

Dagmara Hajdys  
Magdalena Ślebocka

Fragment książki  
materiał promocyjny

# Rewitalizacja miast

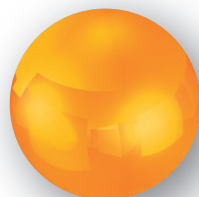
we współpracy z podmiotem prywatnym  
w formule partnerstwa publiczno-prywatnego



Procesy zmiany uwarunkowań ekonomiczno-społecznych  
i przestrzennych – korzyści i zagrożenia wynikające z realizacji  
partnerskich projektów rewitalizacyjnych

print pdf epub mobi

edu-Libri



# **Rewitalizacja miast**

**we współpracy z podmiotem prywatnym**

**w formule partnerstwa publiczno-prywatnego**

Dagmara Hajdys  
Magdalena Ślebocka

# **Rewitalizacja miast**

**we współpracy z podmiotem prywatnym  
w formule partnerstwa publiczno-prywatnego**

edu-Libri

---

Kraków–Legionowo 2021

© edu-Libri s.c. 2021

Redakcja merytoryczna: Ewdokia Cydejko

Projekt okładki i stron tytułowych: GRAFOS

Ilustracja na okładce: ccat82/123RF

Recenzent: prof. dr hab. Krystyna Kietlińska

Publikacja finansowana ze środków Dziekana Wydziału Ekonomiczno-Socjologicznego Uniwersytetu Łódzkiego.

Wydawnictwo edu-Libri  
ul. Zalesie 15, 30-384 Kraków  
e-mail: [edu-libri@edu-libri.pl](mailto:edu-libri@edu-libri.pl)

Skład i łamanie: GRAFOS  
Druk i oprawa: OSDW Azymut Sp. z o.o.  
Łódź ul. Senatorska 31

ISBN druk 978-83-66395-11-4  
ISBN e-book (PDF) 978-83-66395-12-1  
ISBN e-book (epub) 978-83-66395-13-8  
ISBN e-book (mobi) 978-83-66395-14-5

# Spis treści

Wstęp .....	7
<b>1. Rewitalizacja jako kluczowy czynnik odnowy zdegradowanej tkanki miejskiej ..</b>	<b>11</b>
1.1. Rewitalizacja obszarów miejskich – definicja, istota i znaczenie .....	11
1.2. Uwarunkowania prawne procesów rewitalizacji .....	17
1.2.1. Ramy prawne rewitalizacji .....	17
1.2.2. Krajowe ramy strategiczne rewitalizacji w Polsce .....	22
1.2.3. Lokalne ramy rewitalizacji .....	30
1.3. Przesłanki rewitalizacji obszarów miejskich .....	32
1.4. Obszary i fazy rewitalizacji .....	38
1.5. Instrumenty rewitalizacji miast .....	42
1.5.1. Instrumenty planistyczne .....	42
1.5.2. Instrumenty prawno-organizacyjne .....	43
1.5.3. Instrumenty ekonomiczne .....	46
<b>2. Finansowanie projektów rewitalizacyjnych .....</b>	<b>50</b>
2.1. Modele procesów rewitalizacji .....	50
2.2. Zarządzanie procesem rewitalizacji .....	52
2.3. Źródła finansowania procesów rewitalizacji .....	56
2.3.1. Finansowanie niekomercyjne rewitalizacji .....	57
2.3.2. Finansowanie komercyjne .....	65
2.3.3. Inicjatywa JESSICA w finansowaniu projektów rewitalizacyjnych .....	69
2.4. Pomiar efektów rewitalizacji obszarów miejskich. Ewaluacja i monitoring procesów rewitalizacji obszarów miejskich .....	72
<b>3. Partnerstwo publiczno-prywatne w procesach rewitalizacji.....</b>	<b>78</b>
3.1. Partnerstwo publiczno-prywatne. Istota i znaczenie .....	78
3.2. Uwarunkowania prawne i instytucjonalne partnerstwa publiczno-prywatnego w kontekście rewitalizacji .....	82
3.2.1. Regulacje ustawowe i dokumenty strategiczne partnerstwa publiczno-prywatnego .....	82
3.2.2. Instytucje wspierające partnerstwo publiczno-prywatne w Polsce .....	90
3.3. Działania identyfikujące zastosowanie formuły partnerstwa publiczno-prywatnego w procesach rewitalizacji .....	93
3.4. Ryzyko w procesie rewitalizacji realizowanej w formule partnerstwa publiczno-prywatnego .....	96

