

## Duże projekty rewitalizacyjne w kształtowaniu przestrzeni miejskiej

*Krystyna Dziworska\**

*Anna Górczyńska\*\**

Wśród polskich miast, zwłaszcza dużych, rozlewa się współcześnie zabudowa przedmieść. Inwestorzy zajmują pod budownictwo mieszkaniowe tereny okalające miasta gruntami rolnymi, łąkami, lasami i nieużytkami. Tereny te przez wiele lat stanowiły często „zielone płuca” miasta i nierzadko pełniły rolę rekreacyjną dla jego mieszkańców. Obecnie są często zajmowane pod zabudowę, zwykle bez ulic i rynków pełniących funkcję integracyjną, często bez sklepów, szkół, przedszkoli, przychodni i parków, które tradycyjnie organizują życie lokalnej społeczności. Zjawisko to nosi miano „rozlewania się” miast, które w sposób niekontrolowany, pozbawiony właściwych rygorów w rozwoju miasta, jakkolwiek je rozumieć, ogranicza wolność wyboru skorzystania z usług wymienionych instytucji, w pobliżu miejsca zamieszkania. Osłabia się też, w takich warunkach, uczestnictwo w życiu nieanonimowej społeczności w miejskiej przestrzeni publicznej, staje się ono po prostu mało aktywne i widoczne. Taka wprost bezplanowa spontaniczność kształtowania przestrzeni jest przede wszystkim sprzeczna z teorią zrównoważonego rozwoju, który, obok społecznej odpowiedzialności, jest jednym z dwóch paradygmatów współczesnego rozwoju.

Jest też sprzeczna z praktyką zarządzania rozwojem przestrzeni miejskiej w wielu krajach Europy. To, na co szczególnie należy zwrócić uwagę to fakt, że praktyka „rozlewania się” miast wywołuje szereg negatywnych skutków wynikających z niedostosowania infrastruktury technicznej i społecznej do wzrostu liczby mieszkańców zasiedlających nowe tereny. Skutkiem tego zja-

---

\* Prof. dr hab. – Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku, Katedra Finansów Przedsiębiorstw

\*\* Dr hab. prof. nadzw. – Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku, Katedra Finansów Przedsiębiorstw

wiska jest kongestia transportowa powodująca wydłużenie czasu dojazdu do pracy i powrotu do domu oraz wzrost zanieczyszczenia środowiska. Na powstałych nowych osiedlach lokują się małe, prowizoryczne sklepiki, prywatne przedszkola, brakuje dogodnej infrastruktury komunikacyjnej.

Z „rozlewaniem się” miast połączona jest degradacja i wyludnianie się ich przestrzeni śródmiejskiej [Bryx, 2013, s. 192]. Bezplanowy rozwój miasta, przyjmujący postać nieskładnie rozwijających się w różnych kierunkach przedmieść miasta, utrudnia życie mieszkańcom i ogranicza im swobodę w dokonywaniu wyborów. Skuteczną alternatywą w odwróceniu tych niekorzystnych tendencji jest, w pewnym zakresie, rewitalizacja śródmiejskiej przestrzeni miejskiej, dzięki której proces niekontrolowanego „rozlewania się” miast może być w pewnym stopniu zahamowany. Centra miast odnowione, zadbane, lepiej wyposażone w różnorodną infrastrukturę wysokiej jakości, oferujące nowe, atrakcyjne lokalizacje dla budownictwa mieszkaniowego, mogą ponownie, jak dawniej, stać się aktywnym ośrodkiem życia publicznego, przyjaznym dla mieszkańców i przybyszów.

Celem opracowania jest przedstawienie wybranych problemów związanych z kształtowaniem współczesnej przestrzeni miejskiej, głównie zagrożeń wynikających ze zjawiska „rozlewania się” miast i wskazanie, w ujęciu teoretycznym i empirycznym, pozytywnych rozwiązań tego problemu w postaci realizacji projektów rewitalizacyjnych.

## **11.1. Czym jest przestrzeń miejska?**

„W krajach rozwiniętych uwidaczniają się tendencje koncentracji ludności na terenach zurbanizowanych” [Henzel, Śmietana, Zagórska, Bolek, 2009], jakkolwiek jest sprawą naturalną, iż miasta zwykle, poza pewnymi wyjątkami, poszerzają swoje granice. Do wyjątków należą sytuacje, gdy miasto powstaje np. przy okazji odkrycia zasobów naturalnych, a po ich wyczerpaniu – obumiera. Znane są takie przykłady np. w historii Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i Kanady w związku z odkryciem złóż złota i innych metali szlachetnych.

Jest to zjawisko, jakie można było obserwować już w odległej przeszłości. Przykłady znajdujemy nie tylko w starożytności i w średniowieczu, ale i bliższych nam czasach reprezentowanych przez kolejne okresy w rozwoju cywilizacji. Znaleźć oczywiście można też przykłady przeciwne, np. w Stanach Zjednoczonych, gdzie – jak historia wskazuje – miasta „rozlewały się” na ogromną skalę tworząc rozległe przedmieścia, na których powstawały osiedla niezliczonych, podobnych do siebie, domów jednorodzinnych będących ucie-

leśnieniem spełnienia marzeń o własnym domu amerykańskiej rodziny. Należy jednak pamiętać, iż USA są, w przeciwieństwie do tzw. starych cywilizacji, nie tylko europejskich, krajem o relatywnie krótszej historii i bez wieloletnich tradycji integracji różnych środowisk i form działalności społeczno-gospodarczej w centrach miast. Dbałość o tkankę miejską w postaci zdegradowanych przez lata budynków, budowli i różnych obiektów infrastruktury, przyszła tam nie od razu.

Współcześnie to centra miast, przede wszystkim tych dużych, pozostają atrakcyjne dla inwestorów. Wykorzystują oni zurbanizowane tereny, często zdegradowane, np. przemysłowe, powojkowe, do realizacji wielu celów. Tereny śródmiejskie są atrakcyjną przestrzenią do alokacji kapitału w budownictwo mieszkaniowe, projekty socjalne i kulturowe oraz szeroko rozumiane komercyjne, związane z tworzeniem nowych miejsc pracy. Tereny te stają się miejscem powstawania nowych obiektów infrastruktury podnoszących jakość życia wszystkich użytkowników obszaru i w naturalny sposób poszerzają swoje granice. Dzieje się tak ponieważ zasób przestrzeni miejskiej cechuje się rzadkością, ograniczonością i niepomnażalnością.

Miasto to miejsce życia ludzi, którzy na jego obszarze realizują swoje różne cele i zachowania. Użytkownikami miasta są jego mieszkańcy, organizacje społeczne o charakterze nie tylko lokalnym, podmioty gospodarcze, władze miasta i przedstawicielstwa władz ponadlokalnych, przyjezdni, np. turyści, biznesmeni. Są to też filie podmiotów gospodarczych, których siedziby znajdują się poza miastem. Wszyscy oni kształtują realia życia w mieście i wzajemnie na siebie oddziałują kształtując zarazem określone cechy społeczności miejskiej tworząc specyficzny charakter miasta. Wszystkie te działania i zachowania odbywają się w przestrzeni miejskiej, która należy do zbioru najważniejszych zasobów miasta [Czornik, 2004, s. 60]. Przestrzeń miejska była od zawsze symbolem perspektyw rozwoju i wielu szans dla ludzi przybywających do miasta z prowincji. Szukają oni zwykle tutaj miejsca dla siebie i możliwości poprawy swojego bytu. Takim spektakularnym przykładem są ogromne miasta afrykańskie, do których zmierzają z głębi lądu ludzie w poszukiwaniu lepszej egzystencji.

