkowych fabryk, kamienic, unikatowych pałaców i willi miejskich, które tworzą *genius loci* Łodzi. Namiastkę pofabrycznego dziedzictwa Strefy Wielkomięskiej doskonale oddaje kompleks dawnej fabryki Scheiblera z zespołem osiedla robotniczego na Księżym Młynie. Osiedle to, niegdyś zamieszkiwane przez 10-tysięczny proletariat, jest klasycznym przykładem dawnego „getta robotniczego” o bardzo prozaicznej funkcji, a dziś uznawanego za cenny zabytek industrialnej Łodzi [Drzazga 2006: 19; Majer 2006: 57]. Księży Młyn jest ciekawym przykładem zmiany narracji, jaka dokonuje się wobec rewitalizowanego obszaru. Owa zmiana jest początkiem procesu odnowy, którego ostateczną miarą będzie rozwój nowych lub przywrócenie utraconych funkcji społeczno-gospodarczych. Między tymi etapami pojawia się jednak całe spektrum zadań, które należy wykonać oraz „kolizji”, z którymi pozostaje się uporać, aby podołać kluczowym problemom rewitalizowanego obszaru.

## ZAŁOŻENIA I EFEKTY PROJEKTÓW REWITALIZACJI

Zgodnie z założeniami lokalnych programów rewitalizacji projekty zgłoszone do realizacji w Krakowie i Łodzi miały być remedium na występujące w nich bolączki społeczno-przestrzenne. Analiza treści uchwał przyjętych przez władze obu miast wskazuje na dość rozległe efekty, jakie projekty te miałyby wywołać.

W Łodzi do zasadniczych celów rewitalizacji zaliczono: „rozwój funkcji metropolitalnych; utrzymanie dziedzictwa materialnego, kulturowego i tożsamości miasta; kształtowanie pozytywnego wizerunku miasta w oczach mieszkańców i zewnętrznych użytkowników; zapewnienie wysokich walorów życia; zapobieganie społecznemu wykluczeniu mieszkańców strefy centralnej; stworzenie miejsc pracy dla mieszkańców strefy centralnej, poprawę stanu środowiska naturalnego;

zmniejszenie przestępczości; poprawę dostępności przestrzeni i obiektów dla osób niepełnosprawnych” [Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi 2004: 7].

W odróżnieniu od dokumentu łódzkiego Miejski Program Rewitalizacji Krakowa, opracowany przez niemiecką firmę Big-Städtebau GmbH, oprócz „budowy i remontów publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji turystyczno-rekreacyjnych”, a także konieczności „zlikwidowania deficytów, które osłabiają pozycję Krakowa jako metropolii”, akcentował potrzebę „dopasowania warunków mieszkaniowych i egzystencjalnych ludności do nowoczesnych standardów, wzmocnienie funkcji mieszkaniowej, integrację grup społecznych znajdujących się w mniej korzystnej sytuacji socjalnej, rozbudowę i wspieranie sieci społecznych” [Uchwała Rady Miasta Krakowa 2008: 24–25].

Bazując na tak sformułowanych celach rewitalizacji, w Krakowie w latach 2007–2013 do realizacji przyjęto 148 projektów o łącznej wartości 516 mln zł, spośród których zrealizowano 72 inwestycje [Raport 2015a]. Najwięcej, 51 projektów, wykonano w ramach LPR Starego Miasta, 15 projektów – na obszarze „starej” części Nowej Huty oraz 6 inwestycji – na terenie Zabłocia. Dla porównania, w Łodzi na projekty odnowy w ramach minionej perspektywy finansowej wydano około 548 mln zł, co w wymiarze materialnym uczyniło Łódź liderem rewitalizacji w Polsce. W latach 2004–2013 zgłoszono tam ponad 220 projektów. Spośród inwestycji, które ostatecznie uzyskały dofinansowanie, wykonanie wielu przedsięwzięć wykroczyło poza ustalone ramy czasowe. Dodatkowo zmiana pierwotnych założeń projektów sprawiła, że trudno dokładnie wyliczyć zrealizowane do tej pory zadania. Tym niemniej wśród głównych łódzkich działań rewitalizacyjnych należy wymienić program remontowy MIA100 Kamienic, projekt Nowego Centrum Łodzi z modernizacją EC1 i jego otoczeniem, a także częściową odnowę zespołu Księżego Młyna [Raport 2015b].

