

Ludzie • Przestrzeń • Zmiana

Dobre praktyki w rewitalizacji polskich miast

Warszawa 2016

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
MINISTERSTWO ROZWOJU
Unia Europejska Fundusz Spójności

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 1 2016-06-22 10:26:43

Wydawca:
Ministerstwo Rozwoju
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507-Warszawa
www.mr.gov.pl
Departament Strategii Rozwoju

Realizacja:
Instytut Rozwoju Miast
ul. Cieszyńska 2
330-015 Kraków

Dyspersja Anna Chrościcka
ul. Szymanowskiego 4/65
03-477 Warszawa

Locativo Sp. z o.o.
Rynek Dębnicki 10/4
30-319 Kraków

Koordynacja:
Aleksandra Jadach-Sepioło

Redakcja:
Andrzej Brzozowy, Radosław Górecki, Małgorzata Hołdys, Aleksandra Kędzierska, Bogumiła Krystek-Kucewicz, Jan Niemczyk, Piotr Pawlak, Zuzanna Popławska, Rajmund Ryś Agnieszka Siłuszek, Karolina Thel, Edyta Tomczyk

Projekt graficzny, fotoedycja:
Sudio Grafpa, www.grafpa.pl

Skład:
MEDIUM

ISBN-978-83-632113-26-8

Egzemplarz bezpłatny

Data wydania: 2016

Teksty:
Ewa Arvay-Podhalańska, Anna Chrościcka, Dorota Chudowska-Rączka, Kinga Czenczek, Maciej Czeredys, Magdalena Dej, Karol Janas, Wojciech Jarczewski, Tadeusz Kaźmierak, Michał Kominek, Grażyna Korzeniak, Katarzyna Kudłacz, Antoni Matuszko, Dariusz Mikołajczyk, Tomasz Płachecki, Klementyna Świeżewska

Zdjęcia:
Anna Balcerzak, Stefan Brajter, Jacek Kachel, Krzysztof Mikołajewski, Marek Piwowarski, Agnieszka Sulewska, Instytut Rozwoju Miast, Dyspersja, Urząd Miasta Przasnysz, Urząd Miejski w Nałęczowie, Urząd Miejski Bydgoszczy, Urząd Miasta Chojnice, Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o., Urząd Miasta Szczecina, Szczeciński TBS Sp. z o.o., Urząd Miejski w Gogolinie, Urząd Miasta w Bielsko-Białej, Stowarzyszenie Fabryka Inicjatyw Lokalnych, Urząd Miejski Strumień, Urząd Miasta Sopot, Urząd Miasta i Gminy Niepołomice, Urząd Miasta Ruda Śląska, Biuro „Nowe Żerniki", Urząd Gminy Miasta Stargard Szczeciński, Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Urząd Miasta Poznania, Urząd Miasta Płocka, Urząd Miejski w Wałbrzychu, Stara Przędzalnia Sp. z o.o.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
MINISTERSTWO ROZWOJU
Unia Europejska Fundusz Spójności

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 2 2016-06-22 10:26:43

Spis treści

Wprowadzenie

Dobre praktyki – drogowskaz czy wzorzec? 5

Strategiczne podejście i planowanie oparte na diagnozie

Przasnysz. Kompleksowa rewitalizacja małego miasta 8
Nałęczów. Powrót do źródeł rozwoju miasta 13
Bydgoszcz. Wsparcie działań rewitalizacyjnych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 17
Połczyn-Zdrój. Działania nakierowane na podniesienie szans dzieci i młodzieży 22
Chojnice. Udana renowacja jako element rewitalizacji 26
Nowe Warpno. Odnowa małego miasta 30
Dzierżoniów. Przemyślana ewolucja działań rewitalizacyjnych 34
Warszawa. Opracowanie Zintegrowanego Programu Rewitalizacji 37

Kompleksowość i włączenie społeczne

Lublin. Angażowanie właścicieli nieruchomości w poprawę warunków życia ... 42
Gdańsk. Osiedle Letnica – odnowa w porozumieniu z mieszkańcami 46
Wrocław. Osiedle Nadodrze – kompleksowe podejście do rewitalizacji i wspierania przedsiębiorców 50
Łódź. Osiedle Księży Młyn – wprowadzanie zmian z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego 55
Szczecin. Renowacja kwartałów śródmiejskich – kompleksowe podejście do remontu zespołu zwartej zabudowy 59
Wsie Opolskie. W kierunku innowacyjności i poprawy jakości życia 63
Lwów. Małe projekty, wielkie współdziałanie 67

Partnerstwo i wielopoziomowe zarządzanie

Bielsko-Biała. Włączenie prywatnych właścicieli w proces odnowy bielskiej starówki 72
Gdańsk. Dolne Miasto – wspólne przezwyciężanie problemów społecznych 76
Katowice. Powrót do tradycji na Nikiszowcu 80
Strumień. Partnerstwo ponad granicami 84
Sopot. Odzyskany blask – innowacyjne instrumenty wspierające remonty prywatnych budynków mieszkalnych 88

Koncentracja działań

Stargard. Modelowe podejście do przebudowy śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej 92
Poznań. Modelowe wyznaczenie obszaru rewitalizacji 97
Płock. Ulica Tumska – skuteczne włączanie właścicieli nieruchomości i mieszkańców w proces rewitalizacji 101
Wałbrzych. Przemysłowa przestrzeń dla kultury 104
Żyrardów. Postindustrialne dziedzictwo kulturowe 107

Przykłady działań rozwojowych przydatnych dla rewitalizacji

Niepołomice. Prorozwojowe działania gminy 113
Ruda Śląska. Bezpieczeństwo mieszkaniowe jako filar dobrej jakości życia 116
Wrocław. Nowe Żerniki – odpowiedź na współczesne potrzeby mieszkaniowe w miastach 119
Warszawa. Targówek – ReBlok i Park Rzeźby – sztuka przeciwko monotonii blokowisk 121
Warszawa. Dzielnica Wisła – powrót nad rzekę 124

Podsumowanie

Kompleksowa odpowiedź na problemy obszaru rewitalizacji 128

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 1 2016-06-22 10:26:44

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 2 2016-06-22 10:26:44

Wprowadzenie



W chwili, gdy w wielu miejscach w kraju przedstawiciele władz samorządowych, mieszkańcy, przedsiębiorcy i eksperci pochylają się nad przygotowaniem nowych lub aktualizacją istniejących programów rewitalizacji, niniejsza publikacja ma za zadanie wspomóc ich w tych działaniach.

Książka ta nie jest teoretycznym podręcznikiem rewitalizacji, ale opisuje, możliwie szczegółowo, konkretne zrealizowane na przestrzeni ostatnich lat przedsięwzięcia lub działania. Jednocześnie należy podkreślić, że nawet w przypadku projektów najlepszych, najskuteczniejszych i o najlepszym odbiorze społecznym, nie powinny być one przedmiotem bezkrytycznego kopiowania, bo wcale nie muszą powtórzyć sukcesu pierwowzoru.

Kluczem do dobrej rewitalizacji jest umiejętne dostosowanie przedsięwzięcia do lokalnych potrzeb i uwarunkowań. Przez ten pryzmat powinna być postrzegana niniejsza publikacja. Jako źródło pomysłów, wskazanie zagadnień, na które szczególnie mocno trzeba zwrócić uwagę (lub które można zrobić lepiej), a także ostrzeżenie przez potencjalnymi problemami czy zagrożeniami. Tam, gdzie było to możliwe odniesiono się do możliwości przygotowania i realizowania przedsięwzięć podobnych do opisanych w aktualnych uwarunkowaniach formalno-prawnych. Publikacja nie zastąpi dyskusji i prac koncepcyjnych nad kierunkami rewitalizacji w polskich miastach i miejscowościach, ale autorzy mają nadzieję, że będzie stanowiła w tych działaniach przydatne i inspirujące narzędzie.

O REWITALIZACJI

Rewitalizacja to „proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji” [1].

[1] Art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Definicja ta odwołuje się do najważniejszych zasad skutecznej rewitalizacji. Jednocześnie zasady te stały się osnową niniejszego podręcznika gromadząc pod każdą z nich kilka ilustrujących je przykładów. Zasady te to:

Strategiczne podejście, zgodnie z którym wizja rewitalizacji obszaru to element spójnej wizji rozwoju miasta, miasteczka, wsi. Zasada ta dotyczy wyznaczania kierunków i osiągalnych celów oraz sposobów ich realizacji, które powinny być zawarte w programie rewitalizacji, stanowiącym drogowskaz dla wszystkich uczestników procesu.

Planowanie oparte na diagnozie – diagnoza pokazuje problemy konkretnych ulic i kwartałów, eksponuje istniejące potencjały i wartości, umożliwia zaplanowanie skutecznych działań na obszarze o szczególnym natężeniu negatywnych zjawisk, a jednocześnie o istotnym znaczeniu dla rozwoju gminy. Prawidłowa diagnoza jest gwarantem właściwego dobrania instrumentów i sposobu działania.