W Polsce, w całym okresie po II wojnie światowej, obserwujemy naprzemiennie zjawisko napływu ludności do miast i ucieczki z nich. Zaraz po wojnie osiedlenie się w mieście oznaczało awans społeczny, miasta przyciągały do siebie ludność spoza swoich granic szansami na pracę, edukację i mieszkanie. W połowie lat 60. w miastach mieszkało więcej ludzi niż na wsi – odwrotnie niż zaraz po wojnie. Wśród ludności miejskiej dominowali pracownicy produkcyjni – robotnicy, a życie toczyło się wokół miejsc pracy. Centra miast, które przed wojną pełniły różne funkcje, teraz straciły wiele na atrakcyjności, zniknęli dawni właściciele kamienic, kupcy i restauratorzy, stanowiący przez

lata elitę miejscową. Lata 80. to znamionujący kryzys systemu, stagnacja. W kolejnej dekadzie lat 90. miasta zaczynają ze sobą konkurować, rozwijają się – w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście przybyło ok. 1/2 mln osób. Lecz potem ludności miejskiej już ubywało, a na wsi przybywało.

Od końca lat 90. odsetek ludności miejskiej stale maleje, z wyjątkiem Warszawy. Czy to oznacza, że miasta się fizycznie kurczą? Odpowiedź jest tu negatywna – miasta rozlewają się, wychodzą poza swoje granice. Obszary podmiejskie bowiem, zgodnie z obowiązującymi przepisami wciąż funkcjonują jako wiejskie, chociaż zupełnie w niczym ich nie przypominają.

W wymiarze materialnym przestrzeń miejska jest miejscem wyposażonym w różnego rodzaju zabudowania, infrastrukturę, użytkowane powierzchnie, wykorzystywane dla potrzeb mieszkańców, podmiotów gospodarczych, instytucji itp. Przestrzeń miejska jest różnie definiowana. Najczęściej dzieli się ją na kilka rodzajów, jak oto: geodezyjną, geograficzną, ekonomiczną, społeczno-ekonomiczną i społeczną [Słodczyk, 2001, s. 11-12], co implikuje prowadzenie badań i opracowywanie oraz realizację projektów w różnych wymiarach i z udziałem różnych grup specjalistów. W obrębie przestrzeni miejskiej realizowane są funkcje miasta, które można podzielić na wewnętrzne i zewnętrzne. Pierwsze z nich, inaczej mówiąc endogeniczne, mają charakter uzupełniający, obsługowy i obejmują różne rodzaje działalności podejmowane dla zaspokajania wewnętrznych potrzeb miasta i jego mieszkańców, służą stworzeniu pożądanego warunków życia mieszkańców i prowadzenia w mieście działalności gospodarczej. Drugie, egzogeniczne, mają charakter miastotwórczy, a zatem podstawowy. Dotyczą takiej działalności realizowanej przez podmioty gospodarcze i użytkowników miasta, której efekty są, można powiedzieć, odpowiedzią miasta na popyt zgłaszany z zewnątrz miasta. Pełnienie przez miasto tych funkcji jest wyrazem jego kreatywności i otwarcia się na świat, aktywnego wykorzystania swojej przestrzeni. Miasto wypełnia te wszystkie funkcje w sposób bardziej lub mniej aktywny. Może ono na przykład kreować nowe funkcje, inne zaś są pomniejszane lub likwidowane [Czornik, 2004, s. 15-16].

Wykonywanie funkcji miejskich dokonuje się w określonym układzie przestrzennym elementów infrastruktury. W sytuacji, gdy wyposażenie przestrzeni w infrastrukturę jest niepełne, jak to ma miejsce w przypadku „rozlewania się” miasta, trudno jest mówić o należyтым wypełnianiu tych funkcji, pozostającym w zgodzie z oczekiwaniami mieszkańców. Przestrzeń miejska obrazuje też rozmieszczenie ludności w mieście, co determinuje podejmowanie określonych inicjatyw gospodarczych i społecznych uruchamiających np. nowe rodzaje działalności, a także działania polegające na zachowaniu tkanki miejskiej w jej dotychczasowym kształcie. Takie działania wpisują się w politykę przestrzenną miasta, która tworzy pewien porządek przestrzenny, skorelowa-

ny z zamierzonymi i społecznie akceptowalnymi celami zagospodarowania przestrzennego. Porządek ten jednak powinien być wyrazem długookresowej, przemyślanej strategii rozwoju miasta, nie zaś rezultatem nieprzemyślanych, incydentalnych decyzji, wynikających z walki grup interesów i wymuszania rozwiązań niekoniecznie pożądaných z punktu widzenia miasta i jego rozwoju. Układ morfologiczny przestrzeni miejskiej, gdy mamy do czynienia z naruszeniem równowagi w jej kształtowaniu, jest zachwiany i nie wychodzi na przeciw oczekiwaniom jego użytkowników. Takich pozytywnych oczekiwań nie spełnia też, w tych warunkach ani układ funkcjonalny miasta, opisujący rozmieszczenie i wzajemne oddziaływanie rodzajów działalności miasta, ani układ społeczno-demograficzny wiążący zachowanie i struktury społeczne z przestrzenią miejską.

Przestrzeń miejska jest z pewnością dobrem publicznym ograniczonym, które podlega stałym przemianom. Miasto składa się z różnych przestrzeni występujących pod postacią np. nie tylko całej dzielnicy ale i pojedynczych ulic. Trudno jest w jednoznaczny sposób określić granice danej przestrzeni miejskiej, gdyż zależy to od subiektywnych odczuć obserwatora czy odbiorcy. I tak, dla jednej osoby osiedla miejskie zlokalizowane poza miastem, na jego przedmieściach, wydają się zbyt odległe, dla drugiej pozostają w granicach miasta stanowiąc jego integralną część, nieco mniej wyposażoną na razie w infrastrukturę. Tak więc przestrzeń miasta jest określana głównie przez jego mieszkańców, nie tylko tych, którzy zamieszkują centrum lecz także tych, których domy i mieszkania są zlokalizowane na tzw. przedmieściach, ale którzy identyfikują się bardzo wyraźnie z miastem.

Spółeczności dużych i nowoczesnych miast, także władze lokalne, w widoczny sposób zawładnęły ich przestrzenią, często w dynamiczny sposób. Przejawia się to niekiedy w procesach intensywności użytkowania przestrzeni miejskiej, wynikającej nierzadko z jej specyficznych cech. Jest to w pewnym stopniu nowe zjawisko, obok równoległe postępującego niekontrolowanego „rozlewania się” miast, zjawisko mające na celu uzyskanie w przyszłości potencjalnie lepszych korzyści urbanizacyjnych. Przejawia się ono we wzmożeniu intensyfikacji wykorzystania istniejących zasobów przestrzeni miejskiej poprzez nasycenie jej obiektami i usługami infrastruktury z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. Takie podejście znalazło już akceptację w Unii Europejskiej w zakresie kluczowych zasad przyszłego rozwoju miast. W Raporcie Unii Europejskiej [Jeżak, Wierzchowski, 2013, s. 5] wskazuje się, że rozwój miast powinien wykorzystywać u podstaw wzrost gospodarczy i terytorialny, który ma być prowadzony przy wykorzystaniu policentrycznej struktury miejskiej. Mówi się też o tym, iż siłą napędową rozwoju miast mają być silne regiony metropolitarne, a także inne obszary miejskie będące miejscami zapewniającymi właściwy dostęp do infrastruktury i jej usług. Po trze-

cie – przyszły rozwój miast winna cechować zwarta zabudowa oraz ograniczenie niekontrolowanego „rozlewania się” miast. Po czwarte – rozwój miast musi być skorelowany z ochroną środowiska w nich samych i wokół nich. Wskazania raportu „Cities of tomorrow – Challenges, visions, waysforward”, opublikowanego w październiku 2011 roku, pozostają cały czas aktualne, jakkolwiek ich realizacja jest w praktyce naruszana, tak jak cały czas ścierają się interesy użytkowników przestrzeni miejskiej, tj. konsumentów, inwestorów, sektora finansowego, władz lokalnych i administracji centralnej. Jesteśmy świadkami presji deweloperów wymuszających w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozwiązań, które prowadzą do zwiększenia i intensywności nowej zabudowy kosztem terenów otwartych, zielonych dla rekreacji, wypoczynku lub przeznaczonych na inne cele. Państwo podejmuje działania zmierzające do uregulowania procesów kształtowania przestrzeni miejskiej. Dotyczą one głównie:

- gospodarki przestrzenią uwzględniającej specyfikę lokalnego rynku terenów budowlanych,
- systemu bankowego umożliwiającego stworzenie warunków do wieloletniego, stabilnego finansowania rozwoju budownictwa,
- polityki fiskalnej, w której mają być zagwarantowane dochody budżetowe gmin, a jednocześnie, poprzez odpowiednie instrumenty, stymulowane będzie efektywne wykorzystanie ograniczonych zasobów gruntów i nieruchomości.