Zarówno w Krakowie, jak i w Łodzi przyjęta skala projektów skutkowałą brakiem wystarczającej koordynacji prac w wymiarze instytucjonalnym. W efekcie w przypadku Krakowa zaniechano wykonania około 50% projektów. W Łodzi niedostateczny nadzór instytucjonalny, np. w ramach programu MIA100 Kamienic, powodował „kolizję” zaplanowanych prac remontowych z „harmonogramem udostępniania lokali zastępczych”, co w efekcie budziło brak zaufania i opór mieszkańców wobec wdrażanych działań i ich wykonawców [Raport 2015b: 12]. Podjęte w późniejszym okresie czynności naprawcze, np. powołanie koordynatora oraz zespołu ds. danego projektu, dały pewną nadzieję na zredukowanie negatywnych skutków braku właściwego zarządzania procesem rewitalizacji [Zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi 2011].

W Krakowie wprowadzone w tym względzie działania naprawcze ciągle wydają się niedostateczne w stosunku do skali potrzeb. Do tej pory oprócz utworzenia w 2011 r. Komisji Dialogu Obywatelskiego ds. Rewitalizacji Nowej Huty nie powołano w mieście koordynatorów poszczególnych obszarów rewitalizacji (stan na kwiecień 2018 r.), zaś zasoby personalne Zespołu ds. Rewitalizacji w Urzędzie Miasta Krakowa pozostają za małe, aby podjąć skutecznej koordynacji wszystkich projektów [Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa 2011].

Przechodząc od rozważań nad deficytami w zakresie działań instytucjonalnych do konkretnych przykładów zrealizowanych projektów, należy podkreślić, że wybór tych projektów został dokonany według kryterium finansowego. Konfrontacja celów rewitalizacji z efektami wybranych działań, których budżety były największe, a co za tym idzie, potencjalnie miały największą „siłę oddziaływania”, ma pomóc rozpoznać kryjące się za nimi napięcia i „kolizje” między materialnym a społecznym wymiarem rewitalizacji.

W Łodzi do rangi symbolu *par excellence* odnowy miasta urasta projekt adaptacji dawnej elektrociepłowni na Centrum Nauki i Techniki EC1. Całkowity koszt modernizacji EC1, który wyniósł 274 mln zł, pozwala okrzyknąć tę inwestycję jednym z najdroższych i najbardziej spektakularnych projektów zrealizowanych do tej pory w ramach odnowy miast w Polsce. EC1 jest równocześnie jednym z kluczowych projektów Nowego Centrum Łodzi, który docelowo będzie obejmował 13 strategicznych inwestycji.

EC1, jak wynika z pierwotnej koncepcji projektu, miało służyć realizacji przedsięwzięcia filmowego *Camerimage*. Projekt „po zmianie założeń, nie znalazł alternatywy”, co ostatecznie obniżyło rangę przedsięwzięcia [Raport 2015b: 18]. Dysproporcja między kosztami adaptacji a ostateczną funkcją EC1 powoduje, że inwestycja ta staje się klasycznym przykładem „białego słonia” [Gądecki, Kubicki 2014: 148], a więc bardzo drogiej instytucji, która w dłuższej perspektywie może dla miasta generować większe koszty niż zyski. „Białe słonie” mają również to do siebie, że rodzą sceptyczny stosunek do rewitalizacji wśród najbardziej potrzebujących mieszkańców, którzy jednocześnie żyją w najbliższym otoczeniu rzeczony inwestycji. Dzieje się tak, ponieważ nasycenie miasta formami, które swoją kubaturą tworzą dystans między przestrzenią a jej użytkownikami, nie przekłada się w znaczący sposób na poprawę losu mieszkańców. W zamian wzrost kosztów życia, który zazwyczaj następuje w bliskim sąsiedztwie takiej inwestycji, rodzi napięcia i „kolizje” między oczekiwaniami mieszkańców a dążeniami innych podmiotów koncertujących swoją działalność wokół inwestycji. Jak wskazuje w swojej koncepcji Lefebvre, w zderzeniu dwóch grup pojawiających się tu in-

teresariuszy – inwestorów i mieszkańców – przegrywają najbiedniejsi lokatorzy, którzy finalnie są rugowani poza nawias podlegającego „utowarowieniu” obszaru [Lefebvre 1967; Drozda 2017; Smith 2008].