Włączenie społeczne – społeczność lokalna i jej potrzeby muszą stanowić oś działań rewitalizacyjnych. Partycypacja społeczna oznacza aktywność i uczestnictwo, ale także świadomość obowiązków poszczególnych jej członków wobec całej społeczności, umiejętność i zdolność do zaangażowania w lokalne działanie. Kluczowe jest zapewnienie udziału mieszkańców obszaru rewitalizacji na każdym etapie opracowania programu i realizacji konkretnych projektów. Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że zmiany, które przeprowadzają sami mieszkańcy są najbardziej trwałe i przynoszą najlepsze efekty.

Kompleksowość – realizacja programu rewitalizacji sprawia, że działania w poszczególnych sferach dopełniają się, przynosząc mierzalny efekt w postaci aktywizacji i rozwoju obszaru dotkniętego wcześniej kryzysem. Zgodnie z tą zasadą potrzebne jest odejście od pojedynczych interwencji na rzecz powiązań pomiędzy przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi realizowanych na obszarze rewitalizacji i znajdujących się poza nim, ale także oddziałujących na ten obszar.

Partnerstwo i wielopodmiotowe zarządzanie – w realizacji działań muszą uczestniczyć na każdym etapie wszyscy zainteresowani (mieszkańcy, przedsiębiorcy, organizacje pozarządowe, instytucje publiczne). Dzięki partnerstwu muszą dzielić się zadaniami i obowiązkami, wspierając się w osiągnięciu zakładanego celu.

Dobre praktyki – drogowskaz czy wzorzec?

Koncentracja – intensywne wsparcie może przynieść efekt tylko pod warunkiem, że środki i siły nie zostaną zbytnio rozproszone. Rewitalizacja to działanie wyjątkowe i wymagające w związku z tym wielowymiarowych, intensywnych i przede wszystkim skoncentrowanych działań „ratunkowych" adresowanych tylko do obszarów znajdujących się faktycznie w głębokim kryzysie.

System wsparcia rewitalizacji w Polsce

Uzależnienie wyników rewitalizacji od zaangażowania samorządu, organizacji pozarządowych, mieszkańców, przedsiębiorstw i innych jej uczestników jest stałym elementem tego procesu, ale dla trwałości jego wyników i skutecznego przebiegu potrzebne są systemowe podstawy, które obecnie są budowane w naszym kraju. Podstawy te tworzą zapisy Krajowej Polityki Miejskiej oraz:

- rozwiązania legislacyjne polegające na zmianach obowiązujących regulacji oraz stworzeniu nowych regulacji – tu główne podwaliny stanowi ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.;
- instrumenty wspierania rewitalizacji i finansowania tych działań, obejmujące szczególnie włączanie działań w ramach poszczególnych polityk publicznych w realizację kompleksowych, zintegrowanych programów rewitalizacji – szczególnie istotne miejsce zajmują w tym zakresie fundusze Unii Europejskiej na lata 2014–2020, a ich wydatkowanie na działania rewitalizacyjne regulowane jest Wytycznymi w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020;
- działania informacyjne i wsparcie merytoryczne – czego wyrazem jest m.in. niniejsza publikacja.

Jak czytać publikację?

- Na wstępie do opisu każdej dobrej praktyki znajduje się fiszka informacyjna zawierająca podstawowe dane na temat danej praktyki (powierzchnię i ludność terenu objętego rewitalizacją, zakres dobrych praktyk, podmiot prowadzący rewitalizację, dane osoby do kontaktu, informacje o innych zaangażowanych podmiotach, okres rewitalizacji, budżet rewitalizacji i główne źródła finansowania).

Przed zapoznaniem się z daną dobrą praktyką, w sposób szczególny należy zwrócić uwagę na informację „zakres dobrych praktyk". Zaprezentowane przedsięwzięcia mają zróżnicowany charakter, realizowane były na przestrzeni lat, etapami lub tylko w części, często napotykając na różne problemy. Stąd też trudno, aby każde z nich spełniało w pełnym zakresie kryteria „modelowego przykładu rewitalizacji od A do Z", niemniej jednak wszystkie mają w sobie to „coś", co sprawia, że warto, aby z danym działaniem zapoznało się jak najszersze grono odbiorców.

Informacja o zakresie dobrych praktyk ma za zadanie wskazać czytelnikowi co konkretnie w danym opisie autorzy uznali za cenny i godny uwagi wzorzec. Do całości dorobku danego miasta należy jednak podchodzić w sposób otwarty i krytyczny, mając na uwadze wymogi nowego podejścia do rewitalizacji, które wprowadzone zostały wraz z Krajową Polityką Miejską oraz ustawą o rewitalizacji.

- Osobny rozdział w publikacji stanowią przedsięwzięcia, które wprawdzie nie mają charakteru rewitalizacyjnego, ale zakres podejmowanych w ich ramach działań sprawia, że pewne ich aspekty powinny znajdować swoje odzwierciedlenie także w działaniach rewitalizacyjnych. Są to przykłady: Niepołomic, Rudy Śląskiej, Nowych Żernik, Projektu ReBlok i Dzielnicy Wisła.

W zestawieniu znalazł się także jeden projekt zagraniczny. Jest to projekt zrealizowany we Lwowie, a o jego umieszczeniu w publikacji przesądził fakt, że realizowany był przy zaangażowaniu polskich ekspertów oraz to, że jest on stosunkowo łatwy i jednocześnie wartościowy do przeniesienia na polski grunt.

- Publikacja stanowi praktyczne uzupełnienie dwóch kluczowych dla rewitalizacji dokumentów – Krajowej Polityki Miejskiej przyjętej 20 października 2015 r. oraz ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. Zaleca się czytelnikom zapoznanie się z tymi dokumentami, wielokrotnie też będzie można odnaleźć odniesienia do nich w tekście niniejszej książki.

Strategiczne podejście i planowanie oparte na diagnozie



PRZASNYSZ. Kompleksowa odnowa małego miasta

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

Osiedle nr 2 (Stare Miasto):
22 ha (0,87% powierzchni miasta)
1100 mieszkańców (6,4% ludności miasta)
Osiedle nr 4 (Zawodzie):
904 ha (35,93% powierzchni miasta)
1700 mieszkańców (9,8% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- kompleksowa rewitalizacja małego miasta
- diagnoza obszaru zdegradowanego i wyznaczenie obszaru zdegradowanego
- integracja działań „twardych" i „miękkich", łączenie dużych i małych inwestycji
- kwestie społeczne

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Przasnysz
ul. Jana Kilińskiego 2
06–300 Przasnysz

Osoba do kontaktu:

Wiesława Helwak, Zastępca Burmistrza
telefon: (29) 756 49 00
e-mail: umprzas@przasnysz.um.gov.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- biblioteka miejska
- Fundacja Przasnyska
- właściciele nieruchomości
- mieszkańcy

Okres rewitalizacji:

2008–2015

Budżet rewitalizacji:

- remont Rynku i ratusza: 10 mln zł
- remont kamienic w Rynku: 25 budynków: ok. 6,7 mln zł
- budowa budynków socjalnych: 5,2 mln zł
- projekty społeczne Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej: ok. 1,89 mln zł

Główne źródła finansowania:

- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007–2013
- budżet gminy
- fundusze prywatne (remonty kamienic)

Rewitalizację w Przasnyszu potraktowano jako kompleksowe przedsięwzięcie, które służy przezwyciężeniu kryzysu i uwolnieniu lokalnych potencjałów. Sukces tego podejścia wynikał ze starannej diagnozy i udanej współpracy jednostek miejskich, organizacji pozarządowych oraz prywatnych właścicieli nieruchomości.

Diagnoza problemów

Przasnysz ma dobrze zachowany historyczny układ urbanistyczny i cenne budowle sakralne, w tym kościół farny wzniesiony w drugiej połowie XV wieku, w okresie największej świetności miasta. Zaletą Przasnysza jest dostępność komunikacyjna: usytuowanie u zbiegu drogi krajowej i dróg wojewódzkich. Problemem społecznym miejscowości było wysokie bezrobocie i związane z nim problemy społeczne (ubóstwo, przemoc domowa). Według danych z 2007 roku – wykorzystanych w diagnozie, która stała się podstawą Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR) – przeciętnie 56 bezrobotnych przypadało na 1000 mieszkańców (dla porównania: średnia w województwie to 42 osoby).