Rozsądne planowanie, dotyczące wskazanych tu uregulowań, może być, w sprzyjających okolicznościach, skuteczne pod warunkiem, że nie będzie ono zbyt rygorystyczne, gdyż wówczas okaże się nieskuteczne, co więcej – niszczące aktywność społeczną.

## **11.2. Przestrzeń miejska w kontekście zrównoważonego rozwoju – znaczenie inwestycji rewitalizacyjnych**

To, w jaki sposób przestrzeń miejska jest ukształtowana przez zabudowę i szeroko rozumianą infrastrukturę ma ogromny wpływ na jakość życia mieszkańców. Jest oczywistym faktem, że przestrzeń ta, będąc wyposażona w obiekty różnej jakości, nie zawsze zaspokaja potrzeby jej użytkowników. Są to potrzeby dotyczące m.in. funkcjonalności, estetyki, bezpieczeństwa, krajobrazu, dostępności usług. Dlatego miasta i ich przestrzenie zmieniają się, a główną przesłanką tych zmian jest zwykle potrzeba ulepszenia stanu istniejącego.

Środkiem umożliwiającym realizację tych zmian są inwestycje. Mogą one dotyczyć przestrzeni dotąd niezagospodarowanych, jak i przekształceń istniejącej tkanki miejskiej. Znaczącą rolę w tej dziedzinie pełnią od lat inwestycje rewitalizacyjne.

Blisko 1/5 polskich miast to tereny, które wymagają rewitalizacji. W lipcu 2013 roku rząd przyjął dokument wyznaczający kierunek rozwoju polskich miast. Określono w nim założenia polityki miejskiej, w oparciu o które zostanie opracowany szczegółowy plan dla miast do 2020 roku. Rewitalizacji mają być poddane historyczne centra wielu miast, a ponadto zdegradowane tereny położone wzdłuż szlaków kolejowych, tereny powojkowe i poprzemysłowe. Zakłada się, że projekty rewitalizacyjne pomogą powstrzymać koncentrację negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych, np. migrację ludności z dzielnic czy całych miast, poprawiając jakość życia mieszkańców i czyniąc daną przestrzeń bardziej atrakcyjną, także dla potencjalnych inwestorów. Miejska polityka przestrzenna kierowana jest głównie do miast wojewódzkich będących lokalnymi ośrodkami życia gospodarczego, a także do tych, które utraciły status prężnego ośrodka, np. po upadku działalności przemysłowych, są słabiej rozwinięte, ale mają tzw. potencjał.

Słowo „rewitalizacja” w źródłach polskich oznacza „przywracanie życia” różnym obiektom wypełniającym przestrzeń [Kopeć, 2011]. „Przywrócenie życia” to nie tylko przywrócenie do stanu pierwotnego cech fizycznych obiektów lecz także nadanie im funkcji, jakie mogą spełniać – tych samych co dawniej, podobnych lub zgoła odmiennych, pasujących do obecnych realiów. W słownictwie anglojęzycznym funkcjonuje pojęcie „*urban regeneration*”, czyli „regeneracja miast”. Zarówno w pierwszym, jak i w drugim przypadku można odnaleźć pewną zgodność co do istoty rzeczy wskazującą na przemianę obiektów lub całych kwartałów miejskich w celu uczynienia ich atrakcyjnymi dla realizacji różnych celów. Na rewitalizację można patrzeć w sposób odmienny z różnych punktów widzenia osób zaangażowanych w ten proces, tj. urbaniście, architektów, inżynierów i ekonomistów. Ministerialne ujęcie wskazuje na to, że rewitalizacja to zbiorcze, długookresowe przeprowadzane na danym terenie postępowanie w zakresie różnorodnych przekształceń technicznych, przestrzennych, ekonomicznych i społecznych, które powinno być zainicjowane zazwyczaj przez władze lokalne, zwłaszcza gdy dotyczy dużej przestrzeni, aby zmienić obszar zdegradowany w teren o innej, lepszej wartości funkcjonalnej i z określonym potencjałem rozwojowym [[http://www.mrr.gov.pl/fundusze/...](http://www.mrr.gov.pl/fundusze/)]. Należy podkreślić, że postępowanie to określa się jako proces, w którym uczestniczą władze lokalne, mieszkańcy i podmioty zaangażowane w realizację koncepcji technicznej projektu i jego strony finansowej. Jest to proces, który z pewnością winien być skorelowany z lokalną strategią rozwoju, zakładającą tworzenie warunków i impulsów rozwoju, korzystnych przemian w ja-

kości życia mieszkańców, polepszenie otoczenia przyrodniczego i dbałość o wartości kulturowe, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Wyjątkowo celną definicję rewitalizacji podaje A. Billert, [<http://www.forumrewitalizacji.pl/artykuły...>], zgodnie z którą rewitalizacja jest całościowym procesem regeneracji terenu miejskiego, gdzie jego elementy, tj. substancja, funkcje i przestrzeń są zdegradowane, co spowodowało sytuację kryzysową na tym terenie. Tym samym zahamowało to rozwój społeczno-gospodarczy i zrównoważony rozwój miasta. Już teraz można stwierdzić, że istotą rewitalizacji jest działanie o wyznaczonym do realizacji celu w sferze przestrzeni społeczno-gospodarczej [Belniak, 2009, s. 52-53]. Brak ustawy o rewitalizacji uniemożliwia sformułowanie jednolitego terminu i uporządkowanie pod względem proceduralnym działań projektowych. Niemniej prace w tym kierunku są prowadzone m.in. przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast [Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, „Urbanista”, nr 8/2013].

Rozwiązania proceduralne powinny uwzględniać współczesne modele rewitalizacji obejmujące [red. Kaczmarek, 2011]:

- rekonstrukcję oznaczającą przywrócenie zabytkowego charakteru zabudowy, z zachowaniem dawnego układu urbanistycznego i odtworzenie historycznego jej charakteru,
- neointegrację, która oznacza utrzymanie zabytkowych obiektów oraz wkomponowanie weń nowych elementów, dobrze skorelowanych ze starą zabudową,
- retrowersję jako następstwo krytyki neointegracji i poszukiwania lepszego wykorzystania starych centrów miast,
- restytucyjną modernizację – to model, gdzie przy zachowaniu dotychczasowej historycznej formy architektonicznej zabudowy zmienia się jej dotychczasowe funkcje,
- funkcjonalną sukcesję, w której, dla istniejącej gęstej zabudowy przestrzeni, wyznacza się nowe funkcje.

Terminem nadrzędnym do rewitalizacji jest „odnowa miasta” [Dziworska, Górczyńska, 2013, s. 182]. Termin ten nawiązuje wprost do procesu przystosowania się miasta w wymiarze gospodarczym do zmieniających się w czasie potrzeb społeczności lokalnej i podmiotów, które je tworzą. Odnowa miasta może prowadzić do jego wielostronnego i harmonijnego rozwoju dzięki temu, że stara zabudowa miejska zostanie w należyty sposób przystosowana do nowych potrzeb. Taka zmiana może korzystnie wpłynąć na jakość życia w mieście, ochronę zabytków i szeroko rozumianych wartości kulturowych przestrzeni. Odnowa jest procesem społecznym, angażującym w jej prowadzenie wiele podmiotów i środków.