Przesłanki, że taki scenariusz może wystąpić w Łodzi, wynikają z raportu na temat realizacji Nowego Centrum Łodzi. W dokumencie czytamy: „Z uwagi na specyfikę tego programu zaangażowanie społeczne, zarówno na etapie planowania, jak i realizacji Programu nie zostało potraktowane priorytetowo. W trakcie wywiadów bezpośrednich wskazywano nawet na brak odpowiednich konsultacji społecznych. Mieszkańcy Łodzi mogli wypowiedzieć się jedynie na temat rozwiązań komunikacyjnych dwóch skrzyżowań w okolicy dworca Łódź Fabryczna” [Raport 2015b: 19]. Przedstawiony fragment raportu obrazuje hierarchię relacji między poszczególnymi interesariuszami. Inwestor i wykonawca projektu nie zadbali o właściwe rozpoznanie potrzeb mieszkańców, ponieważ mogłyby być one sprzeczne z ich oczekiwaniami. W tym sensie brak właściwie przeprowadzonych konsultacji z głównymi interesariuszami, jakimi dla władz miasta powinni być mieszkańcy, powoduje, że EC1 jest przykładem miejsca raczej imitującego niż wytwarzającego więź z mieszkańcami. Taka formuła uzdrawiania zdegradowanych obszarów miejskich, polegająca na tworzeniu spektakularnych projektów i na „leczeniu akupunkturą” [Gądecki, Kubicki 2014: 148], raczej prowadzi do „kolizji” niż harmonii między przestrzennym, gospodarczym i społecznym ładem miasta. Zatem, warto zastanowić się, czy dla ośrodka odnotowującego najwyższe wskaźniki depopulacji w całej Polsce lepszą formą tworzenia relacji między mieszkańcami a miastem nie byłaby inwestycja ukierunkowana na odnowę pustostanów, których szacunkowa liczba w samych granicach Strefy Wielkowiejskiej Łodzi wynosi około 4500 [Urząd Miasta Łodzi 2014]. Działania animujące aktywność gospodarczą i społeczną, a także stwarzające możliwość edukacji i podnoszenia kwalifikacji zawodowych mieszkańców mogłyby stanowić ciekawe uzupełnienie tej oferty.

Wydaje się, że na taką potrzebę odnowy miasta zdecydowanie bardziej odpowiada program remontowy MIA100 Kamienic, którego szacunkowy koszt wyniósł ok. 210 mln zł. Celem realizowanego od 2011 r. programu jest podniesienie jakości i warunków życia mieszkańców poprzez odnowę gminnych kamienic. Wykonane do tej pory działania uzupełniane są przez projekty społeczne, np. programy Strych, Lokale dla kreatywnych czy Zielone podwórka. Nie oznacza to, że program MIA100 Kamienic nie jest pozbawiony wad. Na przykład część inwestycji remontowych nie spełnia kryterium kompleksowości, gdyż remonty ograniczono do termomodernizacji budynków i odnowy fasad wpisanych do reje-

stru zabytków. Powierzchność takich działań może powodować symboliczną „fragmentację” i polaryzację wśród lokatorów danej kamienicy.

W społeczno-przestrzenną konwencję odnowy miasta wpisuje się również rozpoczęta w 2011 r. i realizowana etapami rewitalizacja osiedla Księży Młyn. Koszt odnowy osiedla, składającego się z 25 domów rodzinnych, w których znajduje się ok. 300 mieszkań, wyniósł 64 mln zł. Osiedle Księży Młyn potencjalnie tworzy ambitną przestrzeń do działań społecznych. Otwarte wspólnoty sąsiedzkie integrujące się wokół lokatorskich sieci monitorowania problemów mieszkańców, partycypacyjne pracownie projektowe lub „szkoły kwalifikacji przydatnych przy remontach” są inicjatywami, które mają szczególną szansę zaistnieć tam jako niezbędne uzupełnienie rewitalizacji obszarowej Łodzi [Raport 2015b: 64]. Niestety, projekty o takim charakterze są ciągle niszowe w stosunku do podejmowanych w większości działań infrastrukturalnych.

Z podobnym wyzwaniem osiągnięcia równowagi między materialnym a społecznym wymiarem rewitalizacji mierzy się Kraków. W stolicy Małopolski zaledwie 12% projektów zrealizowanych w ramach LPR miało charakter społeczny. Wśród nich warto wymienić projekty o charakterze edukacyjnym i rekreacyjnym (m.in. zielone spacerowe i zajęcia terenowe na Łąkach Nowohuckich, stworzenie przestrzeni ARTZona dla działań artystycznych w Ośrodku Kultury im. C.K. Norwida). Pozostałe inwestycje miały głównie wymiar infrastrukturalny [Raport 2015a]. W Krakowie spośród wszystkich 72 zrealizowanych projektów tylko 10 pochłonęło ponad połowę budżetu przeznaczanego na rewitalizację Starego Miasta, Zabłocia i Nowej Huty. Działania te dotyczą między innymi modernizacji konserwatorskich Sukiennic (23 mln zł), remontu Pałacu Krzysztofory (15 mln zł), odnowy historycznego kampusu Uniwersytetu Jagiellońskiego (13 mln zł), odnowy placu Szczepańskiego (17 mln zł), budowy Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK (78 mln zł) czy remontu ulicy Franciszkańskiej (22 mln zł).