3.5. Korzyści i bariery wykorzystania partnerstwa publiczno-prywatnego w procesach rewitalizacji .....	101
3.6. Montaż finansowy projektów rewitalizacji realizowanych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego .....	103
<b>4. Diagnoza rynku partnerstwa publiczno-prywatnego w sektorze rewitalizacji..</b>	<b>108</b>
4.1. Projekty rewitalizacyjne na tle rynku partnerstwa publiczno-prywatnego w Europie .....	108
4.2. Projekty rewitalizacyjne na tle rynku partnerstwa publiczno-prywatnego w Polsce .....	111
4.3. Przykłady rewitalizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego w Polsce .....	115
4.4. Aktualne tendencje w rewitalizacji realizowanej w formule partnerstwa publiczno-prywatnego .....	119
<b>Wnioski i rekomendacje .....</b>	<b>122</b>
<b>Bibliografia .....</b>	<b>125</b>
<b>Spis tabel .....</b>	<b>134</b>
<b>Spis rysunków .....</b>	<b>136</b>
<b>Indeks .....</b>	<b>137</b>

## Wstęp

Rewitalizację i zagospodarowanie terenów zdegradowanych uznaje się obecnie za jedną z kluczowych kwestii związanych z planowaniem przestrzennym, zrównoważonym rozwojem i ochroną środowiska. Dziesięciolecia zaniedbań oraz przemiany społeczno-gospodarcze w Polsce ujawniły szereg niekorzystnych zjawisk i procesów na obszarach miejskich. W efekcie w wielu miastach doszło do degradacji tkanki miejskiej i erozji stosunków społecznych i gospodarczych. Na ten stan rzeczy dodatkowo nakładają się niekorzystne procesy demograficzne i przestrzenne, związane z rozproszeniem zabudowy miejskiej, wyludnianiem się centrów, ogólnym spadkiem liczby mieszkańców miast oraz dominacją indywidualnego transportu samochodowego w podróży na obszarach miejskich. Jak wynika z badań Instytutu Rozwoju Miast, ponad 21% powierzchni polskich miast jest dotkniętych procesami degradacji; dotyczą one 2,4 mln ich mieszkańców.

Problematyka rewitalizacji jako kompleksowego, interdyscyplinarnego procesu przemian, ukierunkowanego na wyprowadzenie obszarów zdegradowanych z kryzysu, stała się w ostatnich latach bardzo ważna. Procesom sprzyjają przyjęte w 2015 roku rozwiązania systemowe i łatwiejszy dostęp do finansowania zewnętrznego. Rewitalizacja będąca inwestycją samorządu ma na celu doprowadzić do ożywienia społecznego i gospodarczego miast, gmin i dzielnic oraz poprawy komfortu życia społeczności lokalnych. Z tego względu potrzeba działań rewitalizacyjnych obejmuje duże obszary gospodarcze, społeczne i funkcjonalno-przestrzenne. Działanie obejmuje zwykle kompleksową modernizację budynków mieszkalnych, wznoszenie nowych obiektów, przywracanie miastu terenów poprzemysłowych lub przebudowę dróg tak, aby umożliwić miejsce dla transportu ekologicznego. Jej celem jest zagospodarowanie nowo powstałej przestrzeni po to, by pełniła misję użyteczności publicznej poprawiającej jakość życia mieszkańców.

Skala realizacji projektów rewitalizacyjnych silnie koreluje z możliwościami finansowymi samorządów. Wszędzie tam, gdzie rewitalizacja jest konieczna, władze lokalne stają przed dylematem, jaki wdrożyć model finansowania. Dotychczas głównym źródłem kapitału były środki pomocowe Unii Europejskiej. Budżet UE na lata 2021–2027 ma szczególny charakter ze względu na sytuację wywołaną pandemią COVID-19. W nowej perspektywie nacisk kładzie się na finansowanie

działań związanych z transformacją cyfrową i ekologiczną oraz z odbudową i wzmacnianiem odporności gospodarek państw członkowskich po koronakryzysie. To oznacza mniej środków finansowych dla Polski.

W ramach polityki spójności z UE Polska otrzyma 66,8 mld euro, to o 39 mld euro mniej w porównaniu z obecnym okresem. Dla jednostek samorządu terytorialnego oznacza to konieczność dywersyfikowania źródeł finansowania inwestycji, w tym związanych z rewitalizacją, dla władz gminy – konieczność sięgnięcia po kapitał prywatny w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (na szerszą skalę niż dotychczas). Celem, jaki postawiły sobie autorki monografii, jest przedstawienie specyfiki projektów rewitalizacyjnych, realizowanych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Monografia składa się z czterech rozdziałów, z których dwa pierwsze poświęcono zagadnieniom związanym z rewitalizacją. Rozdziały trzeci i czwarty dotyczą problematyki zastosowania formuły partnerstwa publiczno-prywatnego w procesach rewitalizacji w Polsce.

