

ELŻBIETA LITWIŃSKA

Politechnika Wrocławska

REWITALIZACJA MAŁYCH MIAST W POLSCE NA TLE DOŚWIADCZEŃ MIAST AMERYKAŃSKICH I ZACHODNIOEUROPEJSKICH

Abstract: Revitalization of Small Towns in Poland against the Background of the Experience of the US and Western European Towns. The decay of city centers in the United States began in the late 1950s. It was primarily the result of suburbanization. Revitalization of downtowns in large cities is a long-term process. It lasts about two decades. Proceeding is following: in the beginning entertainment, restaurants, cinemas, specialized trade are localized, next – housing for rent, local services and trade, then apartments for sale and at the end – offices. There are programs intended for small towns, one of them is the *Main Street™ Program*.

In Western Europe the problem of degraded urban areas appeared later, between 1970-1980. Programs of revitalization were included in the framework of the Community Initiative URBAN. It was decided that the purpose of revitalization is an improvement the quality of life of inhabitants of the area, so social, economic and ecological aspects should be taken into consideration.

In Polish towns and cities old downtown districts, post-industrial and post military sites require regeneration. The largest part of the degraded areas occupies housing. An increasing number of small towns is involved in the process of revitalization. Local authorities focus on investments in water and sewer network, regeneration of individual buildings and modernization of the market. In order to receive funding from the European Union the *Local Program of Revitalization* must be prepared. It became an important document, tool for management of changes in degraded urban areas. In the article examples of successful revitalization in small towns are presented.

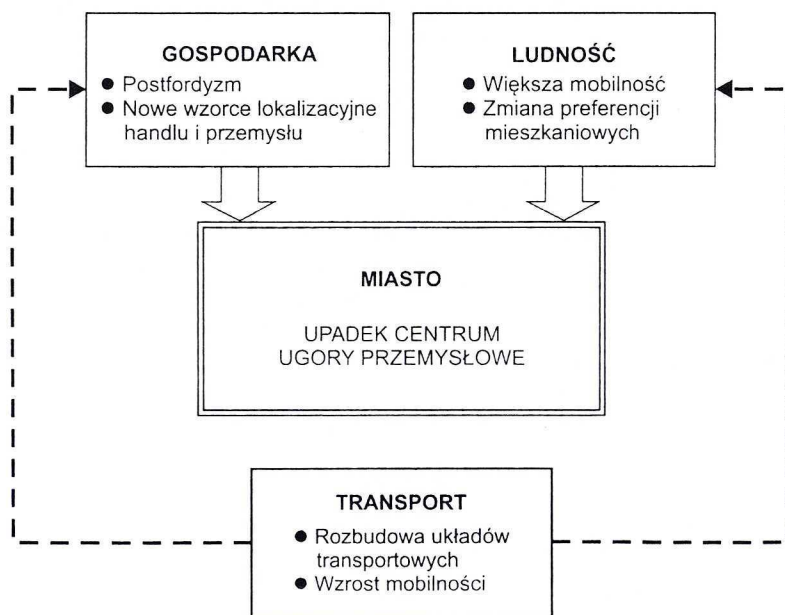
Wstęp

Czym jest rewitalizacja? W swej długiej historii miasta wielokrotnie były przywracane do życia – po pożarach, najazdach i wojnach. Obecnie przez *rewitalizację* rozumiemy proces przemian gospodarczych, społecznych i przestrzennych w zdegradowanych częściach miast. Jego celem jest ożywienie gospodarcze, podniesienie standardu jakości życia mieszkańców oraz przywrócenie ładu przestrzennego.

Problem zdegradowanych obszarów pojawił się po II wojnie światowej w Stanach Zjednoczonych i dotyczył przede wszystkim centrów miast. W Europie zaczął narastać od lat 70. XX w., chociaż na naszym kontynencie nie doszło do tak dramatycznego upadku centrów. Obszary kryzysowe w polskich miastach są wynikiem zarówno transformacji ustrojowej, jak i zaniedbań w utrzymaniu zabudowy mieszkaniowej w czasie PRL.

1. USA – upadek centrów miast i próby ich rewitalizacji

W Stanach Zjednoczonych jeszcze w latach 50. ubiegłego wieku strefa centralna (*downtown*) była sercem miasta, tu mieściły się liczne sklepy i gromadziła się społeczność. W następnym dziesięcioleciu rozpoczęła się powolna degradacja centrów. Przyczyną tego był zarówno upadek przemysłów wytwórczych usytuowanych w śródmiejskich dzielnicach, jak i suburbanizacja. Bogatsi mieszkańcy przeprowadzali się na peryferie, aby zamieszkać w wygodnym domu z ogrodem, uciekali od wysokich podatków, niskiego poziomu szkolnictwa, przestępczości i problemów rasowych (Mieszkowski, Mills 1993). Następnym czynnikiem, który sprzyjał temu zjawisku, była lokalizacja dużych centrów handlowych na obrzeżach miast oraz relokacje miejsc pracy na tereny podmiejskie, do czego zachęcały niskie ceny działek. Niepoślednią rolę odegrał rozwój motoryzacji i rozbudowa infrastruktury drogowej (ryc. 1).