Skala degradacji przestrzeni miejskiej jest ogromna. Wystarczy bowiem powiedzieć, że obszary wymagające rewitalizacji np. w starych dzielnicach śródmiejskich stanowią ok. 11% [Jarczewski, 2009, s. 291], a mocno zdegradowane tereny położone wzdłuż tras kolejowych w mieście, tereny powojenne i przemysłowe, to obecnie ok. 21% powierzchni miast [Jałoszewski, 2013]. Tak duża skala terenów zdegradowanych, będących integralną częścią przestrzeni miasta, wymaga podjęcia spektakularnych działań projektowych, dzięki którym można ponownie przywrócić je do życia. Oprócz wymiernych efektów ekonomicznych, jakie niesie rewitalizacja tych terenów, należy pamiętać o ochronie dziedzictwa narodowego będącego nieodzowną we współczesnych czasach przesłanką, dla której działania rewitalizacyjne są podejmowane. Immamentną cechą społeczeństwa jest dbałość o te miejsca w przestrzeni miejskiej, które miały znaczenie w jej rozwoju w przeszłości. Chodzi zatem o tzw. tożsamość miejsca, które jest związane z określonymi zdarzeniami lub osobami w dawnych latach, a więc heglowskim „duchem czasu” [Lorens, Martyniuk, 2010, s. 13]. Oznacza on, tak bardzo cenny, związek z przeszłością, świadczący o znaczeniu uznania historii w rozwoju współczesnym.

Miasta podejmują się realizacji projektów rewitalizacyjnych skupionych na zdegradowanych obszarach przestrzeni. Są to też projekty dotyczące tzw. zespołów krajobrazowych w mieście, związanych z infrastrukturą techniczną i przemysłową, a także istniejących od lat nieużytków miejskich. W wielu miastach występują też nadal tereny zniszczone wskutek działań wojennych, jak to ma miejsce w Gdańsku. Ta wskazana wyżej, stosunkowo prosta, klasyfikacja prowadzi do identyfikacji bardzo szerokiego spectrum realizowanych współcześnie projektów rewitalizacyjnych, które, ze względu na ich skalę, można określić mianem dużych projektów rewitalizacyjnych. Są to projekty trudne zarówno w przygotowaniu, jak i realizacji, zważywszy na fakt, iż w swoim podstawowym założeniu zmieniają przestrzeń w wielu wymiarach. W przypadku tych właśnie projektów szczególnie potrzebne jest „Zachowanie odpowiedniej równowagi w działaniach polegającej na – z jednej strony – podkreśleniu najlepszych cech przestrzeni świadczącej o jej historycznej, kulturowej tożsamości i wzmocnieniu statusu społeczno – gospodarczego – z drugiej – to wyzwanie dla kreatorów programów rewitalizacyjnych miasta” [Dziworska, Górczyńska, 2013, s. 183]. Spełnienie wyróżnionego tu wymogu równowagi znajduje odzwierciedlenie w konstrukcji projektu ujmującego: cel (likwidacja zjawiska kryzysowego), zakres przestrzenny (podobszary: funkcjonalne, morfologiczne, jednej własności), przygotowanie i wykonanie (koopeacja interesariuszy, udział społeczeństwa), oddziaływanie (wymiar przestrzenny, gospodarczy, społeczny i ekologiczny) [Kopeć, 2010, s. 94]. Duże projekty rewitalizacyjne powinny opierać się na kilku ważnych regułach, do których należy zaliczyć m.in. [red. Markowski, Stawasz, 2001, s. 43-46]:

- jednomyślność aktualnych programów, jakie są realizowane na danym obszarze miejskim i ujęte np. w strategii rozwoju miasta lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- spójności tożsamości podejmowanych działań rewitalizacyjnych z dokumentami zatwierdzonymi na szczeblu gminnym i państwowym,
- udział i współdziałanie różnych podmiotów w organizacji i finansowaniu projektu,
- monitorowanie, kontrolę i ocenę projektu oraz podejmowanie ewentualnych czynności naprawczych.

Patrząc na duży projekt, w tym rewitalizacyjny, z perspektywy procesowej, jego wykonalność zależy od jednoczesnego wystąpienia kilku czynników. „Są nimi:

- 1) sprzyjające warunki zewnętrzne,
- 2) dostęp do miejsca realizacji,
- 3) rezultaty zadań poprzednich,

a ponadto skuteczność zasileń w:

- 4) informację,
- 5) materiały,
- 6) wyposażenie i
- 7) zasoby ludzkie” [Kobiela, 2013, s. 55].

Wymienione tu w ogólny sposób czynniki powinny wystąpić jednocześnie, w danym miejscu i czasie. Nieodparcie nasuwa się zatem stwierdzenie, iż z pewnością powinny one wzajemnie się wspomagać, a na pewno nie powinny sobie przeszkadzać. Tak więc nieodłącznym czynnikiem wspierającym powodzenie realizacji projektów, zwłaszcza dużych, jest koordynacja działań poprzedzona skuteczną komunikacją ze wszystkimi interesariuszami projektu. Skuteczna komunikacja wspiera osiągnięcie założonych w projekcie celów, pełni też rolę informacyjną o rezultatach projektu w jego zewnętrznym otoczeniu i wspiera działalność promocyjną inicjatorów projektu. Obserwacja realizacji kilku dużych projektów infrastrukturalnych, którym towarzyszyły opóźnienia i niedotrzymanie terminów oraz przekraczanie budżetów, skłania coraz częściej do postulatu przebudowy Prawa zamówień publicznych tak, aby w większym niż dotychczas stopniu uwzględniało ono specyfikę dużych i największych projektów. Miałoby to dokonać się poprzez wprowadzenie do praktyki specjalnego trybu przygotowywania, zlecenia i realizacji takich projektów, tj. trybu wielkich projektów [Gasik, 2013, s. 20]. Zapewniono by w nim miejsce dla wykonawców – specjalistów z zakresu zarządzania projektami, uwzględniony by został zmienny zakres prac i tak ważne ryzyko oraz budżet projektu.

Duże projekty rewitalizacyjne, kształtujące przestrzeń miejską, są związane z koncepcją zrównoważonego rozwoju. W 1997 roku powstał dokument „Zrównoważony rozwój miejski w Unii Europejskiej: ramy dla działań” [Dziworska, Górczyńska, 2013, s. 183]. Jego zapisy dotyczą w szczególności potrzeb wykonania przedsięwzięć z zakresu odnowy przestrzeni miejskiej i zapewnieniu dobrych warunków życia tym wszystkim, którzy zamieszkują dany obszar obecnie, a także przyszłym pokoleniom. Celem strategicznym projektu powinno być „przekształcenie regionu w obszar produktywny i przyjazny ekologicznie, zapewniający wszystkim dobrobyt teraz i w przyszłości” [Jakubczyc, 2008, s. 17]. Koncepcja zrównoważonego rozwoju ma już ponad 30-letnią historię, w trakcie której formułowano jej zasady. Dochodząc do ich kształtu precyzowano definicje i istotę, nawiązując do różnych dyscyplin naukowych, tj. do etyki, ekologii, gospodarki i urbanistyki. Przychylając się do konotacji zrównoważonego rozwoju z terminem „sustensywny” jako tym, który jest „zdolny do podtrzymania”, można uznać go za wyjątkowo zgodny z ideą rewitalizacji. W swej istocie bowiem wskazuje ona nieodmiennie na harmonijne, długotrwałe przemiany znamionujące wyższy poziom życia użytkowników rewitalizowanego obszaru teraz i w nieodległej przyszłości. Taka interpretacja lokuje ludność w naturze, nie poza nią lub ponad nią i wyznacza działaniom ekonomicznym oraz społecznym pola, które nie powinny być przekroczone. Projekty rewitalizacyjne mają w tych działaniach zapewnione ważne aktualnie miejsce poprzez nie tylko możliwość, ale wręcz konieczność wykorzystania w praktyce dokumentów zapewniających długookresową harmonizację celów ekologicznych, przestrzennych i społeczno-gospodarczych. Dokumenty te to przede wszystkim Regionalna i Lokalna Agenda 21 [Górski, 2001]. Ich wykorzystanie w przygotowaniu i realizacji projektów rewitalizacyjnych dowodzi, że trwające wiele lat prace legislacyjne i organizacyjne, angażujące pracę różnych specjalistów, znalazły pozytywne przełożenie na konkretne działania na rzecz aplikacji koncepcji zrównoważonego rozwoju do praktyki. Podejmowane zarówno na szczeblu lokalnym, jak i ponadlokalnym, decyzje inwestycyjne, dotyczące rewitalizacji przestrzeni miast, są na ogół pozytywnie oceniane w wymiarze społeczno-gospodarczym i korzystnie wpływają na pozycję konkurencyjną miasta. Realizacja zasady zrównoważonego rozwoju jest obecnie formalną podstawą polityki przestrzennej wielu miast europejskich, towarzyszy jej jednak w praktyce wiele problemów nad którymi dyskutują i spierają się urbaniści, ekonomiści, architekci i władze lokalne. Są to problemy dotyczące:

- 1) procesów prywatyzacji przestrzeni publicznej – ich kierunków i skali,
- 2) percepcji przestrzeni publicznej (różne punkty widzenia, konflikty interesów),
- 3) procesu przekształcania przestrzeni publicznej miasta (miasta otwarte, miasta zamknięte),

- 4) wyboru: przestrzeń publiczna zintegrowana czy podzielona? Tradycyjna, jak np. stare miasta włoskie, czy nowa, jak np. dzielnica Defense w Paryżu?
- 5) wymiaru symbiozy przestrzeni publicznej z tkanką miejską,
- 6) kryteriów kształtowania przestrzeni publicznej (aktywność obszaru, chłonność obszaru, predyspozycje, konflikty lokalne i pozalokalne, preferencje, styl, inercja, równowaga).

Te wymienione wyżej problemy towarzyszą podejmowaniu decyzji inwestycyjnych w rewitalizację. Ich świadomość może wydawać się, w pewnych warunkach, dużym wyzwaniem dla decydentów. Z drugiej strony, jesteśmy świadkami realizacji spektakularnych, dużych projektów rewitalizacyjnych wpisujących się w modny nurt ratunkowy przestrzeni miejskiej akcentujący także dbałość o przyszłość miast.

Nietrudno jest dostrzec w takich decyzjach Einsteinowską maksymę, którą przytacza E. Mączyńska, że „nie wszystko co się liczy, jest policzalne i nie wszystko, co jest policzalne, się liczy” [Mączyńska, 2013, s. 91]. To właśnie inwestycje rewitalizacyjne są tymi, w których aktualnie mieszają się wymierne korzyści/efekty z tytułu ich wykonania i te niewymierne, absorbujące w odtworzanych obiektach/dzielnicach nieuchwytną atmosferę przeszłości.

### **11.3. Duże projekty inwestycyjne w rewitalizację miasta Gdańska – doświadczenia**

Projekt jest wyodrębnionym czasowo i zasobowo przedsięwzięciem z wyraźnie zaznaczonym początkiem i końcem. Jest to proces, który wcześniej zaplanowano, podlega też permanentnej kontroli i ma doprowadzić do tego, aby można było uzyskać stosowne korzyści i stworzyć nową jakość [Gawroński, 2010, s. 82]. W przypadku projektów rewitalizacyjnych, zwłaszcza dużych dotyczących np. całych kwartałów miejskich lub ich części, wspomniana nowa jakość może dotyczyć aktywizacji przestrzeni, odnowy jej wartości kulturowych i ekologicznych, korzystnej zmiany wyposażenia w infrastrukturę np. techniczną itd. Spectrum pozyskanych nowych walorów w kształtowaniu przestrzeni miejskiej, dzięki takim projektom, jest szerokie i zależy od rodzaju projektu, jego skali, budżetu, głównie zaś od celu, jaki w nim określono. To zaś wiąże się ze strategią rozwoju gminy i zarządzaniem strategicznym w samorządzie terytorialnym. Zarządzanie to jest określane przez kilka cech, z których do najważniejszych można m.in. zaliczyć orientację na przyszłość, rozwój, i osiąganie perspektywicznych celów, zrównoważony rozwój, komplekso-

we ujęcie aspektów społecznych, gospodarczych, przestrzennych, kulturowych, ekologicznych i racjonalne gospodarowanie. Cechy te łącznie sprzyjają tworzeniu korzystnego wizerunku miasta, dają poczucie stabilizacji, łagodzą konflikty. Projekty rewitalizacyjne, zwłaszcza te o dużych nakładach inwestycyjnych, przyczyniają się do osiągania sukcesów w rozwoju miasta. To co szczególnie trzeba podkreślić w tym miejscu to spójność rewitalizacji z innymi planami władz lokalnych.

Gdańsk od wielu lat zмага się z problemem degradacji wielu dzielnic, które utraciły możliwość pełnienia w stopniu satysfakcjonującym różnych funkcji – najczęściej administracyjnej lub gospodarczej. Przejawem degradacji są zjawiska niszczenia obiektów, spadek aktywności gospodarczej, dekapitalizacja przestrzeni miejskiej, wzrost liczby osób bezrobotnych i rozwój zjawisk patologicznych. Zdegradowane dzielnice są opuszczane przez zamożniejszą społeczność, niekiedy wyludniają się, a budynki są dewastowane.

W ramach realizacji narodowego Planu Rozwoju w odniesieniu do miasta Gdańska, 29 kwietnia 2004 roku ogłoszony został opracowany wcześniej „Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – Lokalny Program rewitalizacji”. Został on stworzony dla realizacji Działania 3.3 Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojkowe, będące uszczegółowieniem zakresu Priorytetu 3 „Rozwój lokalny”, wchodzącego w skład Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR) na lata 2004-2006. Z kolei na lata 2007-2013 założono w Gdańsku, iż działania rewitalizacyjne będą realizowane w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego. Zapisy obu Programów koncentrują się na działaniach prowadzących do wzrostu atrakcyjności gospodarczej i inwestycyjnej przestrzeni miejskiej poprzez kompleksową rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich. Położono nacisk na partnerski sposób realizacji projektów rewitalizacyjnych i koordynację działań przez lokalny samorząd miejski, partycypację różnych instytucji, w tym organizacji pozarządowych, ze sfery kultury, a także wspólnot mieszkaniowych.

Głównym celem Programu Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku jest zidentyfikowanie i zaplanowanie do roku 2025 działań, które powinny w zdecydowany sposób zapobiec postępującemu procesowi degradacji Miasta. Na początku ustalono kryteria klasyfikacji obszarów dla wytypowania ich do programu rewitalizacji:

- 1) wysoki wskaźnik bezrobocia na danym obszarze,
- 2) niski wskaźnik wykształcenia lokalnej społeczności na danym obszarze,
- 3) niski poziom przedsiębiorczości mieszkańców,
- 4) wysoki wskaźnik zanieczyszczenia środowiska,

- 5) obszar jest w całości wpisany do rejestru zabytków lub posiada dużą ilość obiektów o znaczących wartościach historycznych i kulturowych,
- 6) zły stan techniczny budynków,
- 7) obszary o istotnym potencjale gospodarczym,
- 8) tereny przemysłowe i powojkowe.

Wykorzystując powyższe kryteria została stworzona nieenumeracyjna lista ponad 60 obszarów miejskich w Gdańsku m.in. Dolnego Miasta, Letnicy i Nowego Portu. Cały obszar poddany rewitalizacji znajduje się na 3579 ha powierzchni Miasta. Znajdują się na nim m.in. 173 budynki mieszkalne wpisane do rejestru zabytków.