Rozdział pierwszy jest omówieniem problemów teoretycznych. Przedstawiono w nim genezę samego pojęcia rewitalizacji, zaprezentowano syntetyczny przegląd definicji pojęcia występujący w literaturze oraz zreferowano formalno-prawne uregulowania dotyczące tego procesu. Można je odnaleźć nie tylko w samej ustawie o rewitalizacji, ale i w innych aktach prawnych (np. z zakresu zagospodarowania przestrzennego czy zasadach planowania polityki rozwoju), jak i dokumentach strategicznych (takich m.in. jak *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030*). Ponadto opisano w nim cele i kierunki działania władz samorządowych w zakresie rewitalizacji. Scharakteryzowano obszary i występujące w nim fazy. Czytelnik odnajdzie tu także informacje na temat metod i instrumentów wykorzystywanych w odbudowie zdegradowanej tkanki miejskiej.

Rozdział drugi ma charakter teoretyczno-empiryczny. Bez względu na opracowany i uchwalony przez gminy program rewitalizacyjny – odbudowa zdegradowanej tkanki miejskiej wymaga zaangażowania znacznych nakładów finansowych, często-kroć przekraczających możliwości finansowe jednostki samorządu terytorialnego (JST), stąd to właśnie środki umożliwiające prowadzenie odnowy stanowią o powodzeniu rewitalizacji. W rozdziale zaprezentowano podstawowe źródła finansowania. Opisano w nim źródła pochodzenia niekomercyjnego, komercyjnego i inne, tj. JESSICA. Oprócz opisu teoretycznego przedstawiono w nim także analizę danych liczbowych, w szczególności tych pochodzenia unijnego, stanowiących podstawowe źródło finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

W rozdziale trzecim omówiono istotę i specyfikę partnerstwa publiczno-prywatnego, które traktuje się jako pozytywną odpowiedź społeczeństw na współczesne wyzwania cywilizacyjne. W jaki sposób, przy silnym ograniczeniu wielkości funduszy publicznych, zaspokoić rosnące oczekiwania społeczne w zakresie wolumenu i standardu świadczenia usług publicznych? W tym celu przedstawiono prawno-instytucjonalne rozwiązania wspierające rozwój formuły PPP w Polsce. Odniesiono się do strategicznych dokumentów rządowych: *Strategia na rzecz Odpowiedzialnego*



*Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), Polityka rządu w zakresie rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego* oraz zmian, jakie zostały dokonane w ostatniej dekadzie w aktach prawnych, regulujących problematykę PPP w kraju z uwzględnieniem regulacji unijnych. Projekty partnerstwa publiczno-prywatnego z uwagi na złożony charakter obarczone są większym ryzykiem w porównaniu z tradycyjnymi projektami. Zarządzanie ryzykiem w rewitalizacyjnych projektach PPP wymaga szczególnej wiedzy i doświadczenia. Ważnym elementem, na jaki zwrócono uwagę w tej części monografii, są kwestie finansowe, w tym budowanie montażu finansowego ze wsparciem środków pomocowych UE, tzw. finansowania hybrydowego. Czytelnik znajdzie tu także informacje dotyczące korzyści i zagrożeń, jakie wynikają z realizacji partnerskich projektów rewitalizacyjnych.

Rozdział czwarty ma charakter empiryczny. Pokazano w nim rynek projektów partnerstwa publiczno-prywatnego w Polsce i Europie, z uwzględnieniem przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Rynek europejski charakteryzuje się stałym, choć niejednorodnym trendem rozwoju. Do państw zachodnich z dużym doświadczeniem w ostatnich latach dołączyły kraje Europy Środkowo-Wschodniej i Turcja. Na tym tle polski rynek projektów PPP nadal, mimo dekady sprzyjających rozwiązań prawno-instytucjonalnych, jest określany rynkiem w początkowej fazie rozwoju. Determinacja władz lokalnych sprawia, że corocznie zawieranych jest kilka umów, tym samym tworzy się baza dobrych praktyk. W obszarze rewitalizacji Polska może się pochwalić dwoma wzorcowymi projektami, realizowanymi przez Gdańsk i Sopot. Ich prezentację czytelnik znajdzie w tej właśnie ostatniej części opracowania.