Znamienne dla procesu odnowy Krakowa jest ukierunkowanie istotnej części projektów na wzmocnienie funkcji turystycznej miasta. Flagową inwestycją wpisującą się w ten cel jest powstałe w ramach LPR Starego Miasta Centrum Obsługi Ruchu Turystycznego, które wraz z obszernym parkingiem zostało wybudowane w otoczeniu Wawelu. Inwestycja kosztowała 22 mln zł i z pewnością spełnia oczekiwania dużych sieci hotelarskich zlokalizowanych nieopodal Wawelu (Sheraton, Radisson). Podobnie jak w przypadku EC1 poważnym zaniebdaniem, które pojawiło się przy okazji tej inwestycji, był brak konsultacji społecznych. Ponowne nawiązanie do koncepcji Lefebvre’a pozwala myśleć o prowadzonej w taki sposób „rewitalizacji” jako odgórnie sterowanej inwestycji powodującej



„utowarowienie” przestrzeni miasta, która przede wszystkim wspiera potrzeby zewnętrznych interesariuszy (w tym przypadku turystów i właścicieli hoteli).

Prowadzona w takiej „konwencji” odnowa miasta zazwyczaj kończy się „odwetową urbanizacją” [MacLead, Johnstone 2012: 20], która polega na stopniowej depopulacji śródmieścia na rzecz wzrastającej liczby odwiedzających. Jak podaje Jacek Purchla, w ośrodkach, w których turystyka generuje powyżej 10% PKB, następuje nagły ubytek mieszkańców z centralnych obszarów metropolii [Purchla 2011]. W Krakowie, który w 2016 r. odwiedzało ponad 12 mln osób i który jest bliski tego poziomu PKB, coraz częściej dochodzi do „kolizji” między funkcją mieszkaniową a funkcją turystyczną [Romańczyk 2018]. W rezultacie wiele lokali mieszkalnych w śródmieściu przekształcanych jest w obiekty komercyjne do prowadzenia działalności z zakresu hotelarstwa i gastronomii. Objawy tej „kolizji” są szczególnie widoczne na terenie Starego Miasta i Kazimierza. Intensywny przyrost tanich hosteli z ofertą typu „Bed & Breakfast” sukcesywnie wypiera ze śródmiejskich kamienic lokatorów narażonych na wzrastające koszty wynajmu mieszkań. Temu zjawisku towarzyszy selektywna gentryfikacja, której przejawy coraz częściej są diagnozowane na terenie Kazimierza, Starego Podgórze oraz w mniejszym stopniu w „starej” części Nowej Huty [Gądecki 2012].

Przykładem obrazującym funkcjonowanie mechanizmu gentryfikacji w Krakowie jest wykonany w ramach LPR Starego Miasta projekt przebudowy Rynku Podgórskiego (7 mln zł). Rynek ten znajduje się w bliskim otoczeniu Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora Cricoteka oraz mostu dla pieszych, tzw. Kładki Ojca Bernatka, która jest kolejną flagową inwestycją zrealizowaną w ramach LPR Starego Miasta (38 mln zł). Każdy z tych projektów wyraźnie podniósł atrakcyjność prawobrzeżnej części miasta, „ożywiając” część przylegającego do Wisły Starego Podgórze. W rezultacie obszar ten stał się bardzo atrakcyjny dla deweloperów, a ceny mieszkań w bezpośrednim sąsiedztwie Kładki Bernatka i Rynku Podgórskiego wzrosły do poziomu ponad 10 tys. zł za m kw. W tym sensie koncentracja prestiżowych inwestycji rewitalizacyjnych w jednym obszarze pokazuje, w jaki sposób proces odnowy staje się stymulatorem selektywnej gentryfikacji.

## WNIOSKI

Przegląd działań podjętych w ramach lokalnych programów rewitalizacji w Krakowie i Łodzi w latach 2004–2013 wskazuje, że wśród zrealizowanych przedsięwzięć można wyróżnić trzy zasadnicze kategorie projektów. Pierwszą kategorię stanowią projekty dotyczące odnowy reprezentacyjnych śródmiejskich

przestrzeni publicznych (ulice, place). Następny typ projektów obejmuje inwestycje koncentrujące się na infrastrukturalnej odnowie obiektów pełniących funkcje turystyczne, komercyjne, edukacyjne, kulturalne (muzea, galerie, centra nauki, centra informacji turystycznej). Trzecią kategorię stanowią działania polegające na renowacji pojedynczych budynków, które zwykle figurują w rejestrze zabytków i pełnią funkcje użyteczności publicznej (uczelnie, urzędy), w mniejszym stopniu funkcje mieszkaniowe.