## **Dzielnica Dolne Miasto**

Dolne Miasto to historyczna dzielnica Gdańska, sąsiadująca z nabrzeżem Nowej Motławy – jest otoczona od wschodu i południa opływem Motławy i jest połączona dwoma mostami z Wyspą Spichrzów. Obszar tej dzielnicy ukształtował się na przełomie XVI i XVII wieku. Do naszych czasów przetrwało wiele obiektów, m.in. w postaci ziemnowodnych fortyfikacji bastionowych stanowiących część ważnych fortyfikacji miejskich. Przed wiekami poprowadzono na terenie dzielnicy kilka kanałów służących osuszaniu terenów, sukcesywnie powstawały założenia parkowe, zwykłe budynki i rezydencje. W XIX wieku w tej dzielnicy zaczęła powstawać nowoczesna infrastruktura miejska: gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna i komunikacyjna, powstawały szkoły, placówki ochrony zdrowia, łaźnia i osiedla domów, a także zakłady przemysłowe. Dzielnica przeżywała rozkwit – jej mieszkańcy znajdowali pod koniec XIX wieku pracę m.in. w rafinerii cukru, odlewni żelaza, olejarni, warsztatach artyleryjskich, fabryce broni. Doprowadzono tu kolej, co znacznie ułatwiło transport towarów.

Naturalne położenie dzielnicy między Nową Motławą i Opływem Motławy oraz niski od wieków poziom wód gruntowych powodują częste zalewanie terenu czy jego podmywanie. Warunki klimatyczne Dolnego Miasta są bardzo specyficzne – znajduje się ono w strefie klimatu równiny deltowatej Żuław. W połączeniu ze zwartą zabudową miejską i płytkim zaleganiem wód gruntowych panuje tu wyższa niż w innych dzielnicach wilgotność powietrza, co przyczynia się do szybszej degradacji obiektów, także wskutek koncentracji i utrzymywania się zanieczyszczeń powietrza. Skala zniszczeń w dzielnicy w wyniku II wojny światowej była ogromna i w znacznym stopniu przyczyniła się do obecnego wizerunku dzielnicy obfitującego w zniszczone i nieeste-

tyczne budynki dzielnicy, której działalność przemysłowa, w miarę upływu lat, chyliła się ku upadkowi. Jest to dzielnica, w której odsetek mieszkańców korzystających z pomocy MOPS wynosił w 2012 roku 7,9% (przy średniej dla Gdańska 7,2%), a poziom bezrobocia, mierzony liczbą osób bezrobotnych do liczby ludności w wieku produkcyjnym, wynosił 3,2%.

Jednym z poważniejszych problemów Dolnego Miasta jest stan infrastruktury będący pochodną zarówno wspomnianych trudnych uwarunkowań naturalnych, zniszczeń wojennych, jak i późniejszych zaniedbań lokalnych władz. Warto w tym miejscu odnieść się do systemów odwodnień na obszarze dzielnicy. Zostały one wybudowane w okresie powstawania i formowania się dzielnicy, a potem pozbawiane odpowiedniej konserwacji i remontów. Kanalizacja wodociągowo-sanitarna wymaga działań remontowych w ok. 70%, co dobitnie obrazuje skalę zaniedbań. Dzielnica Dolne Miasto jest podłączona do sieci ciepłowniczej zaledwie w 40%. Przedstawione tu problemy dotyczące Dolne Miasto obrazują przygnębiający wizerunek dzielnicy, w której jakość życia daleko odbiega od przyjętych standardów.

W czerwcu 2013 roku Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska ogłosiła przetarg na rewitalizację Dolnego Miasta uznając, iż jest to jeden z bardziej zaniedbanych obszarów Gdańska. Odpowiedzialność za realizację projektu „Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku” spoczywa na Urzędzie Miejskim w Gdańsku, będącym głównym partnerem projektu. Wśród innych partnerów, uczestniczących w realizacji poszczególnych zadań, można wymienić Zarząd Dróg i Zieleni w Gdańsku, wspólnoty mieszkaniowe, Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych, Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”, różne instytucje i organizacje prowadzące działalność kulturalną, pedagogiczną i społeczną, Pomorskiego Konserwatora Zabytków, a także Caritas Archidiecezji Gdańskiej i Klub „Gdańskie Lwy”.

Rozpoczęcie prac zaplanowano na jesień 2013, koniec zaś na połowę 2015 roku. Zakres prac obejmuje powstanie i remonty ulic, chodników i ścieżek rowerowych. Przebudowana ma zostać część budynków i infrastruktura podziemna. Nastąpią zmiany w oświetleniu ulic, stref postojowych i ciągów pieszo-jezdnym. Powstaną obiekty małej architektury, nastąpi rewaloryzacja stref zieleni. Planuje się realizację projektów szkoleniowo-edukacyjnych, doradczych, terapeutycznych, sportowych i kulturalnych. Dużą wagę przywiązuje się do projektów pobudzających aktywizację zawodową.

Całość działań ma na celu przeciwdziałanie występującym w dzielnicy negatywnym zjawiskom społecznym, zapobieganie ich eskalacji i pokazywanie pozytywnych społecznie zachowań oraz postaw.

Na realizację projektu przewidziano kwotę 42,5 mln zł, z czego 16 mln zł to dofinansowanie z Unii Europejskiej [Brancewicz, 2013]. Finansowanie

Projektu będzie pochodziło z kilku źródeł. Obok wspomnianych środków unijnych będzie to także budżet Miasta Gdańska, budżet państwa, środki prywatne i inne, np. z Gminnego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Jeszcze w 2013 roku zrealizowano w ramach Projektu [[www.gzmk.pl/rewitalizacja/gdansk...](http://www.gzmk.pl/rewitalizacja/gdansk...), 2010]:

- 1) Rewaloryzację Opływu Motławy mającą na celu ożywienie zabytkowego obszaru dzielnicy i ratowania jego wartości historyczno-kulturowych i przyrodniczo-krajobrazowych. Teren bastionowy został odnowiony i uzyskał dzięki temu charakter parkowy, rekreacyjny;
- 2) Galerię zewnętrzną Miasta Gdańska, która organizuje konkursy artystyczne na prezentację tzw. instalacji artystycznych w przestrzeni publicznej Dolnego Miasta i wprowadza programy edukacyjne oraz kulturowe dla dzieci i młodzieży z dzielnicy;
- 3) Remonty dwóch budynków mieszkalnych;
- 4) Prace Stowarzyszenia Inicjatyw Lokalnych „Blżej Centrum”.

Za sprawą realizacji wszystkich założonych w Projekcie działań z obszaru infrastruktury i zadań, mających na celu poprawę sytuacji mieszkańców dzielnicy, uzyska się aktywizację społeczną i gospodarczą zdegradowanej przestrzeni i wzrost jej atrakcyjności.

Ograniczona wydatnie zostanie zauważalna dotąd marginalizacja dzielnicy. Ma ona szansę stać się ważną częścią przestrzeni śródmiejskiej Gdańska. Już teraz powstają tu apartamentowce położone nad wodą i w niedalekiej od niej odległości. Z tego powodu zmienia się na korzyść struktura mieszkańców dzielnicy i estetyka nieruchomości.

## **Dzielnica Letnica w Gdańsku i Nowy Port**

Letnica, nazywana też często Letniewem, to stara, licząca ponad 280 lat, dzielnica Gdańska. Obecny kształt zawdzięcza rozwojowi przemysłu na tych terenach w XIX wieku. Położona jest w sąsiedztwie Martwej Wisły, Nowego Portu, Wrzeszcza i Brzeźna. Obejmuje obszar nieco ponad 4 km<sup>2</sup>. W 2011 roku zamieszkiwało ją ok. 1300 mieszkańców. Przez dziesiątki lat działały tu obiekty przemysłowe i to one zadecydowały o charakterze dzielnicy, przyczyniły się też do małej atrakcyjności obszaru jako terenu mieszkaniowego. W okresie po II wojnie światowej kwaterowano tam osoby niepłacące czynszu i eksmitowane. Tym samym działania te doprowadziły do dewastacji zabudowań mieszkalnych i infrastruktury, zaś brak remontów i inwestycji ostatecznie przypieczętował postępujący upadek tej przestrzeni miejskiej. Istotnym bowiem, ciągle nierozwiązanym, problemem jest bezrobocie i ubożenie osób



zamieszkujących dzielnicę. Mieszkają tu w znacznej liczbie osoby starsze, inwalidzi. W 2011 roku aż 23% mieszkańców korzystało z zasiłków pomocy społecznej. Można dostrzec panujące tu małe zaangażowanie i niską aktywność społeczną. Występują tu zjawiska patologiczne.