Monografię kończą wnioski i rekomendacje.

\*

Podjęta w książce problematyka koncentruje się na szeroko zakrojonych procesach zmiany uwarunkowań ekonomiczno-społecznych i przestrzennych, ujętych w rewitalizacji. Odwieczny problem ograniczonych środków publicznych i nieograniczonych potrzeb społecznych sprzyja spojrzeniu na rewitalizację przez pryzmat współpracy sektora publicznego z sektorem prywatnym w modelu PPP i dostrzeżeniu jego potencjału.

Książka skierowana jest do studentów kierunków ekonomicznych, praktyków i teoretyków zajmujących się problematyką rewitalizacji i partnerstwa publiczno-prywatnego. Mamy nadzieję, że przyczyni się ona do zrozumienia specyfiki przedsięwzięć rewitalizacyjnych, realizowanych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

*Autorki*

# 1. Rewitalizacja jako kluczowy czynnik odnowy zdegradowanej tkanki miejskiej

## 1.1. Rewitalizacja obszarów miejskich – definicja, istota i znaczenie

Początek kryzysu wywołanego postępującym niszczeniem przestrzeni miejskiej, w szczególności tej zlokalizowanej w centrach miast, datowany jest na drugą połowę XX w. W tym to okresie w całych aglomeracjach, a także centralnych dzielnicach miast, zaczęły się nasilać negatywne zjawiska degradacji tkanki miejskiej. Postępujący impas, na który miały wpływ m.in. globalizacja i suburbanizacja<sup>1</sup>, został zdefiniowany jako „proces lub (...) szereg wzajemnie powiązanych procesów, w wyniku których miasto lub jego część ulegają głębokiej degradacji ekonomicznej, powodującej znaczne zwiększenie bezrobocia, (...), wzrost przestępczości i pogarszanie się stanu zabudowy wskutek doprowadzenia do jej wyludnienia, opuszczenia bądź zniszczenia i zrujnowania” [Majer, 2010, s. 232]. W obecnie toczącej się w literaturze przedmiotu dyskusji o rewitalizacji miast za początek tego procesu przyjmuje się aktualną sytuację i poszukuje jej rozwiązania, bez akceptowania dotychczasowego stanu [Macyra, 2014, s. 28]. Ten początek dla każdego miasta może być i bywa różny. Jedne z nich podjęły się prób rewitalizacji zdegradowanej przestrzeni dekady lat temu, inne ten proces mają jeszcze przed sobą.

W Polsce początki prac nad zdegradowaną przestrzenią miejską datuje się na wczesne lata 90. XX w., kiedy to w wyniku przemian ustrojowych doszło do niemal całkowitego przeobrażenia strefy gospodarczej, społecznej i infrastrukturalnej. Zachodzące w tym okresie przemiany doprowadziły do powstania „luki gospodarczej,

---

<sup>1</sup> Suburbanizacja – „to etap rozwoju miasta charakteryzujący się planowym rozwojem obrzeży miasta i strefy podmiejskiej. Peryferyjne obszary miasta stają się w tej fazie rozwoju przestrzenią mieszkalną, natomiast centrum wyludnia się (...). Migracja z centrów miast na obrzeża wiąże się przede wszystkim z poszukiwaniem lepszej jakości życia (...). Wysoka cena mieszkań w centrum, zanieczyszczenie powietrza i hałas, brak zieleni i prywatności to niektóre czynniki wpływające na decyzję o opuszczeniu centrum”; [https://archirama.muratorplus.pl/encyklopedia-architektury/suburbanizacja,62\\_4357.html](https://archirama.muratorplus.pl/encyklopedia-architektury/suburbanizacja,62_4357.html) (dostęp: 1.04.2020).

polegającej na wytworzeniu wysokiego bezrobocia, upadku przemysłu, pauperyzacji znacznych grup zawodowych, przy jednoczesnym upadku jakości infrastruktury komunalnej, (...) doprowadziły do zmian postaw społecznych, rosnących patologii społecznych i innych zjawisk (...)” [Rewitalizacja obszarów..., 2011, s. 13].

Odpowiedzią na ten stan rzeczy stała się rewitalizacja, uznana za rozwiązanie korzystniejsze niż zastępowanie substandardowych zasobów nowymi [Chmielewski, 1996, s. 2].