Ryc. 1. Główne czynniki wpływające na powstawanie obszarów kryzysowych w mieście

Źródło: Opracowanie własne.

Rewitalizacje prowadzone w USA dotyczą przede wszystkim obszarów centralnych miast. Leinberger (2005) zwraca uwagę, że rewitalizacja jest długim procesem, czas jej trwania szacowany jest na ok. 20 lat. Pierwsze efekty spodziewane są dopiero po 10-12 latach, gdy zacznie działać rynek nieruchomości. Początkowo w rewitalizowanym obszarze są lokowane aktywności związane z rozrywką i wypoczynkiem: kina, restauracje i wyspecjalizowany handel. Następnie pojawia się popyt na mieszkania na wynajem, są nimi zainteresowani przede wszystkim samotni, młodzi ludzie. Jeśli proces rewitalizacji przebiega prawidłowo, to po pewnym czasie znajdą się osoby chcące kupić mieszkanie. Przede wszystkim są to małżeństwa, które wychowały dzieci oraz emeryci. Wreszcie w końcowej fazie przekształceń rozwija się rynek powierzchni biurowych.

Według opisanego wyżej schematu przebiegała rewitalizacja w dużych miastach amerykańskich. Małe miasto ma specyficzne problemy i programy rewitalizacyjne muszą być dostosowane do jego wielkości. Na głównych ulicach miasteczek można spotkać witryny opuszczonych sklepów, zaniedbane lokale usługowe, źle utrzymane budynki i chodniki (Jelonek 2008). Rewitalizacja tych miasteczek skoncentrowana jest przede wszystkim na *Main street*. Jest to określenie znane z twórczości Marka Twaina i Williama Faulknera, oznacza główną ulicę małego miasta, która często nosi właśnie taką nazwę, albo kilka ulic stanowiących jego centrum.

Już we wczesnych latach 60. ubiegłego wieku prywatna organizacja *The National Trust for Historic Preservation* sformułowała program rewitalizacji małych miast amerykańskich, któremu nadano nazwę *Main Street*TM. Zostało powołane centrum zapewniające szkolenia i pomoc lokalnym organizacjom mieszkańców i przedsiębiorców¹. Tego typu inicjatyw jest więcej, np. w 1995 r. został powołany *Small Towns Revitalization Program* adresowany do miast leżących w zachodniej części Północnej Karoliny o liczbie ludności nie przekraczającej 10 tys. Jeśli liczba mieszkańców jest nieduża, to w rewitalizacji niezwykle ważny jest wolontariat i zaangażowanie społeczności lokalnej, a program rewitalizacji bazuje na tym co jest unikalne w danym mieście: historia, kultura, piękno regionu, specyficzne biznesy czy wreszcie sami ludzie.

2. Rewitalizacja w Unii Europejskiej

Opuszczone i nie użytkowane tereny przemysłowe pojawiły się w miastach Europy Zachodniej w latach 70. XX w., a w niektórych krajach nawet wcześniej. Zjawisko to było spowodowane m.in. zmianami technologicznymi w przemyśle oraz konkurencją ze strony rozwijających się gospodarek azjatyckich. W ostatnich dekadach wyzwaniem dla władz stała się degradacja dzielnic zamieszkałych przez imigrantów.

¹ W okresie 1980-2004 dzięki tym programom powstało ok. 200 tys. miejsc pracy (Winchell, Ponder Community Service...).

Oprócz prób rozwiązania tych problemów w poszczególnych państwach, na poziomie Unii Europejskiej są wypracowywane schematy działań rewitalizacyjnych. W latach 1994-1999 w ramach inicjatywy wspólnotowej URBAN I dofinansowano 118 projektów, w których uwzględniano aspekt społeczny, ekonomiczny i środowiskowy. Wiele z tych projektów dotyczyło rewitalizacji. Te działania poprzedzały *Miejskie Programy Pilotażowe (UPP – The Urban Pilot Projects)* (1990-1993). Wśród 33 projektów znalazły się remonty pojedynczych obiektów, takich jak np. przystosowanie pałacu Palha w Lizbonie na cele kulturalne. W drugiej fazie *Programów Pilotażowych* (1997-1999) uwzględniono 26 projektów. Duża ich część dotyczyła problemów socjalnych, w pozostałych chodziło o porządkowanie przestrzeni publicznych, rewaloryzację historycznych centrów, remont i adaptację budynków o dużej wartości architektonicznej, jeden projekt był związany z wprowadzeniem przemysłu innowacyjnego w Huddersfield (Wielka Brytania). W inicjatywie URBAN II (okres programowania 2000-2006) oprócz poprawy warunków zamieszkania i tworzenia miejsc pracy, starano się zwrócić uwagę na upowszechnianie dobrych praktyk oraz wdrażanie innowacyjnego, wieloaspektowego i zintegrowanego podejścia do rewitalizacji (Litwińska 2006).