Dzielnica utraciła w widoczny sposób swoje dotychczasowe funkcje, głównie przemysłowe, pojawiły się też trendy migracyjne. Walory historyczno-kulturowe tej przestrzeni zniknęły, a przecież przed II wojną światową była to piękna dzielnica. Dopiero w 2003 roku powróciło zainteresowanie nią, zaś rok później założono, iż będzie rewitalizowana przede wszystkim w celu naprawy sfery przestrzennej, ekonomicznej i społecznej [red. nauk. Nalepka, 2011, s. 505].

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne Letnicy objęły trzy sfery działań, tj. przestrzenną, gospodarczą i społeczną. Dla pierwszej zaplanowano zagospodarowanie przestrzeni publicznej dzielnicy poprzez m.in. budowę budynków TBS i GTBS, prace remontowe i konserwatorskie, dotyczące także obejścia budynków, ocieplanie budynków, poprawę funkcjonalności ruchu pieszego i kołowego, remonty i budowę ulic, chodników i tras rowerowych. W sferze gospodarczej przewidziano stworzenie zaplecza gospodarczego poprzez wspieranie drobnej przedsiębiorczości, np. rzemieślniczej, usługowej, co ma przynieść wzrost liczby miejsc pracy, adaptację terenów na cele mieszkaniowe poprzez m.in. wyburzenia i budowę infrastruktury, przygotowanie terenu na cele usługowe i inne. Z kolei w sferze społecznej wyodrębniono przystosowanie budynku dawnej szkoły na cele integracyjne mieszkańców [red. nauk. Nalepka, 2011, s. 305].

Interesariuszami projektu rewitalizacyjnego są: Miasto Gdańsk, instytucje i organizacje pozarządowe związane ze sferą pomocy społecznej, przede wszystkim zaś mieszkańcy. Źródłami finansowania Projektu są środki publiczne i pochodzące z UE w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego, łącznie w kwocie 59,5 mln zł, w tym z UE ok. 14,3 mln zł [Dobrowolska, 2010].

Dodatkowym impulsem w realizacji Projektu stała się organizacja imprezy sportowej EURO 2012 w piłce nożnej. Stadion PGE Arena, na którym odbyły się Mistrzostwa Europy w piłce nożnej EURO 2012, został zbudowany właśnie w Letnicy. Realizacja tej prestiżowej inwestycji przyspieszyła działania rewitalizacyjne, ale skupiła też uwagę mediów, obserwatorów i społeczeństwa Letnicy. Dzielnica ta została wreszcie dostrzeżona i zaakceptowana. Stanowi to duży potencjał rozwojowy na przyszłość dla tej dzielnicy. Być może zostanie on też uwzględniony w planach deweloperów, których decyzje inwestycyjne w nieruchomości tu zlokalizowane przyczyniłyby się do poprawy statusu dzielnicy i przyciągnęły zamożniejszą klientelę [Wojewnik-Filipkowska, Górczyńska, 2010]. W ten sposób kolejna dzielnica

Gdańska otrzymałaby zrewitalizowaną przestrzeń miejską spełniającą w pozytywnym, szerokim wymiarze swoje funkcje z korzyścią dla mieszkańców i innych jej użytkowników.

## Dzielnica Nowy Port

To kolejna, historyczna dzielnica Gdańska, której początki istnienia przypadają na koniec XVII wieku. Położona blisko morza, od początku była z nim związana jako osada portowa, a potem, w miarę upływu czasu, rozwijały się tu różne funkcje portowe, rybackie, przemysłowe, handlowe. Nowy Port graniczy też z dwoma innymi dzielnicami, tj. Brzeźnem i Letnicą. Sam położony jest u ujścia martwej Wisły. Powierzchnia dzielnicy to niemal 2,3 km<sup>2</sup>. W 2011 roku mieszkało tu nieco ponad 10 tys. osób. Na obszarze dzielnicy przeważa zabudowa historyczna z XIX i XX wieku. Wiele obiektów jest wpisanych do rejestru zabytków, są to dwa kościoły, latarnia morska, dwór „Młyniska”, zabudowania osady portowej z XVIII wieku, dawna karczma i budynek dawnej łaźni. W pobliżu Nowego Portu znajduje się Twierdza Wisłoujście, stanowiąca ważną atrakcję turystyczną. W nowej części dzielnicy znajdują się bloki mieszkaniowe z lat 60. i 70.

Samo przestrzenne położenie Nowego Portu jest atrakcyjne. Dzielnica jest terenem o dużym potencjale gospodarczym i społecznym, którego wykorzystanie wymaga jednak znacznych nakładów inwestycyjnych. Walorem terenu jest dobre skomunikowanie z resztą Miasta Gdańska. Po wcześniejszej likwidacji linii kolejowej SKM w 2005 roku została ona przywrócona do ruchu w 2012 roku z okazji EURO 2012. Podobnie jak przedstawione wcześniej duże dzielnice Gdańska – Dolne Miasto i Letnica – także w Nowym Porcie notuje się wysoki, ponad 11%, poziom bezrobocia lokalnej społeczności i dużą liczbę osób korzystających z pomocy społecznej – 8,5%. Liczba podmiotów gospodarczych jest niewielka, brakuje też dynamicznego rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Projekt rewitalizacji Nowego Portu jest rozpisany na kilka lat. Studium wykonalności projektu „Rewitalizacja Nowego Portu” wyznaczył termin rozpoczęcia prac na sierpień 2008 roku i zakończenie na koniec czerwca 2015 roku. Projekt obejmuje trzy główne zadania, tj. rewaloryzację, odbudowę i adaptację budynku dawnej łaźni na budynek Centrum Edukacji Artystycznej „Łaźnia”, Przebudowę Placu ks. Gustkowicza i działania społeczne obejmujące m.in. warsztaty edukacyjne dla dzieci, warsztaty samoobrony, warsztaty plastyczne i fotograficzne, pomoc w zakresie doradztwa finansowego, zajęcia dla kobiet, seanse filmowe i różne imprezy tematyczne.

Źródłami finansowania Projektu są: Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego, budżet gminy Gdańsk, środki pochodzące z różnych organizacji pozarządowych, np. Stowarzyszenie Nowy Port Sztuki, Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia”, Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta – Koło Gdańskie, a także Zarząd Dróg i Zielenie w Gdańsku. Nakłady inwestycyjne na realizację Projektu osiągają kwotę ponad 20,5 mln zł.

Przeprowadzenie procesu rewitalizacji Nowego Portu, w wyznaczonych zadaniach, ma przynieść duże korzyści przede wszystkim mieszkańcom. Mimo, że zakres prac nie jest ogromny to zakłada on rozwój funkcji miejskich i metropolitalnych Gdańska. Działania projektowe w sferze przestrzeni dzielnicy wpłyną na poprawę jej estetyki i wizerunku, który w przyszłości może zachęcić inwestorów do podejmowania na tym obszarze decyzji inwestycyjnych. Mogą zatem powstać nowe miejsca pracy ożywiające tutejszy rynek pracy. Odnowione obiekty będą pełniły funkcje kulturowe, edukacyjne i artystyczne, a także, jak w przypadku Placu ks. Gustkowicza, reprezentacyjne. Urozmaicą one życie mieszkańców dzielnicy i zainteresują osoby z zewnątrz.

W dłuższej perspektywie czasu przewiduje się, że rewitalizacja tej dzielnicy przyczyni się do zmniejszenia rozmiarów patologii społecznych, wzmocni aktywność mieszkańców, zwiększy liczbę inicjatyw społecznych. Korzystna zmiana wizerunku dzielnicy pozwoli też na wykorzystanie jej potencjału turystycznego. Zyska na tym całe miasto Gdańsk, goszczące turystów z kraju i zagranicy.