W literaturze przedmiotu istnieje wiele synonimów słowa „rewitalizacja”. Utożsamiana jest często z pojęciem „regeneracji miast” (ang. *urban regeneration*) lub „odnowy miejskiej” (ang. *urban renewal*). Mówiąc o rewitalizacji, autorzy nieraz błędnie przyjmują, że są nią wszelkie działania naprawcze, polegające na remontach czy modernizacji zdegradowanych budynków. Generalnie wśród działań naprawczych, które mylnie utożsamia się z działaniami rewitalizacyjnymi, wymienia się [Kaczmarek, 2001, s. 23–27]:

- **restrukturyzację** – jest to termin o bardzo szerokim znaczeniu. Dotyczy działań polegających na przebudowie lub przekształcaniu tkanki miejskiej w bardzo ogólnym znaczeniu. Z reguły odnosi się do kilku dziedzin aktywności;
- **renowację** – w przeciwieństwie do restrukturyzacji jest to pojęcie szczegółowe, odnoszące się do odnowienia budynku w celu przywrócenia go do stanu poprzedniej świetności;
- **rehabilitację** – tak samo jak renowacja, odnosi się do procesu mającego na celu nadanie przestrzeni miejskiej dawnej świetności. Jednak w przeciwieństwie do renowacji uwzględnia nie tylko czynnik materialny, ale i czynnik społeczny;
- **rewaloryzację** – dotyczy przede wszystkim działań, których celem jest przywrócenie utraconych wartości architektonicznych i użytkowych, dokonanych w trakcie remontu i modernizacji obiektów o szczególnej wartości zabytkowej. Wymaga to dodatkowych prac badawczych i realizacyjnych, mających na celu wyeksponowanie wartości zabytkowych<sup>2</sup>.

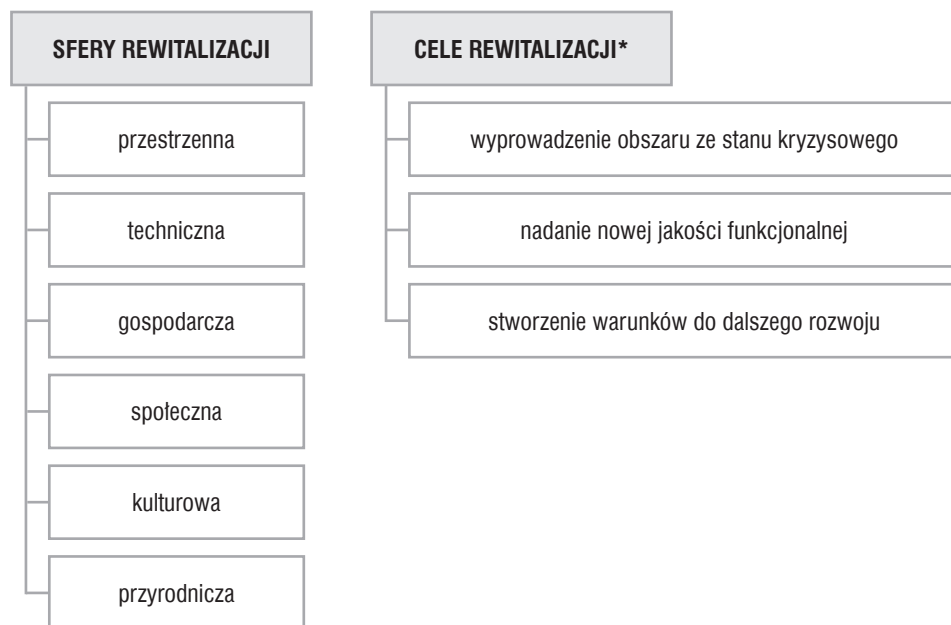
Stąd poprawne zdefiniowanie pojęcia „rewitalizacja” jest niezmiernie istotne, gdyż – jak pokazuje praktyka – jest ono niejednokrotnie nadużywane i przypisywane wszelkim działaniom naprawczym, niespełniającym wszystkich koniecznych kryteriów, stawianych przed tym procesem.

Etymologia słowa „rewitalizacja” pochodzi z języka łacińskiego (*łac. re+vita* – dosł. ‘przywrócenie do życia, ożywienie’), toteż powszechnie przyjęło się przyjmować, że określa się nim zintegrowane działania, skupione na ożywieniu zdegradowanych obszarów miast, których celem jest znalezienie dla nich nowego zastosowania, zwłaszcza zaś doprowadzenie do stanu, w którym obszary zmieniają swoją funkcję. Definicji tego pojęcia podejmują się reprezentanci różnych dyscyplin naukowych, poczynając od architektów, planistów i urbanistów, prawników,

---

<sup>2</sup> Definicje, Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, <http://www.forumrewitalizacji.pl/artykuly/16/38/Rewitalizacja-na-tle-innych-pojec> (dostęp: 30.03.2020).