Projekty te, z nielicznymi wyjątkami, były realizowane w dużych miastach Europy Zachodniej.

3. Procesy rewitalizacyjne w polskich miastach

W wyniku transformacji ustrojowej, a także zaniedbań w poprzednim okresie również w Polsce pojawiła się konieczność rewitalizacji obszarów miejskich. Jarczewski (2010) podał szacunkowe wielkości zdegradowanych terenów w miastach (tab. 1).

Upadek wielu przedsiębiorstw spowodował nie tylko bolesne skutki społeczne, ale także pojawienie się ugorów przemysłowych. Zjawisko to dotyczy przede wszyst-

Tabela 1

Zdegradowane obszary wymagające rewitalizacji w polskich miastach

Typ	Powierzchnia (w tys. ha)	%
Ugory przemysłowe	24	20,0
Tereny powojkowe	4	3,3
Tereny kolejowe	15	12,5
Dzielnice śródmiejskie	62	51,7
Błokowiska	15	12,5
Razem	120	100,0

Źródło: Jarczewski (2010), s. 92-100.

kim miast dużych i średnich. Zdawano sobie sprawę, że najlepszym rozwiązaniem byłaby rewitalizacja integracyjna polegająca na tym, że oprócz wprowadzenia nowych funkcji oraz przekształceń przestrzennych należy uwzględnić aspekt społeczny, poprawić jakość życia i włączyć w ten proces lokalne społeczności (Gasidło 1998; Kaczmarek 1998, 2001). Doświadczenia wielu krajów, w których problem rewitalizacji obszarów przemysłowych wystąpił wcześniej, pokazują że jest to proces długotrwały i niezwykle kosztowny. Jeśli nie ma ograniczeń możliwości inwestowania w strefie podmiejskiej, to inwestorzy nie są zainteresowani rewitalizacją (Domański 2009, s. 131).

W wyniku zmian politycznych, po wyjściu z Polski Armii Radzieckiej i zredukowaniu liczebności Wojska Polskiego należało zagospodarować tereny powojenne. Państwo w dużym stopniu przejęło to zadanie. Niektóre miasta, również małe, otrzymały na ten cel wsparcie z funduszy Unii Europejskiej.

Część terenów kolejowych to atrakcyjnie położone działki, które powinny być inaczej zagospodarowane, ale PKP woli je dzierżawić. W wielu małych miastach budynki stacyjne są zdemolowane i to nie tylko na trasach, gdzie zostały zlikwidowane połączenia².

Jak widać, największy procent zdegradowanych obszarów stanowią te, na których dominuje funkcja mieszkaniowa: dzielnice śródmiejskie (51,7%) i blokowiska (12,5%). Z tym problemem borykają się władze wszystkich miast.

Muzioł-Węclawowicz (2009) śledziła przebieg rewitalizacji dzielnic śródmiejskich od 1990 r. Obszary te są ważne, bo w dużym stopniu dotknęła je degradacja, ale też są kluczowe dla tożsamości miast.

W latach **1990-2003** programy rewitalizacyjne dotyczyły ok. 40 miast, przede wszystkim średnich i dużych. Powstawały one przy wsparciu ekspertów z zagranicy, głównie ze Stanów Zjednoczonych (*USAID*) i Wielkiej Brytanii (*Know How Found*). Brakowało uregulowań prawnych, dlatego często problemem była alokacja środków publicznych dla podmiotów prywatnych. Programy te miały przede wszystkim znaczenie promocyjne. W tym okresie można było również skorzystać ze środków przedakcesyjnych. Większe zainteresowanie zagadnieniem rewitalizacji nastąpiło dopiero pod koniec lat 90. Wówczas władze miast przystąpiły do inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych, zaczęły powstawać strategie rozwoju.

W okresie budżetowym **2004-2006** miasta miały możliwość skorzystania z funduszy *Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR)*³. W ramach Priorytetu 3. *Rozwój lokalny* znalazło się działanie 3.3. *Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojenne*, na które przeznaczono 386 mln zł, co stanowiło ok. 14% środków tego Priorytetu. Niektóre miasta dostały dofinansowanie na więcej niż jeden projekt. Projekty zostały przygotowane w 113 miastach,

² Zdemastrowane stacje kolejowe można oglądać np. na linii Wałbrzych–Wrocław.