Do rewitalizacji zakwalifikowano dwa osiedla – Stare Miasto i Zawodzie. Główną bolączkę Starego Miasta stanowił zły stan budynków i przestrzeni publicznej. Ten obszar powinien stanowić wizytówkę miasta i zachęcać turystów i potencjalnych inwestorów do pozostania w nim. Szczególnie rzucały się w oczy zniszczone elewacje kamienic wokół Rynku. Mniej widocznym, ale za to bardzo dotkliwym problemem było to, że niektóre budynki korzystały z kanalizacji deszczowej zamiast sanitarnej. Katastrofalny wręcz stan dawnego ratusza sprawił, że częściowo został on wyłączony z użytkowania, a o degradacji przestrzeni wokół Rynku świadczyły: nieuporządkowana zieleń, zniszczona nawierzchnia, słabe oświetlenie i plątanina napowietrznych instalacji elektrycznych. W lokalach użytkowych działały sklepy, natomiast brakowało miejsc spotkań – kawiarni, restauracji.

Drugi wytypowany obszar, Zawodzie, leży w północno-zachodniej części miasta. Wyboru tego terenu dokonano na podstawie ankiet przeprowadzonych wśród mieszkańców, którzy uznali je za najbiedniejsze, najniebezpieczniejsze i najbardziej zaniedbane spośród sześciu osiedli w mieście. W mediach przedstawiano je jako przasnyską „dzielnicę biedy i grozy". Oprócz domów jednorodzinnych znajdowały się tam baraki z mieszkaniami socjalnymi, które nadzór budowlany zakwalifikował do rozbiórki.

Rewitalizacja Przasnysza

Realizacja pierwszego lokalnego programu rewitalizacji (LPR) zakończyła się fiaskiem. Przygotowano go w okresie, gdy rewitalizację powszechnie rozumiano w Polsce jako inwestycję infrastrukturalną. Z tego powodu firma wynajęta przez Urząd Miasta do opracowania programu zebrała od instytucji i mieszkańców informacje o obiektach wymagających gruntownego

remontu. Następnie wytyczyła obszar przeznaczony do rewitalizacji, który uwzględniał te obiekty, de facto było to całe miasto. Zastępca burmistrza, oceniając dziś ten pierwszy dokument, zauważa, że „tamten program w zasadzie nic nie programował. Był listą życzeń przedsięwzięć infrastrukturalnych". Ówczesne władze miasta szybko zrozumiały, że takie podejście mija się z ideą rewitalizacji. Przekonanie to potwierdziły szkolenia i wsparcie doradcze, z których zaczęli korzystać pracownicy Urzędu Miasta. Należało jednak przekonać także inne podmioty zaangażowane w rozpoczęty proces rewitalizacji, że nie może ona ani polegać wyłącznie na remontach, ani obejmować całego miasta. Pomocnym argumentem okazały się zasady przyznawania funduszy na rewitalizację w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007–2013 (RPO WM 2007–2013). W efekcie pierwszy projekt LPR zarzucono.

W LPR na lata 2009–2013 (przyjętym w 2009) obszary do rewitalizacji wyznaczono na podstawie analizy wskaźników opisujących sytuację demograficzną, bezrobocie, ubóstwo, przedsiębiorczość, edukację, przestępczość, opiekę zdrowotną i sytuację mieszkaniową w Przasnyszu. Przestrzenną jednostką analizy było osiedle. Wartości wskaźników dla poszczególnych osiedli oceniono, porównując je z wartościami dla całego miasta i województwa. Poszczególnym wskaźnikom cząstkowym nadano wagi, ustalone m.in. na podstawie wyników badania ankietowego, w którym mieszkańcy oceniali wpływ poszczególnych uwarunkowań na jakość życia w mieście. Przygotowano zestaw inwestycji i działań miękkich, które miały przyczynić się do odnowy najbardziej zdegradowanych części miasta – Starego Miasta (okolice Rynku) i Zawodzia. Po dokładnych analizach przyszedł czas na działanie – pierwszy krok zrobiły władze lokalne. Działania rewitalizacyjne rozpoczęto od remontu ratusza i modernizacji Rynku.

Dobra praktyka – rewitalizacja w małym mieście

Pozornie rewitalizacja w Przasnyszu nie różni się od innych tego typu działań podejmowanych w małych miastach w Polsce – wyremontowano ratusz i rynek, sukcesywnie odnawiany jest park miejski położony pomiędzy dwoma rewitalizowanymi obszarami. Niemniej jednak, poza tymi dobrze widocznymi działaniami podjęto próbę



Odnowiony rynek w Przasnyszu wraz z fragmentem zabudowy. *Foto: Dyspersja*

kompleksowego podejścia do rozwiązania zidentyfikowanych problemów. Oprócz inwestycji infrastrukturalnych przeprowadzono działania o charakterze społecznym, częściowo finansowane także ze środków unijnych (Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki (PO KL)).

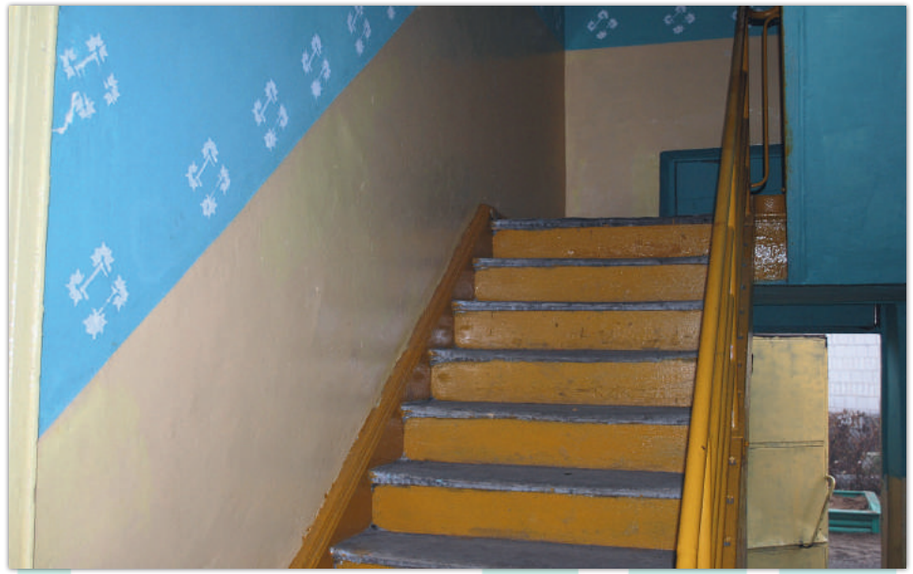
W ramach działań infrastrukturalnych, na obszarze Starego Miasta wyremontowano ratusz i położono nową nawierzchnię Rynku, dzięki czemu bardzo zmienił się wygląd centrum miasta. W ratuszu wymieniono dach i instalacje, odrestaurowano elewację, przeprowadzono remont stropów, tynków i klatki schodowej. Zmieniono też układ pomieszczeń i zaadaptowano nieużytkowane do tej pory piwnice. Remont Rynku objął

z kolei uzbrojenie terenu, wymianę nawierzchni i oświetlenia, uporządkowanie zieleni i budowę fontanny. Odnowa Rynku i ratusza przyniosły jednak efekty, które przerosły oczekiwania władz miasta: wkrótce właściciele stojących w pierzei kamienic zaczęli na własny koszt przeprowadzać w nich remonty. W krótkim czasie wygląd pierzei bardzo się poprawił. Dziś odnowione otoczenie jest scenerią imprez cyklicznych, do których należą: Orszak Trzech Króli, Dzień Dziecka, Festiwal Światła, Przasnyski Jarmark Staropolski, Wigilia dla mieszkańców. Odbywają się tu również koncerty.

Na Zawodziu także zaczęto od inwestycji. Największym przedsięwzięciem było wybudowanie pięciu budynków socjalnych, do których przeniesiono mieszkańców ze zrujnowanych baraków. Łączenie działań inwestycyjnych i społecznych stało się inspiracją dla miejskich jednostek, przedsiębiorców i mieszkańców. Na przykład Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) w ramach Programu Aktywności Lokalnej (PAL) „Razem dla Szpitalnej" zachęcił mieszkańców budynku, w którym miasto przeprowadziło termomodernizację, do odmalowania klatek schodowych. Potrzebne materiały i narzędzia przekazali lokalni przedsiębiorcy. Pracownicy socjalni wspólnie z mieszkańcami stworzyli też listę kolejnych potrzebnych prac: uporządkowanie przestrzeni wokół bloku, posadzenie zieleni, wybudowanie placu zabaw dla dzieci. Sukcesem są trwałe efekty tego projektu. O ile część mieszkań socjalnych wybudowanych bez udziału mieszkańców – podobnie jak w innych miastach – została dewastowana, o tyle w bloku odnowionym w ramach PAL nie dopuszcza się do zniszczenia efektów własnej pracy czy pracy sąsiada. Być może na taki stosunek do budynku ma również wpływ to, że mieszkańcy spotykali się z władzami miasta, urzędnikami i stopniowo



Impreza plenerowa na odnowionym Rynku przed ratuszem. *Foto: Urząd Miasta Przasnysz*



Klatka schodowa pomalowana przez mieszkańców w ramach Programu Aktywności Lokalnej „Razem dla Szpitalnej". *Foto: Urząd Miasta Przasnysz*

uczyli prowadzenia dyskusji i wypracowywania kompromisów. Podczas pierwszego spotkania domagali się zagospodarowania terenu wokół budynku. Natomiast trzecie spotkanie, zorganizowane na zakończenie projektu, było okazją do świętowania przez lokatorów i urzędników efektów wspólnie dokonanych działań.