Interesującym podsumowaniem rozważań wydaje się przedstawione przez A. Maciejewską i A. Turek syntetyczne powiązanie głównych sfer rewitalizacji z celami, które ten proces realizuje (rys. 1.4).



**Rysunek 1.4.** Schemat pojęciowy rewitalizacji

\* Realizowane poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Maciejewska, Turek, 2019, s. 18].

Nakreślenie celów rewitalizacji jest ważne głównie z punktu widzenia prac nad opracowaniem dokumentu będącego zbiorem wytycznych dla podejmowanych działań. Dobrze przygotowany program rewitalizacyjny to jedno z istotniejszych narzędzi planistycznych. Powinno ono odnosić się do strefy objętej działaniami naprawczymi oraz dokumentować wpływ, jaki wywołuje na pozostały obszar miejski. Oznacza to, że winien uwzględniać rodzaj zabudowy, którego dotyczy. Inaczej przebiegać będą procesy rewitalizacyjne obejmujące kwartały strefy wielkomiejskiej, charakteryzujące się zwartą zabudową, a inaczej obejmujące np. tzw. blokowiska. Rodzaj zabudowy ma bezpośredni wpływ na aspekt społeczny i oczekiwania mieszkańców rewitalizowanych terenów. Wyznaczane są inne cele uznane za priorytetowe; np. w blokowiskach ważnym elementem jest stworzenie lub rewitalizacja zaplecza infrastruktury handlowej i usługowej, zaś w strefie wielkomiejskiej – odbudowa dewastowanych dekadami użytkowania kamienic czy dobrze zaplanowana przestrzeń wspólna, służąca rekreacji i wypoczynkowi (np. skwery).

Obecnie w krajowych dokumentach strategicznych pojawia się jednoznaczne stwierdzenie, że „cele rewitalizacji sytuują się w sferach społecznej i gospodarczej,

zaś działania techniczne i planistyczne powinny być uzupełniające (narzędziowe) wobec celów społeczno-gospodarczych oraz że rewitalizację należy prowadzić i realizować przez współdziałanie zróżnicowanych podmiotów z niezbędnym, szerokim udziałem lokalnych społeczności<sup>37</sup>.

Do głównych celów rewitalizacji (bez przedstawionych wyżej podziałów) powinno się zaliczać działania podejmowane zarówno w sferach wpisujących się w inwestycje z zakresu inwestycji „twardych”, czyli dotyczących infrastruktury, jak i działania z zakresu inwestycji „miękkich”, obejmujących sferę społeczną i ekonomiczną.

W sferze inwestycji „twardych” można wymienić działania polegające na:

- odnowieniu zabytkowej zabudowy strefy wielkomiejskiej, w tym prace konserwatorsko-restauratorskie,
- renowacji i modernizacji zdegradowanej zabudowy wielorodzinnej w strefie wielkomiejskiej,
- likwidacji barier architektonicznych pozwalających na korzystanie z wspólnej przestrzeni osobom niepełnosprawnym,
- próbie likwidacji wysokoemisyjnych źródeł ciepła w strefie wielkomiejskiej.

W obrębie inwestycji „miękkich” są to działania polegające m.in. na:

- zwiększeniu atrakcyjności inwestycyjnej,
- redukcji wykluczenia społecznego, uzyskanej m.in. przez budowę pożądanych wzorców zachowań oraz działania edukacyjne, mające na celu wzrost świadomości obywatelskiej i przynależności do danego obszaru,
- wzroście poziomu zadowolenia z życia w strefie wielkomiejskiej,
- wzroście patriotyzmu lokalnego, co przekłada się na redukcję działań dewastacyjno-destrukcyjnych w obrębie rewitalizowanych obszarów, a także w obrębie całego miasta,
- wzroście atrakcyjności turystycznej przez promocję unikatowej na skalę krajową zabudowy miasta,
- wzroście więzi społecznych,
- aktywizacji gospodarczej rewitalizowanego obszaru przez tworzenie nowych i poprawę istniejących warunków do prowadzenia działalności gospodarczej,
- wzroście zainteresowania społecznego lokalnymi działaniami rewitalizacyjnymi, a w konsekwencji powołaniu komitetu rewitalizacyjnego, będącego swoistą odmianą „dojrzałej” formy partycypacji społecznej; nie ogranicza się ona tylko i wyłącznie do informacji czy konsultacji społecznych, ale aktywnie uczestniczy w procesie monitorowania, opiniowania i kontrolowania przebiegu działań rewitalizacyjnych.