³ Ostatnie projekty były realizowane jeszcze w 2008 r., co wynika z zasady, że okres realizacji nie może być dłuższy niż 2 lata od zakończenia roku, w którym zakwalifikowano projekt do wdrożenia.

z których 48 miało poniżej 20 tys. mieszkańców⁴. Wśród 178 projektów 65 poświęcono odnowie przestrzeni publicznych, 62 renowacji pojedynczych budynków lub ich zespołów, 20 adaptacji na cele edukacyjne i kulturalne na terenach powojсковych i przemysłowych, pozostałe dotyczyły rewitalizacji fragmentu miasta, najczęściej starówki (Muzioł-Węclawowicz 2009, s. 83-84).

Warunkiem uzyskania dofinansowania było przygotowanie *Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR)*. Do delimitacji rewitalizowanego obszaru posłużono się miernikami kryzysu, które były stosowane w inicjatywie wspólnotowej URBAN.

W Polsce brakuje instrumentów finansowania remontów w zasobach mieszkaniowych (prywatnych, wspólnot i komunalnych) dlatego trudno spełnić promowaną przez Komisję Europejską zrównoważoną politykę mieszkaniową (*social mix*)⁵ chociaż władze lokalne polskich miast zdają sobie sprawę z konieczności sanacji zabudowy mieszkaniowej.

W przygotowanym dla Komisji Europejskiej raporcie (Siemiński, Topczewska 2008) dotyczącym działania 3.3. *Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojсковe* znalazły się m.in. następujące stwierdzenia:

- Samorządy lokalne nie mają doświadczenia w planowaniu zintegrowanym. Projekty rewitalizacji dotyczyły głównie sfery technicznej, nie uwzględniały aspektu społecznego i gospodarczego. Obowiązujące w Polsce przepisy prawa nie sprzyjają podejściu zintegrowanemu.
- Nie ma świadomości o potrzebie stosowania zasady komplementarności różnych projektów.
- W zakresie partnerstwa publiczno-prawnego praktyka wspólnego inwestowania, poza nielicznymi wyjątkami, nie istnieje.

Raport został przygotowany na podstawie analizy 30 wybranych projektów realizowanych w dużych i średnich miastach. Jeżeli większe miasta napotykały na trudności we wprowadzaniu zintegrowanego podejścia w rewitalizacji, to tym bardziej dotyczy to małych ośrodków.

W okresie programowania **2007-2013** wprowadzono zmianę polegającą na tym, że każdy z 16 Urzędów Marszałkowskich nie tylko samodzielnie rozdziela fundusze, ale ma też wpływ na formułowanie treści działań i poddziałań. W woj. śląskim mamy poddziałanie 6.2.2. *Rewitalizacja – małe miasta*, w woj. świętokrzyskim jest działanie 6.2. *Rewitalizacja małych miast*, w woj. opolskim są dwa działania: 6.1. *Rewitalizacja obszarów miejskich* oraz 6.2. *Zagospodarowanie terenów zdegradowanych*, z kolei w woj. kujawsko-pomorskim sformułowano działanie 7.1. *Rewitalizacja zdegradowanych dzielnic miast* oraz 7.2. *Adaptacja do nowych funkcji społeczno-gospodarczych terenów przemysłowych i powojсковych*. Dofinansowania przydzielane są według różnych zasad i jeszcze nie wszystkie środki zostały rozdysponowane⁶.

⁴ Autorce nie udało się dotrzeć do listy tych miast.

⁵ Social mix to zróżnicowana społecznie, dochodowo i demograficznie struktura mieszkańców.

⁶ Na przykład w woj. śląskim decyzje o przyznaniu środków zapadną w połowie 2011 r.

3.1. Rewitalizacja wybranych małych miast

Zespół pracujący pod kierunkiem Ziobrowskiego nad tematem *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju*⁷ zaproponował następującą definicję rewitalizacji: „*Rewitalizacja to skoordynowany proces prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej i zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju*”. Podobnie definiowana jest rewitalizacja w materiałach ZPORR.

Niektóre małe ośrodki już w latach 90. modernizowały infrastrukturę komunalną i remontowały rynek. Działania te nie odpowiadają w pełni podanej wyżej definicji, jednak zdobyte doświadczenia pomogły władzom samorządowym w dalszych działaniach.

Konieczność przygotowania *Lokalnego Programu Rewitalizacji w okresie 2004-2006* spowodowała, że władze lokalne zaczęły się uczyć całościowego spojrzenia na rozwój, uwzględniania aspektu społecznego, gospodarczego i środowiskowego. Oczywiście nie ma gwarancji, że proces rewitalizacji będzie przebiegał bezproblemowo. Bariery mogą być różnego rodzaju: brak funduszy, zmiana władz lokalnych czy problemy własnościowe⁸. Najważniejsze, że władze mają świadomość konieczności działania, a możliwość zdobycia dofinansowania jest bodźcem do podjęcia przedsięwzięcia tego typu.

W celu zaprezentowania różnych podejść do problemu rewitalizacji wybrano 6 małych miast, z których trzy są siedzibą powiatu.