Ograniczenie bezrobocia, najpoważniejszego problemu miasta, wymaga wieloletnich działań. Rozpoczęto te, które miały po pierwsze pomóc mieszkańcom Przasnysza w znalezieniu pracy, a po drugie zmniejszyć negatywne skutki bezrobocia. Z diagnozy społeczno-ekonomicznej wynikała m.in. potrzeba pomocy kobietom, które najsilniej odczuwały brak pracy. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) zrealizował projekt na rzecz aktywizacji społeczno-zawodowej przasnyszanek i zainicjował powołanie koalicji przeciwko przemocy domowej. Znalazło się w niej kilkanaście instytucji (policja, kuratorzy sądowi, prokuratura, szkoły, poradnia psychologiczno-pedagogiczna i organizacja pozarządowa prowadząca schronisko dla osób bezdomnych), które zaczęły ze sobą współpracować. Grupą wspieraną przez MOPS i Fundację Przasnyską były również osoby niepełnosprawne. Skuteczną metodą aktywizacji społecznej osób niepełnosprawnych intelektualnie stały się przedsięwzięcia artystyczne: przedstawienia i filmy z ich udziałem. Prezentowana w mediach premiera filmu „Chłopiec z zapałkami" zmieniła aktorów w bohaterów lokalnej społeczności. Fundacja Przasnyska zrealizowała też, wspólnie z Urzędem Miasta, „Program wsparcia współpracy samorządu terytorialnego i organizacji pozarządowych w Przasnyszu".

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

W Przasnyszu nastąpiła ogromna poprawa wyglądu reprezentacyjnej części miasta, a także znaczna poprawa warunków mieszkaniowych w budynkach socjalnych. Zwiększył się potencjał organizacji społecznych i aktywność obywatelska mieszkańców. W przypadku części osób zagrożonych marginalizacją udało się zmniejszyć ryzyko wykluczenia społecznego.

Do tak szybkich – zaledwie w ciągu kilku lat – zmian przyczyniło się właściwe rozumienie istoty rewitalizacji. Odrzucono ideę potraktowania projektu jako hasła dostępu do puli funduszy unijnych na rzecz autentycznej rewitalizacji służącej wyprowadzeniu wyznaczonych obszarów z kryzysu. Starano się w pełni wykorzystać fundusze unijne, ale uniknięto przy tym pewnych pułapek. Na przykład z projektu dofinansowanego z RPO WM 2007–2013, w ramach którego prowadzono remont ratusza i Rynku, wyłączono jedno z podcieni budynku. Odnowę tej elewacji sfinansowała gmina, natomiast remont wnętrza pokrył najemca lokalu użytkowego, w związku z czym od razu można było rozpocząć w nim działalność komercyjną (w przeciwieństwie do obiektów remontowanych w całości ze środków unijnych). Jedno z pomieszczeń przeznaczono na kawiarnię, dzięki czemu życie w Rynku nie zamiera po zamknięciu sklepów.

Przedstawiciele Urzędu Miasta oceniają, że dotychczasowe konsultacje z mieszkańcami (m.in. dotyczące LPR, rewaloryzacji Rynku i programu współpracy z organizacjami pozarządowymi) odbiegały od ideału. Polegały na przedstawianiu gotowych propozycji przez władze i dosyć biernemu akceptowaniu ich przez mniej lub bardziej liczne grono mieszkańców.

Próbą zmiany tej niekorzystnej sytuacji był „Program wsparcia współpracy samorządu terytorialnego i organizacji pozarządowych w Przasnyszu" realizowany przez Fundację Przasnyską (lidera) i Urząd Miasta, przy finansowym wsparciu z PO KL. Przeprowadzone przy jego okazji badanie kondycji sektora organizacji pozarządowych posłużyło do przygotowania projektu „Wieloletniego programu współpracy miasta Przasnysz z organizacjami pozarządowymi na lata 2015–2018". Ustalenie przyczyn ograniczających aktywność lokalnych stowarzyszeń i fundacji stało się impulsem do zorganizowania szkoleń i porad księgowych, a także lepszego zaspokojenia potrzeb lokalowych. Urząd Miasta dba przy tym o racjonalne wykorzystanie lokali komunalnych, starając się, żeby miejskie instytucje i organizacje pozarządowe wspólnie użytkowały część pomieszczeń. Cykl warsztatów, szkoleń i wizyt studyjnych, przeprowadzonych w ramach projektu, przyczynił się do powstania Rady Działalności Pożytku Publicznego, w której zasiadają przedstawiciele organizacji pozarządowych, rady miejskiej i burmistrza. Projekt doprowadził też do powołania przez pięć organizacji pozarządowych federacji i utworzenia Rady Seniorów (Młodzieżowa Rada Miasta Przasnysz rozpoczęła działalność nieco wcześniej).



Wyremontowany ratusz na rynku w Przasnyszu. *Foto: Dyspersja*

O zwiększeniu aktywności obywatelskiej najlepiej świadczą wnioski napływające do budżetu obywatelskiego. Do tej nowej inicjatywy Urząd Miasta przygotował się, korzystając ze wsparcia eksperckiego dostępnego w ramach Funduszu Inicjatyw Obywatelskich (FIO). W 2015 roku odbył się pierwszy nabór wniosków. Na kolejny rok zaplanowano realizację wyłonionych przedsięwzięć, z których część stanowi uzupełnienie inicjatyw zrealizowanych dzięki LPR. Wzmocnienie społeczeństwa obywatelskiego pozwala przewidywać, że w kolejnych latach rewitalizacja w Przasnyszu będzie kontynuowana w jeszcze bliższej współpracy z lokalną społecznością, a wskazówki co do tego jak tę współpracę rozwijać i wykorzystywać zawiera Krajowa Polityka Miejska.

NAŁĘCZÓW. Powrót do źródeł rozwoju miasta

W Nałęczowie występowało wiele problemów typowych dla małych miast. Początkowo próbowano więc też typowych rozwiązań. Rewitalizacja Nałęczowa przyniosła skutki, dopiero wtedy, gdy pomysłem na odnowę stał się powrót do źródła rozwoju miasta, czyli symbiozy miasta i uzdrowiska. Rozpoczęta kompleksowa renowacja przestrzeni publicznej okazała się impulsem do pozytywnych zmian.

Diagnoza problemu

Nałęczów to niewielkie miasto w województwie lubelskim, znane jako uzdrowisko o mikroklimacie wskazanym dla osób chorych na serce. W strukturze miasta widoczny jest wyraźny podział na część sanatoryjną i mieszkaniową.

Wizytówką części uzdrowiskowej jest Park Zdrojowy, położony w południowo-zachodniej części miasta. Przepływająca rzeka Bochotniczanka tworzy tam staw, wokół którego stoją zabytkowe i nowoczesne pawilony uzdrowiskowe. „Stare Łazienki" oferują zabiegi wodne, w palmiarni umieszczono pijalnię wód mineralnych, a barokowy Pałac Małachowskich



Odnowiona ulica. *Foto: IRM*

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

ok. 1382 ha (cały obszar miasta)
3892 mieszkańców

Zakres dobrych praktyk:

- renowacja przestrzeni jako droga do wykorzystania unikatowych walorów miasta
- kwestie zarządzania rozwojem i funkcjonowaniem miasta
- kwestie przestrzenne
- integracja działań, łączenie dużych i małych inwestycji
- kwestie gospodarcze (wspieranie samozatrudnienia, ekonomii społecznej)

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski w Nałęczowie
ul. Lipowa 3
24–150 Nałęczów

Osoba do kontaktu:

Adam Ćwiek, Burmistrz,
i Artur Rumiński, Zastępca Burmistrza
telefon: (81) 501 45 00
e-mail: sekretariat@naleczow.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Spółdzielnia Socjalna „Od serca"

Okres rewitalizacji:

2007–2014

Budżet rewitalizacji:

ok. 11 mln

Główne źródła finansowania:

Regionalny Program Operacyjny Województwa Lubelskiego na lata 2007–2013

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 13 2016-06-22 10:26:58

mieści restaurację, kawiarnię i muzeum Bolesława Prusa. W wyniku prywatyzacji uzdrowiska w 2002 roku budynki należą do Zakładu Leczniczego Uzdrowisko Nałęczów S.A., natomiast przylegający park do gminy. Właściciele na bieżąco wykonują potrzebne prace: wypielęgnowany park w połączeniu z unikatową architekturą tworzy przestrzeń publiczną o wyjątkowych walorach.