\* \* \*

Wieloletnie doświadczenia w sferze podejmowania i realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie rewitalizacji dowodzą konieczności uwzględniania w nich różnych, zmiennych uwarunkowań lokalnych i możliwości prowadzenia takich przedsięwzięć. Rewitalizację stosuje się zazwyczaj tam, gdzie zawiodą inne, prostsze formy działania, a ich zaniechanie grozi utratą ważnych wartości i funkcji społecznych, gospodarczych, środowiskowych. Podjęcie decyzji o rewitalizacji, zwłaszcza w postaci dużego projektu, samo w sobie jest aktem trudnym, złożonym, z pewnością odważnym, świadczącym o szerokiej, interdyscyplinarnej wiedzy decydentów i świadomości złożoności problemów, z jakimi spotykają się wszyscy uczestnicy projektu. Jest to też decyzja podejmowana w poczuciu odpowiedzialności, pojmowanej nie tylko w bieżącej perspektywie, ale i długookresowej, historycznej, uwzględniającej wymiar zrównoważonego rozwoju.

## Streszczenie

Przestrzeń miejska jest dobrem publicznym, a dbanie o jej stan należy w równej mierze do mieszkańców, jak i władz lokalnych. Przy czym to jednak decyzje i działania władz miejskich są zwykle podstawą do kreowania krajobrazu miasta w postaci dużych projektów, także rewitalizacyjnych. Odnoszą się one często do obszaru całej dzielnicy lub jej części, przynosząc ożywienie społeczne, gospodarcze i kulturowe. Są to projekty wieloletnie, a więc z długookresową perspektywą naturalną dla planowania, która jest zwykle nazbyt wydłużona w czasie dla struktur politycznych samorządu. Projekty wymagają zatem współpracy i koordynacji działań, przede wszystkim zaś kontynuacji, co jest wyrazem społecznej odpowiedzialności. Duże projekty rewitalizacyjne przestrzeni miejskiej zmieniają ją w różnorodny sposób, nadają jej nowe funkcje, wypełniają ubytki w starej zabudowie, przywracają do życia centra miast i zdegradowane przedmieścia. Nie tylko zatrzymują one ludność w ich miejscu zamieszkania, ale przyciągają innych. W pewnym stopniu zatem przeciwstawiają się zjawisku „rozlewania się miast”. Pozytywnymi przykładami takich projektów rewitalizacyjnych są te, które powstały m.in. dla Dolnego Miasta, Letnicy i Nowego Portu.

## Summary

### Large Revitalization Projects in Urban Space Creation

Urban space is the public property and caring for its condition belongs in equal measure to the residents as well as the local authorities. While the decisions and the actions of the municipal authorities are usually the basis for the creation of the city's landscape in forms of large projects, also the revitalization ones. They regard often the area of an entire district or its part, bringing social, economic and cultural recovery. These are multi-year projects, therefore, with a long-term perspective, natural for planning, which is usually too lengthened in time for the political structures of the local government. Therefore, the projects require the cooperation and the coordination

of activities, primarily, the continuation, which is an expression of social responsibility. Large revitalization projects of urban space change it in diverse ways, giving it new functions, complementing its gaps in old building development, bringing to life the city's centers and degraded suburbs. Not only do they stop the people in their place of residence but they also attract others. Therefore, to a certain degree, they oppose the phenomenon of “the spreading out of the cities”. The positive examples of such revitalization projects are those that have been created for, among others, Dolne Miasto [*the Lower Town*], Letnica and Nowy Port [*New Port*].

## Bibliografia

- Belniak S., (2009), *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków.
- Brancewicz M., (2013), *Rewitalizacja Dolnego Miasta*, „Gazeta Wyborcza” z dnia 24 czerwca.
- Bryx M., (2013), *Nowa ekonomia, Rozwój miast i inwestycje mieszkaniowe*, [w:] *Inwestycje i Nieruchomości we Współczesnej Gospodarce. Księga Jubileuszowa Prof. zw. dr hab. Haliny Henzel*, Redakcja naukowa Krzysztof Marcinek, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice.
- Czornik M., (2004), *Miasto. Ekonomiczne aspekty funkcjonowania*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach, Katowice.
- Dobrowolska A., (2010/2011), *Unijne środki dla Letnicy*, „Herold”, nr 11-12, Gdańsk.
- Dziworska K., Górczyńska A., (2013), *Możliwości finansowania inwestycji rewitalizacyjnych*, [w:] *Aktywność finansowa w okresie podwyższonej niepewności*, Redakcja Naukowa Aldona Uziębło, Prace Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej w Gdańsku, Tom 20, CeDeWu, Warszawa.
- Gasik S., (2013), *Dlaczego nie udają się wielkie projekty publiczne?* „Zarządzanie Projektami”, nr 2 (2), kwiecień/maj.
- Gawroński H., (2010), *Zarządzanie strategiczne w samorządach lokalnych*, Oficyna, Warszawa.
- Górski M. (2001), *Podstawy prawne realizacji celów polityki ekologicznej państwa na poziomie lokalnym*, „Prawo i Środowisko”, nr 1.
- Henzel H., (2009), Śmietana K., Zagórska E., Bolek T., *Klasyfikacja terenów przemysłowych w województwie śląskim*, „Świat Nieruchomości”, nr 67.
- <http://www.forumrewitalizacji.pl/artykuly/15/38/rewitalizacja-podstawowe-pojecia>
- [http://www.mrr.gov.pl/fundusze/wytyczne\\_mrr/obowiazujace/horyzontalne/documents/wytyczne%20-%20mieszkalnictwo%20-%20aktualizacja.pdf](http://www.mrr.gov.pl/fundusze/wytyczne_mrr/obowiazujace/horyzontalne/documents/wytyczne%20-%20mieszkalnictwo%20-%20aktualizacja.pdf)
- Jakubczyk J., (2008), *Metody oceny projektu gospodarczego*, Podręcznik akademicki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Jałoszewski M., (2013), *Osiedla stop, cała para w centra miast*, „Gazeta Wyborcza”, z dnia 17 lipca.
- Jarczewski W., (2009), *Podsumowanie*, [w:] *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, (red) W. Jarczewski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Jeżak J., Wierchowski M.W., (2013), *Potrzeby urbanizacyjne mieszkalnictwa w Polsce do 2030 roku*, „Świat Nieruchomości”, nr 85.
- Kobiela J., (2013), *Zarządzanie projektami?* „Zarządzanie Projektami”, nr 2 (2), kwiecień/maj.
- Kopeć M., (2011), *Finansowanie projektu rewitalizacji*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Kopeć M., (2010), *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Lorenz P., Martyniuk-Pęczek J., (2010), *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Mączyńska E., (2013), *Prognostyczne determinanty inwestowania*, [w:] *Inwestycje i Nieruchomości We Współczesnej Gospodarce. Księga Jubileuszowa Prof. zw. dr hab. Haliny Henzel*, Redakcja Naukowa Krzysztof Marcinek, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice.
- Miasto. Księga Jubileuszowa w 70. rocznicę urodzin profesora Stanisława Liszewskiego*, (red.) S. Kaczmarek, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011.

- Rewitalizacja a rozwój funkcji metropolitalnych miasta Łodzi*, (red.) T. Markowski, D. Stawasz, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- Słodczyk J., (2001), *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Ustawa o rewitalizacji obszarów miejskich – wprowadzenie do dyskusji na temat założeń nowego projektu, „Urbanista”, nr 8 rok 2013.
- Wojewnik-Filipkowska A., Górczyńska A. (2010), *Uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rewitalizacji dzielnicy Gdańska Letnica*, „Problemy Rozwoju Miast”, nr 3.
- Wojewnik-Filipkowska A., (2011), *Zasady finansowania inwestycji rewitalizacyjnych na przykładzie wybranych inwestycji w Gdańsku i Sopocie*, [w:] *Inwestycje i nieruchomości. Wyzwania XXI wieku*, Pod redakcją naukową Adama Nalepki, Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków.
- [www.gzmk.pl/reiwitalizacja/gdansk](http://www.gzmk.pl/reiwitalizacja/gdansk)