W Krakowie i Łodzi większość sfinalizowanych do tej pory projektów ukierunkowana była na realizację prestiżowych inwestycji i szybki efekt poprawy estetyki przestrzeni publicznej, która następnie podlega „utowarowaniu”. Efektem tak realizowanej odnowy jest między innymi selektywna gentryfikacja, która pogłębia różnice i napięcia między mieszkańcami. Dla uniknięcia tych napięć niezbędna jest właściwa polityka mieszkaniowa i remontowa. Argument ten nabiera szczególnego znaczenia wobec faktu, że po 1989 r. polskie miasta praktycznie całkowicie usunęły ze swojej agendy kwestię budowy mieszkań komunalnych. Na przykład w Krakowie spośród całego zasobu lokali gminnych zaledwie 5% mieszkań powstało po 1990 r. [Romańczyk 2018]. Z kolei w Łodzi „polityka mieszkaniowa miasta jest jedną z ważnych strukturalnych przyczyn tworzenia się skupisk biedoty w śródmiejskiej części miasta” [Warzywoda-Kruszyńska, Jankowski 2013: 29]. Jak wskazuje Iwona Sagan [2016: 18], wycofanie się władz samorządowych z aktywności rewitalizacyjnych „ukierunkowanych na budowę niedrogich mieszkań, co stanowiło zasadniczy element oryginalnej koncepcji odnowy miejskiej”, zostało spowodowane przeorientowaniem działań rewitalizacyjnych z celów społecznych na cele rynkowe. Wobec powyższego *minimum minimorum* polityki mieszkaniowej miasta powinno polegać na określeniu umiarkowanego poziomu czynszów na terenach rehabilitowanych i wtórnym wykorzystaniu zasobu mieszkaniowego, w tym pustostanów. Zarówno w Łodzi, jak i w Krakowie modernizacja tych ostatnich została wyraźnie pominięta. Tymczasem ostrożna odnowa „starych zasobów mieszkaniowych jest kluczem do sukcesu rewitalizacji ze względu na ich niezbywalną wartość społeczną, ekonomiczną i kulturową” [Skalski 2015].

Po drugie, lokalne programy rewitalizacji nie wykazywały cech planowania kompleksowego, uwzględniającego w równym stopniu aspekt społeczny i gospodarczy. To prowadzi do efektu „kolizyjnego miasta”, które w swej istocie powoduje konflikt interesów między potrzebami mieszkańców i podmiotów gospodarczych. Szczególnym objawem tej „kolizji” jest rozwój turystyki w Krakowie, który powoduje, że najatrakcyjniejszy kulturowo obszar miasta staje się nieprzyjazny dla stałych mieszkańców i w efekcie sukcesywnie się wyludnia.

Zatrzymanie depopulacji śródmieścia powinno wiązać się z szeregiem interwencji polegających na dostosowaniu otoczenia mieszkaniowego do potrzeb rodzin z dziećmi oraz osób starszych. Jest to najskuteczniejszy sposób łagodzenia konfliktów między funkcją mieszkaniową i gospodarczą.

Po trzecie, brak odpowiedniej „reżyserii rewitalizacji” w warstwie społecznej i materialnej powoduje fragmentację odnowionej przestrzeni wywołanej na przykład fasadowymi i niekompleksowymi działaniami remontowymi. W obu miastach wiele podjętych inwestycji remontowych ograniczało się do termomodernizacji budynków. W efekcie mieszkańcy zajmujący frontowe części kamienic, których fasady są wpisane do rejestru zabytków, stali się jedynymi beneficjentami renowacji, zaś lokatorzy zajmujący mieszkania w oficynach, które już w rejestrze zabytków nie figurują, pozostali z szarymi, obdrapanymi podwórkami. Niekompletne działania remontowe mogą rodzić podziały i napięcia między lokatorami, a także poczucie niesprawiedliwości i stygmatyzacji społecznej. W trosce o właściwą estetykę odnowionej przestrzeni i uniknięcie tych napięć zachodzi konieczność usprawnienia działań instytucjonalnych (np. w Krakowie powołanie koordynatorów ds. rewitalizacji, w Łodzi usprawnienie harmonogramu prac remontowych) oraz większej dbałości o uspołnienie efektów końcowych w obrębie odnawianych obiektów.