Zgoła przeciwna była sytuacja w pozostałej, zaniedbanej przez lata, części miasta, gdzie ulice wymagały remontu, brakowało zadbanej przestrzeni publicznej, parkingów i miejsc postojowych, a większość terenów zielonych przestała pełnić funkcje o charakterze społecznym, kulturalnym i rekreacyjnym.

Kontrast między częścią uzdrowiskową i miejską był nie tylko problemem natury estetycznej. Goście uzdrowiska niechętnie wychodzili poza jego teren, ponieważ w części miejskiej brakowało miejsc oferujących atrakcyjne sposoby spędzenia czasu (ciekawe wydarzenia czy atrakcyjne usługi). Miasto trwało w stagnacji zamiast tętnić życiem i korzystać, również ekonomicznie, ze stałej obecności kuracjuszy i wczasowiczów. Nałęczów nie wykorzystywał potencjału, który tkwił w jego tradycji i rozwijającym się uzdrowisku.

Rewitalizacja Nałęczowa

Odpowiedź na problemy miasta nie przyszła od razu. Pierwsze prace mające na celu podniesienie atrakcyjności miasta jako uzdrowiska prowadzone były na terenie parku przylegającego do obiektów uzdrowiskowych. Prace te doprowadziły do zwiększenia kontrastu pomiędzy częścią uzdrowiskową i miejską. Pierwszy program rewitalizacji Nałęczowa, zaplanowany na lata 2005–2010, nie przyniósł zmian na lepsze w obszarze miejskim i koncentrował się wokół obiektów uzdrowiskowych.

Stopniowo powstała jednak wizja rewitalizacji mająca na celu podniesienie atrakcyjności części miejskiej i silniejsze jej zespolenie z częścią uzdrowiskową. Kluczem do odnowy miał być powrót do koncepcji miasta-ogrodu, która wyznaczała rozwój Nałęczowa w czasach jego świetności w początkach XX wieku. Postanowiono usunąć kontrasty, uatrakcyjnić przestrzeń publiczną i usługi zarówno dla kuracjuszy, jak i stałych mieszkańców.



Odnowiony skwer miejski. *Foto: Urząd Miejski w Nałęczowie*

Ważnym elementem powodzenia było stworzenie przy urzędzie miasta zespołu zajmującego się realizacją programu rewitalizacji, do którego powołano osoby z różnych komórek urzędu. Kierownikiem zespołu został zastępca burmistrza, a rewitalizacja zyskała wysoką pozycję w hierarchii zadań urzędu.

Główną osią odnowy był projekt „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów centrum Nałęczowa", prowadzony w latach 2007–2014. Zanim udało się pozyskać środki na jego realizację, podjęto działania przygotowawcze, finansowane z budżetu miasta.

Należy też zwrócić uwagę na zakończoną w 2013 roku modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków. Pozornie nie jest to projekt rewitalizacyjny, jednak w tym przypadku był to fundamentalny warunek bezpieczeństwa ekologicznego gminy i polepszający jej postrzeganie jako obszaru przyjaznego mieszkańcom i otoczeniu.

Dobra praktyka – renowacja przestrzeni miasta jako droga do wykorzystania unikatowych walorów miasta

Aktualizując program, gmina postawiła na koncentrację – na projekt rewitalizacji centrum Nałęczowa złożyło się kilkadziesiąt działań podzielonych na pięć projektów



Nowe targowisko w Nałęczowie. *Foto: Urząd Miejski w Nałęczowie*

stanowiących odpowiedź na zdiagnozowane problemy. Pierwszym projektem była budowa targowiska miejskiego na terenie poprzemysłowym w sąsiedztwie centrum. Na zdegradowanym terenie, który uporządkowano, powstała lubiana przez mieszkańców przestrzeń handlowa, a wytyczony w jego obrębie mały plac zaczął służyć także do organizacji wydarzeń ważnych dla lokalnej społeczności. Drewniane konstrukcje nawiązują do lokalnego „stylu nałęczowskiego". W 2011 roku obiekt otrzymał „Złotą Kielnię" w konkursie Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa – wyróżnienie za innowacyjne rozwiązania spełniające najwyższe standardy architektoniczne i funkcjonalne. W pomieszczeniach pawilonu wejściowego na targowisko otwarto siedzibę spółdzielni socjalnej, w której sprzedawane są przedmioty miejscowego rękodzieła.

Prace na szerszą skalę podjęto w 2013 roku od postawienia 160 nowych stylowych latarni. Zmiana ta, widoczna na dużym obszarze miasta, była zapowiedzią rewitalizacji, a także zakreśliła obszar, na którym miały być prowadzone działania.

Przeprowadzono rewaloryzację rozległego skweru graniczącego z Parkiem Zdrojowym i centrum miasta. Dokonano renowacji zieleni, nowych nasadzeń, zamontowano systemy nawodnienia, poddano renowacji płynący tam potok, wyremontowano alejki, ustawiono ławki, rozbudowano teren zabaw, wytyczono miejsce na letnią galerię i postój dorożek. W ten sposób powstała elegancka kompozycja przestrzenna harmonizująca z Parkiem Zdrojowym i będąca łącznikiem między częścią uzdrowiskową a miastem. Dokonano także gruntownej modernizacji ulicy w pobliżu Parku Zdrojowego: wyremontowano jezdnię, wymieniono chodniki i bariery mostowe, urządzono okoliczne tereny zielone, zbudowano schody i pochylnie, dodano małą architekturę. Również w dalszych częściach miasta wymieniono nawierzchnie ulic, odnowiono place i parkingi. Zadbano także o bezpieczeństwo – zamontowano kamery rejestrujące obraz z głównych ulic, skweru wraz z placem zabaw oraz sprzed głównej bramy parkowej. Dokonano wymiany skrzydeł bram w ogrodzeniu Parku Zdrojowego. Bramy zostały wykute według autorskiego projektu zaakceptowanego przez konserwatora zabytków. Detale w podobnym stylu zastosowano potem w różnych punktach miasta. Przejawem tej samej dbałości o szczegóły w przestrzeni publicznej była troska o małą architekturę, dopasowanie jej do otoczenia i charakterystycznego stylu uzdrowiska. W wielu miejscach ustawiono ławki, kosze, elementy ozdobne, tablice informacyjne. Przed Urzędem Miejskim skonstruowano reprezentacyjne schody i uporządkowano plac.

Istotnym efektem prowadzonych działań była poprawa estetyki przestrzeni publicznej w dużej części miasta. Nałęczów stał się miastem eleganckim i atrakcyjnym pod względem turystycznym, a część sanatoryjna i miejska zaczęły tworzyć harmonijną całość. Tereny zielone w centrum odzyskały funkcje rekreacyjne i uzdrowiskowe. Nastąpiło ożywienie centrum dzięki odwiedzającym je kuracjuszom i gościom. Ważnym efektem działań było pobudzenie aktywności mieszkańców. W 2013 roku władze miasta zwróciły się do właścicieli posesji przylegających do rewitalizowanych terenów aby zadbali o estetykę domów i ogrodów. Dokonująca się poprawa estetyki miejskiej przestrzeni publicznej mobilizowała zarówno właścicieli nieruchomości prywatnych, jak i przedsiębiorców do podejmowania prac we własnym zakresie. W roku 2014 na terenie miasta były prezentowane wystawy ukazujące zakres prowadzonych prac rewitalizacyjnych i wizualizację zamierzeń.



Teren przed powstaniem placu zabaw.
Foto: Urząd Miejski w Nałęczowie



Plac zabaw.
Foto: Urząd Miejski w Nałęczowie

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Nałęczów jest przykładem tego, jak działania porządkujące przestrzeń publiczną przyczyniły się do wykorzystania potencjału rozwojowego, jaki stanowią funkcje uzdrowiskowe miasta. Renowacja przestrzeni publicznej nie była ostatecznym celem, ale impulsem do pozytywnych zmian w mieście i jego aktywizacji gospodarczej. Ten cel udało się osiągnąć dzięki prowadzeniu prac w oparciu o atrakcyjny, przemyślany i spójny projekt. W prowadzonych działaniach inwestycyjnych położono nacisk na dbałość o detal i jego powtarzalność na terenie miasta, co nadało mu spójność wizualną. Nowa przestrzeń publiczna ma być lubiana przez mieszkańców i przyjezdnych, a zniesienie różnicy estetycznej między częścią uzdrowiskową a miejską ma zachęcić kuracjuszy do opuszczenia zielonej enklawy parku. Tak wygląda pierwszy etap, prowadzący w zamierzeniu do przekształcenia całego Nałęczowa w ośrodek uzdrowiskowy, gdzie goście i wczasowicze będą chętnie spędzać czas, a mieszkańcy – korzystać z ciekawych wydarzeń i współtworzyć zmodernizowaną przestrzeń. Obecnie można dokonać pierwszych pozytywnych podsumowań – miasto jest znacznie atrakcyjniejsze niż przed renowacją, zauważalne jest także jego ożywienie.