Leżące w woj. wielkopolskim **Kępno** (ok. 15 tys. mieszkańców) jest siedzibą gminy i powiatu. Miasto jest korzystnie położone komunikacyjnie na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 8 relacji Wrocław-Warszawa z drogą krajową nr 11 relacji Poznań-Katowice.

Mimo to, że transformacja zachwiała bazą ekonomiczną miasta, Kępno ma nadal spory potencjał przemysłowy (meblarstwo, przemysł drzewny, spożywczy, odzieżowy). W 2005 r. został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje nie tylko cały obszar miasta, ale także gminę. W planie wyznaczono tereny dla budownictwa mieszkaniowego, a także dla działalności gospodarczych. W obrębie projektowanego węzła komunikacyjnego, na skrzyżowaniu

⁷ Wynikiem pracy zespołu jest m.in. 12 publikacji poświęconych rewitalizacji. Ich lista jest dostępna na stronie www.rewitalizacja.org.pl

⁸ W niektórych Lokalnych Programach Rewitalizacji podkreśla się to, że mieszkania własnościowe w zdekapitalizowanych budynkach nie mają zdolności kredytowej, co utrudnia czy wręcz uniemożliwia rewitalizację obszarów mieszkaniowych.

dróg krajowych przewidziano tereny o powierzchni ponad 100 ha pod rozwój funkcji usługowej, handlowej i przemysłowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwala znacznie skrócić proces inwestycyjny.

W lokalnym programie rewitalizacji⁹ wyznaczono dwa obszary wymagające rewitalizacji. Pierwszy z nich obejmuje historyczne centrum wokół rynku. Dotychczas wyremontowano ratusz, który został oddany do użytku w 2007 r., a w czerwcu 2010 r. uroczyście zakończono modernizację rynku. Konsekwentnie rewitalizowane jest Stare Miasto. Drugi obszar stanowi zwarty kompleks nieruchomości na wschód od rynku. W programie oszacowano, że w okresie 2005-2013 działania te pochłoną ok. 22 mln zł. Zakładając, że wkład własny wyniesie 20% władze musiałyby wydać ok. 4,5 mln.

Gołdap, miasto powiatowe i siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej, liczy ok. 13,5 tys. mieszkańców, leży w woj. warmińsko-mazurskim ok. 3 km od granicy z Obwodem Kaliningradzkim Federacji Rosyjskiej. Przez teren miasta przebiegają 4 drogi krajowe i 4 wojewódzkie.

Miasto usytuowane jest w obszarze o dużych walorach przyrodniczych, niedaleko Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej, która miejscami przypomina tajgę. W 2000 r. miasto uzyskało status uzdrowiska. W leczeniu wykorzystuje się walory klimatu i borowinę.

W Gołdapi udało się przeprowadzić udaną rewitalizację terenów powojennych. Jeden z budynków pokoszarowych został przystosowany do celów edukacyjnych, mieści się w nim gimnazjum. W drugim zlokalizowano Bibliotekę Publiczną, Bibliotekę Pedagogiczną, Państwową Szkołę Muzyczną oraz Centrum Dydaktyczno-Szkoleniowe z bazą noclegową. Powstał też kompleks sportowo-rekreacyjny, w skład którego wchodzi: stadion wielofunkcyjny (boisko piłkarskie, dwa korty tenisowe i *skatepark* zimą przekształcany na lodowisko), pływalnia (zaadaptowana z dawnej ujeżdżalni) i hala sportowo-widowiskowa. Budowa basenu i hali była realizowana w latach 2004-2006 i współfinansowana przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz ze *Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego*.

W 2010 r. został uchwalony program rewitalizacji¹⁰ obejmujący teren spółdzielni mieszkaniowej między ulicami: Armii Krajowej, E. Plater, I. Paderewskiego oraz Malarską, gdzie mieszka ponad tysiąc osób. Bloki z wielkiej płyty niestarannie wykonane w latach 80. ubiegłego wieku wymagają docieplenia, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a także usunięcia pokrycia dachowego z eternitu.

Trzecim miastem powiatowym jest leżąca w woj. małopolskim **Sucha Beskidzka** (9,5 tys. mieszkańców) usytuowana na pograniczu Beskidu Makowskiego, Żywieckiego i Małego. Atrakcyjne położenie pozwala rozwijać funkcję turystyczną.

⁹ Lokalny program rewitalizacji obszarów miejskich miasta Kępno na lata 2005-2006 z przedłużonym okresem programowania do 2013 r.

¹⁰ Lokalny program rewitalizacji zabudowanych terenów mieszkaniowych wykonanych w technologii OWT w Gołdapi na lata 2007-2014.

Najciekawszymi zabytkami są rynek oraz zamek renesansowy zwany „małym Wawelem”, który otacza XIX-wieczny park krajobrazowy.