## ZAKOŃCZENIE

Projekty, które zostały zrealizowane w Krakowie i w Łodzi w latach 2004–2013, nie zapobiegły spadkowi negatywnych wskaźników degradacji społecznej, które posłużyły do delimitacji rewitalizowanych obszarów. Problem depopulacji śródmieścia, liczba orzeczonych eksmisji oraz codzienne bariery osób korzystających z pomocy społecznej nadal pozostają wyzwaniem na odnawianych obszarach Łodzi i Krakowa. Dodając do tych problemów niezamierzone skutki rewitalizacji, którymi są gentryfikacja, stygmatyzacja i fragmentacja społeczno-przestrzenna odnawianych miejsc, widzimy, jak pilna staje się potrzeba większej dbałości o spójność podejmowanych praktyk rewitalizacyjnych. Niezachowanie harmonii między ładem społecznym, przestrzennym i gospodarczym odnawianego obszaru rodzi ryzyko, że zamiast doskonalenia procesów uzdrawiania naszych miast będziemy mieli do czynienia z nieuporządkowanymi próbami zmian. Zmiany te nie poprawią sytuacji, a wręcz zachodzi obawa, że utrwalą negatywne zjawiska. W tym sensie, jeśli skala przedstawionych „kolizji” wydaje się ciągle niewielka, to jej funkcją jest przypominanie nam, że z małego problemu zawsze może zrodzić się większy. I chociaż mało prawdopodobne będzie wypracowanie

jednego algorytmu rewitalizacji, rozumianego najogólniej jako gotowy zestaw zadań do osiągnięcia upragnionego efektu odnowy miasta, który zapobiegałby potencjalnym „kolizjom”, to jednak zwiększenie poziomu konsultacji i partycypacji społecznej mieszkańców w tych procesach daje nadzieję na podniesienie użyteczności realizowanych projektów odnowy. Bowiem, parafrazując Charlesa Montgomeryego, warto wspólnie podejmować wybory, które pomogą harmonijnie ukształtować nasze miasta, a co za tym idzie, także nasze życie [Montgomery 2015: 121].

## BIBLIOGRAFIA

- Bervoets Wouter, Maarten Loopmans.** 2013. The divisive nature of urban renewal in Ouagadougou, Burkina Faso. W: *Locating the right to the city in the global south*, T. Samara, H. Shenjing, G. Chen (red.), 60–80. London: Routledge.
- BIP Kraków.** 2018. Biuro Informacji Publicznej Miasta Kraków. Liczba mieszkańców w Dzielnicach. [https://www.bip.krakow.pl/?bip\\_id=1&mimi=465](https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&mimi=465) [dostęp: 05.05.2018].
- Bryks Marek** (red.). 2012. *Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa w Warszawie.
- Couch Chris, Olivier Sykes, Mathew Cocks.** 2013. The changing context of urban regeneration in North West Europe. W: *The Routledge companion to urban regeneration*, M.E. Leary, J. McCarty (red.), 33–44. London–New York: Routledge.
- Droзда Łukasz.** 2017. *Uszlachetniając przestrzeń. Jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy*. Warszawa: Instytut Wydawniczy Książka i Prasa.
- Drzazga Dominik.** 2010. Problemy rewitalizacji Księżego Młyna w świetle dotychczasowych doświadczeń rewitalizacyjnych zabytkowych terenów poprzemysłowych w Łodzi. W: *Rewitalizacja Kompleksu Księżego Młyna, Biuletyn PAN KPZK., Zeszyt 229*, T. Markowski (red.), 12–33. Warszawa: Polska Akademia Nauk.
- Frątczak-Müller Joanna.** 2017. „Bottom up” – duński model rewitalizacji partycypacyjnej. W: *Rewitalizacja. Podejście partycypacyjne*, D. Bazuń, M. Kwiatkowski (red.), 96–113. Warszawa: Oficyna Naukowa.
- Gądecki Jacek, Paweł Kubicki.** 2014. „Polityki miejskie”. *Politeja* 1(27): 135–156.
- Gądecki Jacek.** 2012. *I love NH. Gentryfikacja starej części Nowej Huty*. Warszawa: Wydawnictwo IFiS PAN.
- Groth Jacqueline, Eric Corijn.** 2005. ”Reclaiming urbanity: Indeterminate spaces, informal actors and urban agenda settings”. *Urban Studies* 42(3): 503–526.
- Grotowska-Leder Jolanta.** 2001. Łódzkie enklawy biedy. W: *żyć i pracować w enklawach biedy (Klimaty łódzkie)*, W. Warzywoda-Kruszyńska (red.), 31–58. Łódź: Przedsiębiorstwo Specjalistyczne Absolwent Sp. z o.o.
- GUS Łódź.** 2016a. Ludność – dane o Łodzi 2016. Urząd Statystyczny w Łodzi. <https://lodz.stat.gov.pl/dane-o-województwie/stolica-województwa-1323/ludnosc-dane-o-lodzi-2016/> [dostęp: 05.05.2018].