---

<sup>37</sup> Zestaw analiz i rekomendacji w zakresie społeczno-gospodarczej sytuacji obszaru pilotażowego. Centrum Rewitalizacji Urząd Miasta Łodzi, [http://uml.lodz.pl/rewitalizacja/badania\\_analazy\\_inwentaryzacje/opracowanie\\_zestawu\\_analiz\\_i\\_rekomendacji\\_w\\_zakresie\\_spolecznogospodarczej\\_sytuacji\\_obszaru\\_pilotazowego/](http://uml.lodz.pl/rewitalizacja/badania_analazy_inwentaryzacje/opracowanie_zestawu_analiz_i_rekomendacji_w_zakresie_spolecznogospodarczej_sytuacji_obszaru_pilotazowego/).

Generalnie wszystkie cele stawiane przed procesem rewitalizacyjnym (niezależnie od tego, czy będą to cele przestrzenne, społeczne czy ekonomiczne, czy cele realizujące inwestycje „twarde” czy „miękkie”) powinny uwzględniać:

- poprawę warunków bytowych i wizerunku rewitalizowanych obszarów,
- możliwość zagospodarowania pustych przestrzeni miejskich,
- wykonanie prac remontowych i modernizacji infrastruktury sieci budynków użyteczności publicznej,
- modernizację i ulepszenie układu komunikacyjnego miasta,
- zwiększenie bezpieczeństwa na rewitalizowanym obszarze,
- możliwość wypracowania odpowiednich narzędzi pozwalających na skierowanie oferty do placówek edukacyjnych przez wdrożenie wczesnoszkolnego programu edukacyjnego (tzw. wykształcenie pożądanych wzorców zachowań, mających na celu uświadomienie dzieciom wagi problemu, np. poprzez program „Wspólna nie znaczy niczyja”, opracowany przez Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji),
- stworzenie punktów informacyjnych dla mieszkańców na temat realizowanych inwestycji i ich znaczenia dla społeczności lokalnych,
- wzmacnianie więzi społecznych, identyfikacji z miastem i regionem,
- kreowanie nowych funkcji miasta, np. turystycznej czy inwestycyjnej,
- opracowanie katalogu narzędzi ułatwiających prowadzenie działalności gospodarczej w śródmieściu.

Z przedstawionych rozważań wynika, że naczelnym celem rewitalizacji jest udział społeczeństwa w działaniach polegających na odnowie zdegradowanej przestrzeni. Możliwe jest to m.in. przez aktywne zaangażowanie środowisk naukowych, które uwrażliwią społeczność lokalną i nauczą, jak prawidłowo rozumieć potrzeby miasta. Zrealizowanie wytyczonych celów w konsekwencji przyczyni się do redefinicji starych i określenia nowych funkcji miasta, co z kolei umożliwi sprawniejsze wdrażanie programów rewitalizacyjnych.

## 1.4. Obszary i fazy rewitalizacji

Określenie specyfiki terenu poddanego działaniom „naprawczym” to pierwszy etap, od którego powinien się zaczynać proces rewitalizacji. Przyjęło się wyróżniać cztery różniące się od siebie grupy obszarów zdegradowanych [Lorens, 2005, s. 57–58].

1. Tereny mieszkaniowe, podzielone ze względu na okres powstania na obszary o genezie:
  - a) osiemnastowiecznej i wcześniejszej,
  - b) dziewiętnastowiecznej i wczesnej dwudziestowiecznej,
  - c) międzywojennej,
  - d) powojennej.

2. Kompleksy wielofunkcyjne:
  - a) obszary śródmiejskie – centra miast,
  - b) dzielnice mieszkaniowe,
  - c) przedmieścia,
  - d) zespoły krajobrazowe.
3. Obszary związane z infrastrukturą techniczną i przemysłową miast:
  - a) obszary poprzemysłowe: związane z przemysłem lekkim, ciężkim czy pełniące funkcje magazynowo-składowe,
  - b) obszary portowe,
  - c) obszary powojaskowe, m.in. teren dawnych koszarów czy poligonów,
  - d) obszary kolejowe, w tym tereny: towarzyszące działającym dworcom kolejowym, tereny infrastruktury kolejowej, likwidowanych linii i dworców.
4. Nieużytki miejskie: powstałe w trakcie działań wojennych lub w trakcie współczesnej rozbudowy miast.