Miasto jest ważnym węzłem kolejowym i drogowym. Droga krajowa nr 28 Wadowice – Przemyśl przebiega poza terenami intensywnej zabudowy, natomiast droga wojewódzka nr 946 Sucha Beskidzka – Żywiec przechodzi przez centrum, gdzie tranzyt nakłada się na ruch wewnątrzmijski. Niestety nie ma możliwości budowy obwodnicy dla ruchu wschód – zachód.

Od 2003 r. Sucha Beskidzka ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta w granicach administracyjnych.

W lokalnym programie rewitalizacji¹¹ zostało wyznaczonych sześć obszarów wymagających odnowy. Są to: zespół zamkowo-parkowy, rynek miejski ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, stadion miejski, osiedle Na Stawach (zabudowa wielokopłytowa wraz z terenem po zlikwidowanym tartaku), osiedle Beskidzkie i kilkuhektarowy teren po poszukiwaniach wiertniczych.

Zdecydowano, że priorytetowa będzie rewitalizacja osiedla Beskidzkiego. Ankietowani mieszkańcy potwierdzili ten wybór. Na drugim miejscu co do liczby wskazań znalazł się rynek. Dlatego w 2008 r. został uchwalony lokalny program rewitalizacji¹². Osiedle składa się z 14 bloków położonych przy drodze wojewódzkiej nr 946. Mieszka tu 1100 osób. Zabudowa pochodzi z lat 1959-1970, lokale ogrzewane są za pomocą pieców kaflowych, co przyczynia się do pogorszenia jakości powietrza atmosferycznego w okresie zimowym. W ramach rewitalizacji ma być założona sieć ciepłownicza, zostaną uporządkowane uliczki osiedlowe i zieleń. Planuje się wybudowanie informacji turystycznej, hotelu i kręgielni. Środki mają pochodzić z budżetu gminy, od wspólnot mieszkaniowych i Przedsiębiorstwa Turystycznego Beskidy Tourist.

Warto zauważyć, że podczas gdy całkowity koszt rewitalizacji dla ww. sześciu obszarów problemowych był szacowany na 33 mln zł (5,5 mln przypadało na osiedle Beskidzkie) to w programie rewitalizacji przygotowanym dla tego osiedla koszty osiągnęły 14 mln zł. Najdroższe okazały się: zmiana systemu ciepłowniczego (3,5 mln zł), modernizacja infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz małej architektury (4,9 mln zł) oraz budowa centrum turystycznego (5,0 mln zł, z czego 2,3 mln ma pokryć inwestor prywatny).

Prawie sześciotysięczne **Karlino** (woj. zachodniopomorskie) jest dawnym miastem biskupim o czym świadczy jego herb. Prawa miejskie otrzymało w 1385 r., lokalizacja miasta związana jest z przeprawą mostową na Parsęcie i Radwi. W Średniowieczu przebiegał tędy szlak solny.

Miasto i gmina ma korzystne położenie komunikacyjne, krzyżują się tutaj dwie drogi: krajowa nr 6 Szczecin – Gdańsk z wojewódzką nr 163 Kołobrzeg – Poznań. Przez miasto przechodzi linia kolejowa, zaledwie 8 km dzieli Karlino od ważnego węzła kolejowego – Białogardu.

¹¹ Program rewitalizacji miasta Sucha Beskidzka na lata 2007-2013.

¹² Lokalny program rewitalizacji Suchoj Beskidzkiej – obszar osiedle Beskidzkie.

Miasto ma tereny przeznaczone pod działalności gospodarcze oraz pod budownictwo. Lokowaniu nowych przedsięwzięć sprzyja działalność Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Podstrefa Karlino). Uhonorowanie, i to nie jeden raz, Gminy Karlino Statuetką „Gmina Fair Play”, przyznawaną przez Krajową Izbę Gospodarczą, świadczy o życzliwej postawie władz samorządowych wobec inwestorów.

Na początku lat 90. miasto było jednym z beneficjentów środków przedakcesyjnych. Wówczas zaczęto od inwestowania w sieć kanalizacyjną, a w następnych latach w wodociągową, oczyszczalnię ścieków i modernizację kotłowni. Aktywna polityka proekologiczna została doceniona, gmina stała się laureatem takich nagród, jak „Gmina Przyjazna Środowisku” (konkurs pod Patronatem Honorowym Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej) czy „Nasza Gmina w Europie”.

Karlino jest przykładem miasta, w którym konsekwentnie podejmuje się działania porządkujące jego przestrzeń, podnoszona jest jakość życia mieszkańców. W 2002 r. oddano do użytku obwodnicę i została zbudowana wioska dziecięca. Budowa ciągu pieszego wzdłuż kanału Młyńskiego i rzeki Parsęty oraz przebudowa Ośrodka Kultury otrzymały dofinansowanie w ramach inicjatywy wspólnotowej INTERREG III A.