- GUS Łódź.** 2016b. Warunki życia – dane o Łodzi 2016. Urząd Statystyczny w Łodzi. <https://lodz.stat.gov.pl/dane-o-województwie/stolica-województwa-1323/warunki-zycia-dane-o-lodzi-2016/> [dostęp: 05.05.2018].
- GUS Łódź.** 2016c. Statystyka Łodzi 2016. Urząd Statystyczny w Łodzi. <https://lodz.stat.gov.pl/publikacje-i-foldery/roczniki-statystyczne/statystyka-lodzi-2016,4,12.html> [dostęp: 10.05.2018].
- Hoffman Aleksander von.** 2008. „The lost history of urban renewal”. *Journal of Urbanism. International Research on Placemaking and Urban Sustainability* 1(3): 281–301.
- Hudalah Delik, Haryo Winarso, Johan Woltjer.** 2016. „Gentrifying the peri-urban: Land use conflicts and institutional dynamics at the frontier of an Indonesian metropolis”. *Urban Studies* 53(3): 593–608.
- Institut Rozwoju Miast.** 2016. *Ludzie. Przestrzeń. Zmiana. Dobre praktyki w rewitalizacji polskich miast.* Warszawa: Ministerstwo Rozwoju.
- Izdebski Hubert.** 2007. „Od administracji publicznej do *public governance*”. *Zarządzanie Publiczne* 1(1): 7–20.
- Jacobs Jane.** 2014. *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki.* Warszawa: Fundacja Centrum Architektury.
- Karwińska Anna.** 2009. „Konflikty w przestrzeni społecznej miasta”. *Przestrzeń – Społeczeństwo – Gospodarka. Czynniki społeczne w gospodarce przestrzennej i planowaniu przestrzennym* 9: 53–68.
- Lagrou Evert.** 2000. „Brussels: Five capitals in search for a place. The citizen, the planners and the functions”. *GeoJournal* 51: 99–112.
- Lefebvre Henri.** 1967. “Le droit à la ville”. *L’Homme et la société* 6: 29–35.
- Lopez-Morales Ernesto.** 2011. “Gentrification by ground rent dispossession: The shadows cast by large-scale urban renewal in Santiago de Chile”. *International Journal of Urban and Regional Research* 35(2): 330–357.
- MacLeod Gordon, Craig Johnstone.** 2012. „Stretching urban renaissance: Privatizing space, civilizing place, summoning ‘community’”. *International Journal of Urban and Regional Research* 36 (1): 1–28.
- Majer Andrzej,** Księży Młyn w Łodzi: Sentymalizm vs. Pragmatyzm. W: *Rewitalizacja Kompleksu Księżego Młyna, Biuletyn PAN KPZK, Zeszyt 229*, T. Markowski (red.), 49–57. Warszawa: Polska Akademia Nauk.
- Marcińczak Szymon, Iwona Sagan.** 2011. „The socio-spatial restructuring of Łódź, Poland”. *Urban Studies* 48(9): 1789–1809.
- Metcalfe Chris E.** 1998. „The stakeholder corporation”. *Business Ethics: A European Review* 7(1): 30–36.
- Mielczarek-Żejmo Anna.** 2017. Odgórnie czy oddolnie. Realizacja idei rewitalizacji w Słubicach. W: *Rewitalizacja. Podejście partycypacyjne*, D. Bazuń, M. Kwiatkowski (red.), 127–146. Warszawa: Oficyna Naukowa.
- Molski Piotr.** 1988. *Mieszkalnictwo a przemiany przestrzenne miasta. Warszawa 1945–1980.* Warszawa – Łódź: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Montgomery Charles.** 2015. *Miasto szczęśliwe. Jak zmieniać nasze życie, zmieniając nasze miasto.* Kraków: Wydawnictwo Wysoki Zamek.
- Papadopoulos Alex.** 1996. *Urban regimes and strategies. Building Europe’s central executive district in Brussels.* Chicago: The University of Chicago Press.