Szachownica na placu. *Foto: Urząd Miejski w Nałęczowie*

Kształtowanie przyjaznych, otwartych przestrzeni publicznych jest jednym z zagadnień poruszanych w Krajowej Polityce Miejskiej. KPM wskazuje kierunki, w jakich należy tego typu działania podejmować. Przykład Nałęczowa może być ilustracją efektów takich prac, niemniej jednak kluczem do sukcesu jest dobrze przemyślany program zmian, którego celem nie mogą być działania infrastrukturalne same w sobie. Należy je planować w sposób szczególnie ostrożny, aby nie stały się one pułapką kosztów utrzymania nowopowstałej infrastruktury, dodatkowo niszczejącej bądź nieużywanej, bo zabrało impulsów społecznych czy gospodarczych by ją wykorzystać.

BYDGOSZCZ.

Wsparcie działań rewitalizacyjnych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Mimo urokliwego położenia nad Brdą, Bydgoszcz przez ponad pół wieku była odwrócona tyłem do rzeki, a tereny Starego Miasta podlegały szybkiej degradacji. W ciągu kilku lat dzięki zintegrowanemu planowaniu, inwestycjom oraz współpracy Urzędu Miasta z lokalnymi organizacjami i przedsiębiorcami poprawiono wizerunek Starówki oraz ożywiono życie społeczno-kulturalne na tym obszarze. Atrakcyjne wydarzenia kulturalne i muzyczne stały się codziennością, a rzeka i jej nadbrzeża znów są ważnym punktem wycieczek oraz miejscem aktywnego wypoczynku.

Diagnoza problemu

Degradacja Starego Miasta w Bydgoszczy była stopniowym procesem, który rozpoczął się od zniszczeń powstałych w czasie II wojny światowej. Rynek stracił wówczas cenne pod względem historycznym i kulturowym kamienice zachodniej pierzei. W części Starego Miasta położonej nad rzeką Brdą dominowała przemysłowa, zdegradowana zabudowa, która sprawiała, że obszar ten był prawie całkowicie zapomniany przez mieszkańców, a nabrzeże Brdy powszechnie uważano za jedno z najniebezpieczniejszych miejsc w mieście. Z powodu negatywnego wizerunku coraz więcej mieszkańców wyprowadzało się ze Starego Miasta. W latach 1998–2011 liczba osób mieszkających w Śródmieściu zmniejszyła się o około 30%, wiele kamienic wymagało remontów, wiele pozostawało niezagospodarowanych. Przykładowo, w 2011 roku przy głównej ulicy Starego Miasta, czyli ulicy Długiej, 26 lokali usługowych pozostawało pustych.



Wyspa Młyńska w 2003 roku. *Foto: Miejska Pracownia Urbanistyczna*



Wyspa Młyńska w 2015 roku. *Foto: IRM*

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

36 ha (0,20% powierzchni miasta)
ok. 1050 mieszkańców (0,29% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- planowanie przestrzenne w służbie rewitalizacji
- włączenie społeczności na etapie planowania i realizacji rewitalizacji
- kulturalna aktywizacja śródmieścia

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Bydgoszczy
ul. Jezuicka 1
85–102 Bydgoszcz

Osoba do kontaktu:

Sandra Dytłow, Główny Specjalista w Wydziale Rozwoju i Wdrażania Polityki Terytorialnej
telefon: (52) 585 80 78
e-mail: sandra.dytlow@um.bydgoszcz.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Miejska Pracownia Urbanistyczna
- organizacje pozarządowe
- właściciele kamienic
- najemcy lokali
- środowiska artystyczne
- inwestorzy prywatni

Okres rewitalizacji:

2000–2015

Budżet rewitalizacji:

- rewitalizacja Wyspy Młyńskiej: 80 mln zł
- Bydgoski Węzeł Wodny: 22 mln zł
- renowacja budynków: 9 mln zł
- przebudowa ulic, mostów: 22 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet miasta
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Kujawsko-Pomorskiego
- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego
- Mechanizm Finansowy Europejskiego Obszaru Gospodarczego
- inwestor prywatny

Planowanie przestrzenne w służbie rewitalizacji

W realizacji działań rewitalizacyjnych w Bydgoszczy można wyodrębnić trzy, zasługujące na uznanie praktyki, a mianowicie wykorzystanie dostępnych na mocy prawa narzędzi planistycznych, włączenie społeczności na każdym etapie działań oraz skuteczną aktywizację kulturalno-społecznego życia na Starym Mieście, osiągniętą dzięki współpracy władz miasta z różnymi podmiotami miejskimi (np. przedsiębiorcami, instytucjami kultury, mieszkańcami).

W 2008 r. na mocy uchwały Rady Miasta przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego dla Starego Miasta. Ważną decyzją na tamtym etapie było wpisanie dużej części obszaru Starego Miasta, wraz ze zlokalizowanymi na nim budynkami, do rejestru lub ewidencji zabytków. Większość nieruchomości wymagała pilnych remontów, a równocześnie należała do prywatnych właścicieli. Wpisanie ich do ww. wykazu pozwoliło miastu współfinansować prace budowlane. Uchwalenie planu miejscowego bardzo uprościło prowadzenie późniejszych działań rewitalizacyjnych. Przyspieszono procedury administracyjne, zlikwidowano konieczność ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy każdorazowo przed realizacją nowej inwestycji. Miało to szczególne znaczenie w obliczu faktu, że stan własnościowy zabudowań na Starym Mieście był bardzo rozdrobniony, stan prawny sąsiednich nieruchomości często nieuregulowany, nieznani byli spadkobiercy. Plan miejscowy ułatwił również procedurę zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i lokali użytkowych. Obowiązywanie planu miejscowego zapewniło ochronę wartości kulturowych Starego Miasta a także przyczyniło się do poprawy estetyki przestrzeni publicznych. Plan określił zasady sytuowania i formy nośników reklamowych, kreowania i kształtowania przestrzeni publicznej m.in. poprzez elementy małej architektury wkomponowane w otaczającą przestrzeń i ją organizującą. Dla obszaru Starego Miasta wprowadzono preferencje dla ruchu pieszego i rowerowego oraz wprowadzono ograniczenia dla ruchu pozostałych środków transportu (m.in. pojazdów osobowych).

Zainteresowanie mieszkańców zgłaszaniem uwag do planu i udziałem w dyskusjach na temat przyszłego kształtu Starego Miasta początkowo było niewielkie, jednak dzięki zaangażowaniu lokalnych mediów oraz organizacji społecznych chęć partycypacji rosła. Prezydent miasta zorganizował dwie debaty publiczne na temat zapisów planu, a żeby ułatwić mieszkańcom zrozumienie jego hermetycznych zapisów – sporządzono przestrzenny model wizualizujący obraz Starego Miasta po przeprowadzeniu zaplanowanych zmian. Zorganizowano również spotkania z właścicielami najbardziej zaniedbanych kamienic. Podjęto próbę poznania ich oczekiwań i potrzeb, a także przyczyny, dla których w takim stopniu zaniedbali swoje nieruchomości. Zorganizowano również badanie ankietowe wśród mieszkańców dotyczące preferowanych funkcji pełnionych przez Stare Miasto, a także jakie zdaniem mieszkańców należałoby podjąć działania, by doprowadzić do pożądanego stanu. Z badania wyłoniła się wizja starówki pełniącej funkcje kulturalne, artystyczne i gastronomiczne. Ważna dla mieszkańców okazała się również poprawa estetyki i stanu technicznego zabudowań.

W celu zainteresowania mieszkańców remontami swoich kamienic, podjęto działania uświadamiające jaką wartością jest dziedzictwo historyczne bydgoskiego śródmieścia, a także, jak można wykorzystać wartości historyczne we współcześnie prowadzonej działalności gospodarczej. W związku z tym, wysyłano właścicielom kamienic informacje i zdjęcia dotyczące przeszłego wyglądu należących do nich nieruchomości, wskazywano jakie funkcje pełniły oraz kto je zamieszkiwał.

Równolegle do opracowania planu miejscowego władze Bydgoszczy opracowały dokument „Kierunki działań służących rewitalizacji przestrzeni publicznej Starego Miasta w Bydgoszczy", który uzupełnił zapisy planu, wskazał konkretne działania do realizacji oraz wykonawców tych działań. Zamysłem twórców dokumentu było dalsze zainteresowanie i włączenie w proces rewitalizacji właścicieli nieruchomości, najemców lokali usługowych, mieszkańców, instytucji kultury, środowisk artystycznych i mediów.