Znaczna część miasta nie jest pokryta planami zagospodarowania. W 2007 r. został przygotowany *LPR*¹³. Obszary do rewitalizacji zostały wyznaczane głównie na podstawie kryteriów dotyczącym problemów społecznych. Wybrano dziewięć kwartałów wymagających remontu i przebudowy zabudowy mieszkaniowej (odnowienie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont dachów, rozbiórka budynków nie nadających się do użytkowania, urządzenie zieleni i małej architektury, oświetlenie, budowa wewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej). Pierwszy kwartał obejmuje rynek, przez który przebiega droga wojewódzka. Postuluje się częściowe wyłączenie rynku z ruchu kołowego. Planuje się adaptację zabudowy folwarcznej zlokalizowanej na wyspie zamkowej na zespół pełniący funkcje hotelowe, kulturalne i sportowe (stanica wodna). Inwestycja ta ma być wykonana w ramach partnerstwa publiczno-prawnego. W programie rewitalizacji znalazła się również rozbudowa i modernizacja budynku Urzędu Miasta i Gminy Karlino, remont elewacji budynku mieszkalnego wpisanego do rejestru zabytków oraz remont wieży i elewacji zabytkowego kościoła św. Michała Archaniola. Szacuje się, że rewitalizacje te pochłonią ok. 60 mln zł.

Miasto **Babimost** liczy 4 tys. mieszkańców, leży w woj. lubuskim, jest oddalone od Zielonej Góry o 34 km. Od 1997 r. gmina wchodzi w skład tzw. Regionu Kozła, gdzie pielęgnuje się, a także uczy w szkołach gry na koźle, instrumencie charakterystycznym dla tego obszaru.

W okresie PRL w Babimostie stacjonował pułk lotnictwa szturmowego. Lotnisko wojskowe było zlokalizowane 5 km od centrum miasta. Rozwiązanie pułku w dużym stopniu utrudniło funkcjonowanie miasta. Władzom zależy na przekształ-

¹³ Lokalny program rewitalizacji miasta Karlino na lata 2007-2013.

cenie dawnego lotniska wojskowego w cywilne, obecnie tylko sporadycznie przyjmuje się tu samoloty.

Po opuszczeniu miasta przez wojsko pozostały koszary zlokalizowane na działce o powierzchni 1 ha. Zdegradowany Garnizonowy Klub Oficerski jest przystosowywany do prowadzenia działalności kulturalnej i edukacyjnej. W obiektach powojсковych powstaje Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji, gdzie swoje miejsce znajdują wszystkie stowarzyszenia działające obecnie na terenie gminy. Ponieważ obiekty przewidziane do rewitalizacji położone są w niedużej odległości od Szkoły Podstawowej i Gimnazjum postanowiono, że sala widowiskowa dawnego klubu będzie służyła uczniom jako aula. Przekształcenia są wynikiem rewitalizacji¹⁴ przeprowadzonej w ramach ZPORR (działanie 3.3 *Zdegradowane obszary miejskie poprzemysłowe i powojсковe*, poddziałanie 3.3.2 *Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych i powojсковych*).

W mieście i gminie Babimost wszyscy mieszkańcy mają dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Jesienią 2010 r. została otwarta 5-kilometrowa obwodnica miasta. Władzom udaje się ściągać inwestorów, stąd niski poziom bezrobocia. Gmina ma wiele prestiżowych nagród i wyróżnień, jak np. „Gmina Fair Play”. W rankingu „Rzeczpospolitej” w 2010 r. wśród gmin miejsko-wiejskich Babimost zajął 4. miejsce w wielkości funduszy unijnych przypadających na 1 mieszkańca oraz 1. miejsce w wykorzystaniu funduszy z regionalnych programów operacyjnych.

Najmniejszym z przedstawionych miast jest **Dukla** (2 tys. mieszkańców), która leży na skraju Beskidu Niskiego, skąd prowadzą szlaki turystyczne. Miasteczko leżące w woj. podkarpackim przed wiekami bogaciło się na handlu winem sprowadzanym z Węgier, czego świadectwem są wysokiej klasy zabytki m.in. zespół pałacowo-parkowy, kościół św. Marii Magdaleny z rokokowym wyposażeniem, kościół Bernardynów związany z postacią św. Jana z Dukli i rynek z renesansowym ratuszem.

Gdy wiele miast rewitalizację rozpoczynało od remontu rynku i ratusza, w Dukli zarówno kamienice w rynku, jak i ratusz są w bardzo złym stanie. Ratusz i wiele domów jest własnością prywatną. Przykład ten pokazuje, że sprawy własnościowe mogą utrudniać rewitalizację, fundusze z ZPORR nie mogą być przeznaczone na dofinansowanie remontu prywatnej własności.

Wśród omówionych małych miast jedynie Dukla nie ma lokalnego programu rewitalizacji.