- Piccinato Giorgio.** 1997. Wszystkie miasta są historyczne (ale niektóre bardziej). W: *Miasto historyczne. Potencjał dziedzictwa*. K. Broński., J. Purchla, Z.K. Zuziak (red.), 19–24. Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury.
- Purchla Jacek.** 2011. *Gry w miasto*. Kraków: Księgarnia Akademicka.
- Raport.** 2015a. Raport z realizacji programów rewitalizacji w Krakowie. Urząd Miasta Krakowa. <http://www.rewitalizacja.krakow.pl> [dostęp: 16.10.2017].
- Raport.** 2015b. Raport z wykonania zadania 1 pn. Rekomendacje w zakresie integrowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych wraz z diagnozą dotychczasowych praktyk. DS. Consulting Sp. z o.o., Urząd Miasta Łodzi [http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2015/10/Lodz\\_Wnioski-i-rekomendacje\\_10\\_2015.pdf](http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2015/10/Lodz_Wnioski-i-rekomendacje_10_2015.pdf) [dostęp: 08.05.2018].
- Raport o Stanie Miasta.** 2016a. Urząd Miasta Krakowa. [https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=90587](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=90587) [dostęp: 10.05.2018].
- Raport o Stanie Miasta.** 2016b. Urząd Miasta Łodzi. [http://archiwum.uml.lodz.pl/miasto/strategia/raport\\_o\\_stanie\\_miasta/](http://archiwum.uml.lodz.pl/miasto/strategia/raport_o_stanie_miasta/) [dostęp: 11.05.2018].
- Romańczyk Katarzyna M.** 2012. “Transforming Brussels into an international city – Reflections on ‘Brusselization’”. *Cities* 29: 126–132.
- Romańczyk Katarzyna M.** 2018. „Kraków – the city profile revisited”. *Cities* 73:138–150.
- Sagan Iwona.** 2016. „Młoda demokracja a neoliberalne polityka miejska”. *Przegląd Socjologiczny* LXV (1): 9–26.
- Samara Tony Roshan, Anita Sinha, Marnie Brady.** 2013. „Putting the ‘public’ back in affordable housing: Place and politics in the era of poverty deconcentration”. *Cities* 35: 319–326.
- Siemiński Waldemar, Teresa Topczewska.** 2009. *Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu funduszami UE w latach 2004–2008*. Warszawa: Difin SA.
- Skalski Krzysztof.** 2015. Ustawa o rewitalizacji. Opinia Pana dr hab. inż. arch. Krzysztofa Skalskiego. <http://www.forumrewitalizacji.pl/ustawa-o-rewitalizacji> [dostęp: 26.07.2018].
- Smith Neil.** 2008. *Uneven development. Nature, capital, and the production of space*. Athens–London: The University of Georgia Press.
- Teaford Jon C.** 2010. „Urban Renewal and Its Aftermath”. *Housing Policy Debate* 11(2): 443–465.
- Uchwała Rady Miasta Krakowa.** 2008. Uchwała Nr LIII/673/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Starego Miasta.
- Uchwała Rady Miasta Krakowa.** 2017. Aktualizacja Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa. Uchwała Nr XCI/2390/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 grudnia 2017 r. zmieniająca Uchwałę nr LIX/1288/16 w sprawie przyjęcia aktualizacji Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa. <http://www.rewitalizacja.krakow.pl> [dostęp: 16.10.2017].
- Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi.** 2004. Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013. Uchwała Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r., z późn. zm.
- Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi.** 2012. Uchwała Nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012–2016.
- Urząd Miasta Łodzi.** 2014. Lokalny Program Rewitalizacji Łodzi 2020+. Założenia. [bip.uml.lodz.pl/\\_plik.php?id=40419](http://bip.uml.lodz.pl/_plik.php?id=40419) [dostęp: 16.10.2017].
- Warzywoda-Kruszyńska Wielisława, Bogdan Jankowski.** 2013. *Ciągłość i zmiana w łódzkich enklawach biedy*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa.** 2011. Zarządzenie Nr 759/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28.04.2011 w sprawie przyjęcia Regulaminu powoływania oraz zasad



funkcjonowania Komisji Dialogu Obywatelskiego. <https://www.bip.krakow.pl/> [dostęp: 10.05.2018].

**Zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi.** 2011. Zarządzenie Nr 1354/VI/11 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 października 2011 r. zmieniające zarządzenie w sprawie powołania Zespołu ds. rewitalizacji Księżego Młyna. <http://archiwum.bip.uml.lodz.pl/> [dostęp: 10.05.2018].

*Katarzyna Romańczyk*

## **A CITY IN A CLASH – BETWEEN THE SOCIAL AND MATERIAL DIMENSION OF URBAN RENEWAL**

### **Abstract**

The revival of urban renewal in Polish cities, which for several years has been impacted by an inflow of European funds, gives hope for the regeneration of deprived areas. In order to achieve the expected results, this comprehensive process of urban renewal should become a type of social practice. However, previous experiences show that revitalization may also cause some tensions between residents and other actors involved in the actions undertaken in decapitalized and marginalized urban spaces. The clash of social and economic forces, which is accompanied by an unintended collision of interests and functions of revitalized areas, often leads to paradoxical effects. This paper presents these tensions which increased within the Local Revitalization Programs in Cracow and Lodz from 2004–2013. The analysis of the divergences between the social and material dimension of urban regeneration may help to indicate the main sources of emerging problems and draw attention to the necessity of greater coherence of different renewal projects.

**Keywords:** revitalization, urban renewal, Cracow, Lodz, local revitalization program