Rewitalizacja Starego Miasta

Stworzenie odpowiednich uwarunkowań prawnych i społecznych do rewitalizacji Starego Miasta zaowocowało dynamicznym rozwojem. Kupcy i organizacje pozarządowe podjęły zróżnicowane działania, na spotkaniu z inicjatywy Stowarzyszenia „Bydgoska Starówka" ustalono zakres działań „miękkich", które mogły zostać zrealizowane w krótkim czasie. Urząd Miasta udostępnił swój parking w godzinach popołudniowych,



Lokal gminny przy ulicy Długiej 13. Stan z 2011 roku – przed otwarciem sklepu z używaną odzieżą.
Foto: Miejska Pracownia Urbanistyczna



Lokal gminny przy ulicy Długiej 13. Stan z 2015 roku – Muzeum Mydła i Historii Brudu.
Foto: IRM

wyznaczył godziny dostaw towarów do sklepów, wprowadził ulgi w opłatach za pas drogowy wykorzystywany przez ogródki kawiarniane. Do działań włączyli się również właściciele nieruchomości, mieszkańcy i środowiska artystyczne. Administracja Domów Miejskich wprowadziła preferencyjne stawki w wynajmie lokali gminnych na działalność artystyczno-kulturalną i zakazała handlu używaną odzieżą. Dowodem udanych zmian było otwarcie m.in. Muzeum Mydła i Historii Brudu, Warzelni Piwa Bydgoszcz, a także kawiarni o artystycznej atmosferze: CafeKino, Widzimisie, STReFA.

Poprawie uległa również estetyka przestrzeni publicznych. Znikały wielkoformatowe reklamy, pojawiały się elementy małej architektury (np. kute kandelabry na Moście Staromiejskim, ławki na ul. Długiej, rzeźba Łuczniczka Nova) nawiązujące do historii miasta. Duży rozgłos zdobyły organizowane przez Urząd Miasta i organizacje pozarządowe konkursy (np. na najlepszy szyld w mieście) i inicjatywy (np. „Długa w kwiatach"). Aby dynamizować remonty Rada Miasta obniżyła w 2012 roku opłaty za zajęcie pasa drogowego podczas remontowania elewacji zabytkowych budynków, a także przeznaczyła w budżecie prawie 1 mln. zł na dotacje remontów kamienic w okresie 2012–2014. Równocześnie w latach 2013–2014 właścicielom ok. 30 szczególnie zaniedbanych kamienic Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał remonty.

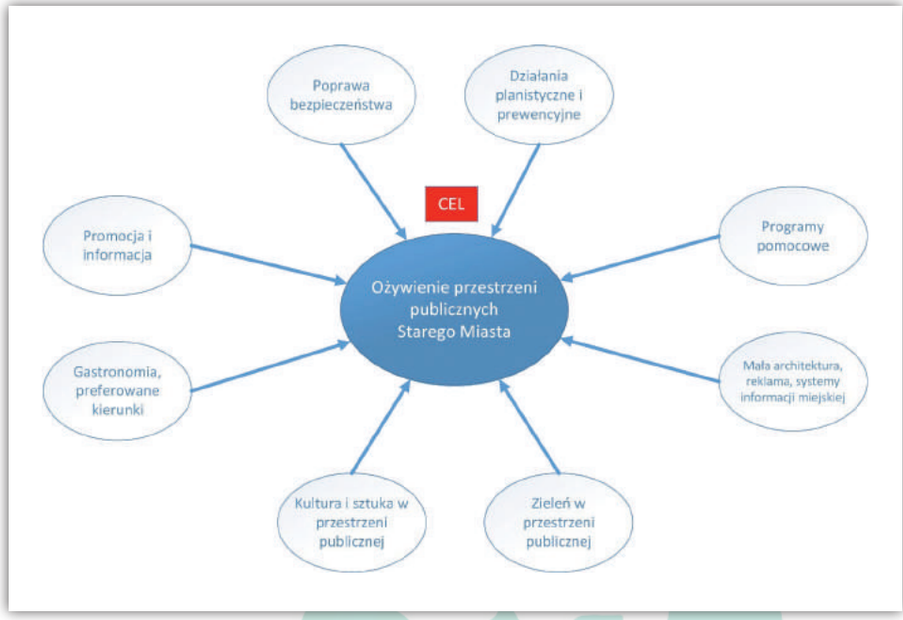
Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

W ciągu ostatnich lat na obszarze Starego Miasta zaszły spore zmiany o charakterze funkcjonalno-przestrzennym. Kluczem do sukcesu było zastosowanie odpowiednich narzędzi planistycznych oraz zainteresowanie mieszkańców prowadzonymi działaniami, wyjaśnienie ich zasadności oraz prowadzenie polityki odwołującej się do tożsamości miejsca i uwydatniającej jego walory.

Przykład rewitalizacji Starego Miasta w Bydgoszczy pokazał, że prowadzone jednocześnie działania planistyczne (opracowanie MPZP „Stare Miasto") i nakierowane bezpośrednio na rewitalizację dokumenty (opracowanie LPR, „Kierunków działań służących rewitalizacji przestrzeni publicznych Starego Miasta w Bydgoszczy") wzajemnie się uzupełniają i pomagają w realizacji zamierzonych celów. Projekty dwóch dokumentów: planu miejscowego napisanego dość hermetycznym językiem, wzbogacone treścią dokumentu

strategicznego opisującego w sposób bardziej przystępny zakres planowanych działań i celów planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych stały się elementami aktywizującymi dyskusję z udziałem społeczeństwa na temat wizji i potrzeb jakie mają realizować działania podejmowane na danym obszarze.

Działaniem, które należy promować, była postawa władz miejskich podczas opracowywania dokumentów – zapraszały one bowiem do współpracy przedstawicieli różnych środowisk (mieszkańców, właścicieli kamienic, przedsiębiorców, stowarzyszeń), co pozwoliło na stworzenie wspólnej wizji rozwoju historycznej części miasta oraz utożsamianie się z nią różnych grup interesariuszy. Promowane przez władze łączenie funkcji kulturalnej z innymi (m.in. gastronomia, handel) okazało się skutecznym narzędziem w procesie rewitalizacji strefy staromiejskiej. Zwrócenie się miasta ku rzece dzięki rewitalizacji terenów nadrzecznych pozwoliło z kolei wykreować nowe przestrzenie publiczne, przyjazne dla mieszkańców i turystów. Miasto podejmowało także aktywne działania zmierzające do wspierania właścicieli kamienic w koniecznych remontach, istotnych punktu widzenia programu rewitalizacji.



Działania służące ożywieniu przestrzeni publicznych Starego Miasta w Bydgoszczy.

Źródło: Opracowanie własne IRM za Rembowicz-Dziekciowska 2012

Należy mieć na uwadze, że w czasie realizacji wyżej opisanych działań, nie były dostępne rozwiązania, które wprowadziła dopiero uchwalona w 2015 roku ustawa o rewitalizacji. Wejście w życie tej ustawy wprowadziło m.in. możliwość opracowywania i uchwalania miejscowych planów rewitalizacji. Celowość tworzenia i obowiązywania takiego dokumentu będzie wynikała z zapisów gminnego programu rewitalizacji uchwalanego dla obszaru rewitalizacji. Założeniem jest aby ten nowy instrument planowania przestrzennego silniej oddziaływał na charakter i sposób przeobrażeń rewitalizacyjnych prowadzonych na danym obszarze niż zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Będzie to wynikało m.in. z silniejszego zaangażowania w cały proces przygotowywania gminnego programu rewitalizacji strony społecznej jak i dostosowania zapisów miejscowych planów rewitalizacji do celów jakim będzie służyła realizacja programu rewitalizacji. Celowość opracowania miejscowego planu rewitalizacji może być podyktowana m.in. potrzebą określenia szczegółowych wytycznych projektowych wynikających ze względów konserwatorskich lub urbanistycznych, potrzebą nowej organizacji ruchu (np. jego uspokojenia) czy wprowadzenia np. ograniczeń dla prowadzenia określonej formy działalności handlowej czy usługowej. Należy dodatkowo zaznaczyć że opracowanie miejscowego planu rewitalizacji wprowadza nowe formy jego prezentacji, tj. wizualizację koncepcji lub opracowanie makiety. Dzięki temu dokument ten stanie się bardziej przyswajalny dla szerokiego grona odbiorców (w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego prezentacja ogranicza się do tekstu i planu). Tryb formalno-prawny sporządzania miejscowego planu rewitalizacji jest zbliżony do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednocześnie wskazać na przyjęte w ustawie o rewitalizacji inne rozwiązania obejmujące Specjalną Strefę Rewitalizacji mogące wspomóc działania niezbędne do

sprawnego przeprowadzenia procesu rewitalizacji, a których brak hamował realizację zamierzeń na obszarze Starego Miasta (w przypadku Starego Miasta w Bydgoszczy gmina nie posiadała np. możliwości udzielenia dotacji na remont obiektów niewpisanych do rejestru zabytków). Można tu wymienić m.in.: wprowadzenie narzędzia fiskalnego polegającego na zwiększeniu stawki podatku od nieruchomości, która nie została zabudowana po upływie 4 lat od momentu uchwalenia planu miejscowego, który przewiduje przeznaczenie tej nieruchomości pod zabudowę; wprowadzenie prawa pierwokupu przez gminę; prawa sprzedaży nieruchomości na cele realizacji projektów rewitalizacyjnych przy udzieleniu bonifikaty; możliwości udzielenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu dotacji na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie lub prac konserwatorskich lub restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków. Brak tego rodzaju mechanizmów podczas prac prowadzonych na obszarze Starego Miasta sprawiał, że nie zawsze udawało się osiągnąć optymalne efekty lub były one rozciągnięte w czasie.