Wnioski

Podsumowując dotychczasowe doświadczenia związane z rewitalizacją, Muzioł-Węclawowicz (2009) stwierdza, że na szczeblu krajowym nie prowadzi się polityki rewitalizacyjnej, a jej istnienie oznaczałoby gwarancję dla sektora prywatnego,

¹⁴ Program rewitalizacji terenów powojсковych położonych w Babimocie w granicach ulic: Konstytucji 3 Maja, Gagarina i Żwirki i Wigury z przeznaczeniem na Centrum Kulturalno-Edukacyjne. Uchwałę o podjęciu rewitalizacji przyjęto w 2004 r.

wieloletnie programy stałyby się wiarygodne, co ułatwiłoby partnerstwo publiczno-prawne. Gminy powinny mieć możliwość wspierania budynków prywatnych. Niewątpliwie możliwość dofinansowania rewitalizacji ze środków unijnych zdynamizowała prace programowe i realizacyjne. Konieczność tworzenia *Lokalnych Programów Rewitalizacji* spowodowała unifikację dokumentów.

Wymagania ZPORR wymuszają nowe podejście do rewitalizacji i rozwoju miast. Mimo braków ten schemat organizacyjny prezentuje całościowe ujęcie zarówno rewitalizacji, jak i procesów rozwoju i może przyczynić się do nowej jakości w zarządzaniu odnową miast (Heczko-Hyłowa 2009, s. 159).

Jeśli chodzi o zdobycie środków ze ZPORR to małe miasta podlegają tej samej procedurze co ośrodki duże i średnie. W okresie programowania 2007-2013 w niektórych województwach sformułowano poddziałania adresowane wyłącznie do tej grupy miast.

Warto podkreślić, że władze wielu małych miast coraz lepiej rozumieją potrzebę rewitalizacji i potrafią wykorzystać do tego celu dostępne fundusze. Negatywnym rezultatem tych działań jest rosnące zadłużenie miast. Rekordzistą na skalę kraju jest Karlino z 61% zadłużeniem. Przyszłe lata pokażą czy władze poradzą sobie ze spłaceniem długów a także z kosztownym utrzymaniem licznie budowanych basenów.

Kryzys, który dotknął całą gospodarkę światową w latach 2008 i 2009 i nie został pokonany niewątpliwie spowoduje zahamowanie kosztownych procesów rewitalizacyjnych.

Literatura

- Domański B., 2009, *Rewitalizacja terenów przemysłowych – specyfika wyzwań i instrumentów*, [w:] *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, W. Jarczewski (red.). Kraków.
- Gasidło K., 1998, *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*. Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura, z. 37.
- Heczko-Hyłowa E., 2009, *Rewitalizacja polskich miast w świetle wymagań Funduszy Strukturalnych UE*, [w:] *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.). Kraków.
- Huculak M., 2009, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Polskie doświadczenia i perspektywy*, [w:] *Przestrzenne aspekty rewitalizacji...*, op. cit.
- Jarczewski W., 2010, *Dimension in Urban Degradation in Poland*. „Urban Development Issues Research Quarterly”, 1/92-100.
- Jelonek A., 2008, *Przekształcenia struktury przestrzennej miast południowych części Stanów Zjednoczonych*, [w:] *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, J. Słodczyk, M. Smigielska (red.). Opole.
- Kaczmarek S., 1998, *Social and Spatial Revitalization of Industrial Areas in British and Polish Cities*, [w:] *Social Aspects of Reconstruction of Old Industrial Regions in Europe*. Katowice.

- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar rozwoju miast*. Łódź.
- Leinberger C. B., 2005, *Turning Around Downtown: Twelve Steps to Revitalization*. The Brookings Institution Washington D.C. Research Brief, III, Washington, Brookings Institution, http://www.brookings.edu/reports/2005/03downtownredevelopment_leinberger.aspx.
- Litwińska E., 2006, *Programy wspierające rozwój miast finansowane przez Unię Europejską – inicjatywa URBAN i projekty pilotażowe*, [w:] *Polityka zrównoważonego rozwoju oraz instrumenty zarządzania miastem*, J. Słodczyk, D. Rajchel (red.). Opole.
- Mieszkowski P., Mills E. S., 1993, *The Causes of Metropolitan Suburbanization*. "The Journal of Economic Perspectives", 7.3, (1993), s. 135-147. Stable URL: <http://links.jstor.org/sici?sici=08953309%28199322%297%3A3%3C135%3ATCOMS%3E-2.0.CO%3B2-G>.
- Muzioł-Węclawowicz A., 2009, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] *Przestrzenne aspekty...op. cit.*
- Siemiński W., Topczewska T., 2008, *Ocena programów i projektów rewitalizacyjnych realizowanych w ramach Działania 3.3. „Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojkowe” ZPORR. Wnioski na przyszłość*. Warszawa.
- Winchell D. G., Ponder W., *Community Service Learning to Address Small Town Revitalization: University Participation in Main Street™ Programs*, <http://www.mesacc.edu/other/engagement/Journal/Issue9/Winchell.pdf>.