Wytaczanie obszaru poddanego działaniom rewitalizacyjnym powszechnie nazywa się **delimitacją**. „Delimitacja oznacza proces wyznaczania granic (rozgraniczania) jakiś obszarów na mapie w sposób umowny” [Przywojska, 2016, s. 131]. W przypadku rewitalizacji delimitacja obszaru zdegradowanego polega nie tylko na wyznaczeniu na mapie granic obszaru, na którym będą toczyć się działania polegające na odbudowie zniszczonej tkanki miejskiej, ale także – jeśli nie przede wszystkim – na wskazaniu miejsc o największej koncentracji zjawisk kryzysowych (występowania patologii czy bezrobocia).

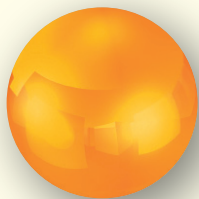
Przedstawiona typologia obszarów zdegradowanych wpływa na wybór nie tylko zestawu narzędzi wykorzystywanych przy realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, ale także na precyzyjne określenie akcentów, na które powinno się zwrócić uwagę przy formułowaniu części składowych poszczególnych faz rewitalizacji.

Każde podejmowane, inicjowane przez władze samorządowe działania rewitalizacyjne składają się z kilku faz i etapów.

1. Faza wstępna.
2. Faza działań.
3. Faza monitoringu.

**Faza wstępna** w dużym uproszczeniu polega na podjęciu przez władze samorządowe decyzji o przeprowadzeniu rewitalizacji. Można w niej wyodrębnić czynności pozwalające określić stopień degradacji terenu przeznaczonego do rewitalizacji. Sprowadza się m.in. do:

- analizy i diagnozy sytuacji społecznej,
- badania stopnia natężenia negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej,
- oceny wpływu proponowanych zmian na rozwój lokalny.



Autorki książki omawiają zagadnienia dotyczące wykorzystania formuły partnerstwa publiczno-prywatnego w realizacji projektów rewitalizacyjnych przez jednostki samorządu terytorialnego. Jest to pierwsza publikacja łącząca dwa ważne, z punktu widzenia władz lokalnych, zagadnienia przywracania zdegradowanych obszarów tkanki miejskiej do prawidłowych funkcji społeczno-gospodarczych przy wykorzystaniu prywatnego kapitału w ramach długookresowej współpracy z podmiotem prywatnym.

Adresatami publikacji mogą być: środowisko akademickie, w tym studenci (kierunków ekonomicznych czy technicznych) przygotowujący prace licencjackie, magisterskie, doktoranci, pracownicy administracji samorządowej, ale także szeroko pojęte grono interesariuszy, inwestorów i osób zainteresowanych zagadnieniami związanymi z rewitalizacją.

*Jest to nowatorskie podejście do badanych problemów rewitalizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Rozważania dotyczące kwestii rewitalizacji w takim ujęciu nie były do tej pory w Polsce prezentowane. Duża swoboda poruszania się Autorów w tej problematyce, ciągłość i trafność myśli oraz fakt wykorzystania bogatego dorobku teoretycznego sprawiają, że książkę czyta się z dużym zainteresowaniem. Inspiruje ona również do przemyśleń i badań. (...)*

*Z pewnością pozycja ta będzie dużym wydarzeniem na rynku wydawniczym. Stanie się także cennym źródłem wiedzy dla praktyków gospodarczych oraz szeroko rozumianego środowiska akademickiego.*

Prof. dr hab. Krystyna Kietlińska  
Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi

Autorki, **dr hab. Dagmara Hajdys, prof. UŁ** i **dr Magdalena Ślebocka** są pracownikami naukowo-dydaktycznymi Katedry Bankowości Centralnej i Pośrednictwa Finansowego na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego.

[www.edu-libri.pl](http://www.edu-libri.pl)

**Wydawnictwo edu-Libri jest oficyną wydawniczą publikacji naukowych i edukacyjnych.**

Współpracujemy z profesjonalnymi redaktorami merytorycznymi i technicznymi z dużym doświadczeniem w przygotowywaniu publikacji specjalistycznych. Stawiamy na jakość łąconą z nowoczesnością, a najważniejsze dla nas są przyjemność współtworzenia i satysfakcja z dobrze wykonanego zadania.

**Nasze publikacje** (drukowane i elektroniczne) są dostępne w księgarniach stacjonarnych i internetowych oraz w czytelnich on-line [ibuk.pl](http://ibuk.pl), [osbi.pl](http://osbi.pl) i [nasbi.pl](http://nasbi.pl) - szczegóły na stronie wydawnictwa.