Plan miejscowy nie daje podstaw prawnych do interwencji w zakresie nieruchomości prywatnych. Obecnie, na mocy zapisów ustawy o rewitalizacji, dofinansowanie remontów (lub przebudowy, prac konserwatorskich lub restauratorskich) nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków położonych w tzw. Specjalnej Strefie Rewitalizacji stało się to możliwe. Gmina może udzielić właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji (w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów). Warunkiem takiego działania jest, aby prace te były przewidziane w gminnym programie rewitalizacji jako tzw. przedsięwzięcia „główne".

Odnośnie wpływania na poziom estetyki przestrzeni należy zwrócić uwagę, że wejście w życie 11 września 2015 roku tak zwanej ustawy krajobrazowej dającej gminom możliwość uchwalania uchwały, która ustanawia zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń na nieruchomościach. Uchwała powinna określać gabaryty i standardy jakościowe wskazanych urządzeń i obiektów. Zgodnie z ww. ustawą zawarte w obowiązujących planach miejscowych



Stare Miasto z lotu ptaka. *Foto: Urząd Miasta Bydgoszczy*

regulacje dotyczące kwestii dotyczących małej architektury i urządzeń reklamowych obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały krajobrazowej.

Nowe unormowania prawne dają organom samorządu lokalnego narzędzia silniejszego oddziaływania na pożądany kształt i charakter przestrzeni jaka będzie kształtowana w trakcie realizacji działań rewitalizacyjnych. Umiejętne i dopasowane do lokalnych uwarunkowań stosowanie nowych narzędzi ustawowych, w powiązaniu z inspirującymi przykładami spójnych i konsekwentnych działań w Bydgoszczy, może w każdym mieście mocno przyczynić się do osiągniecia tego, co w rewitalizacji najważniejsze i najtrudniejsze, mianowicie: skuteczności i komplementarności działań oraz trwałości ich efektów.

POŁCZYN-ZDRÓJ. Działania nakierowane na podniesienie szans dzieci i młodzieży

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

721 ha (całe miasto)
9200 mieszkańców

Zakres dobrych praktyk:

- działania na rzecz dzieci i młodzieży
- kwestie społecznie – wykorzystanie działań z zakresu edukacji

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski w Połczynie-Zdroju
pl. Wolności 3–4
78–320 Połczyn-Zdrój

Osoba do kontaktu:

Justyna Popielewska, Specjalista ds. pozyskiwania środków na działania społeczne
telefon: (94) 366 61 03
e-mail: promocja@polczyn-zdroj.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Centrum Kultury w Połczynie Zdroju
- Powiatowy Urząd Pracy
- szkoły podstawowe i gimnazja
- Zespół Szkolenia Zawodowego

Okres rewitalizacji:

początek lat 90. XX wieku – w toku

Budżet rewitalizacji:

- projekty infrastrukturalne: ok. 47,2 mln zł
- projekty społeczne: ok. 6,2 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- PHARE i Interreg 3a
- Wojewódzka Dyrekcja Dróg Publicznych
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego 2007-2013
- instrument JESSICA
- Program Operacyjny Kapitał Ludzki

Zrealizowane inwestycje wzmocniły potencjał Połczyna-Zdrój jako uzdrowiska, pobudziły rozwój aktywności mieszkańców w sferze kultury i sportu. Co więcej, szeroko zakrojone działania edukacyjne wśród dzieci i młodzieży mogą przełożyć się w przyszłości na zmniejszenie problemów społecznych w gminie, zwiększając także szansę na rozwój gospodarczy miasta, gdy jego najmłodsi mieszkańcy dorosną.

Diagnoza problemu

Połczyn-Zdrój słynie z wód mineralnych odkrytych tu w XVII wieku. Sanatoria, a także firmy obsługujące kuracjuszy i turystów są głównym miejscem zatrudnienia mieszkańców. W latach 90. XX wieku zespół sanatoriów Uzdrowisko Połczyn został sprywatyzowany. Od tego czasu systematycznie spadała liczba zatrudnionych – z 900 do około 200. Drugim co do wielkości pracodawcą w gminie jest Nadleśnictwo Połczyn, zatrudniające około 60 pracowników. Ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej uzdrowiska i bliskość Drawskiego Parku Krajobrazowego utrudnia lokalizację na tym terenie części zakładów pracy. Barierę w rozwoju miasta i mobilności mieszkańców stanowi słaba infrastruktura komunikacyjna: zły stan dróg i komunikacji publicznej.

Likwidacja miejsc pracy spowodowała, że podstawowym problemem społecznym stało się bezrobocie. Skutkowało to złą sytuacją materialną znacznej części mieszkańców (w 2009 r. 11,3% mieszkańców korzystało z pomocy społecznej z powodu ubóstwa) oraz podatnością na popadanie w uzależnienia. Te negatywne zjawiska występują w szczególności w centrum miasta, gdzie powiązane jest to z ryzykiem dziedziczenia ubóstwa. Równocześnie systematycznie spadała liczba mieszkańców miasta.

W odpowiedzi na społeczne problemy Połczyna Zdroju podjęto działania dedykowane bezpośrednio najmłodszej grupie mieszkańców, szereg aktywności mających na celu pobudzenie gospodarczego rozwoju miasta oraz stworzenie atrakcyjnej oferty kulturalnej i rekreacyjnej. Działania te miały rozwiązać obecne problemy społeczne, zapobiegać ich dziedziczeniu oraz zatrzymać proces wyludniania się miasta.

Rewitalizacja Połczyna-Zdroju

Rewitalizację rozpoczęto od działań sprzyjających rozwojowi funkcji uzdrowiskowej, pobudzaniu turystyki oraz tworzeniu przyjaznego i atrakcyjnego otoczenia dla mieszkańców. Zrealizowano działania podnoszące jakość przestrzeni publicznych w objętym ochroną konserwatorską centrum miasta, gdzie zachował się układ urbanistyczny z XIII wieku, i dzielnicy uzdrowiskowej z Parkiem Zdrojowym. Ich celem było wzmocnienie walorów uzdrowiskowych i turystycznych miasta. Podczas remontów ulic prowadzonych w latach 2007–2012 nadano im charakter bardziej pasujący do historycznego otoczenia. Do zagospodarowania aranżacji przestrzeni publicznej wykorzystywano elementy małej architektury. W Parku

Zdrojowym odnowiono alejki i rozpoczęto trwające nadal prace remontowe: nasadzenia, modernizację alei parkowych, zakup ławek, utworzenie ścieżki dydaktycznej, rozprowadzenie sieci elektrycznej, montaż lamp i kamer, drenaż parku, regulację koryta Wogry. Stworzono infrastrukturę służącą rozwojowi turystyki. Wytyczono nowe szlaki piesze i rowerowe (powstało już ponad 60 km tras) np. Szlak Zwiniętych Torów (27 km) prowadzący dawnym nasypem kolejowym z Połczyna-Zdroju do Złocieńca. Miasto organizuje też szkolenia dla kwaterodawców w zakresie promocji regionu i ich działalności. Aktywną działalność prowadzi Geopark – Polodowcowa Kraina Drawy i Dębicy, propagująca geologiczne walory okolicy i zabiegająca o utworzenia parku geologicznego. Organizacja zrzesza fascynatów świata podziemnego, lokalnych przedsiębiorców turystycznych i właścicieli gospodarstw agroturystycznych. Z jej inicjatywy powstała na razie mapa z naniesionymi atrakcjami geologicznymi okolic Połczyna–Zdroju. Atrakcyjna oferta turystyczna miała stać się czynnikiem pobudzającym rozwój gospodarczy, ale także czynnikiem podnoszącym jakość życia samych mieszkańców.



Zajęcia w świetlicy. *Foto: Dyspersja*

W 2008 roku podjęto działania na rzecz aktywizacji zawodowej mieszkańców. W ramach projektu „Zdobywam zawód i zaczynam pracę – program szkoleń i subsydiowane zatrudnienie długotrwale bezrobotnych mieszkańców gminy", realizowanego w latach 2009–2011, dwukrotnie przeprowadzono kurs projektowania i utrzymania terenów zielonych, w których wzięło udział po 10 osób. Kursanci przygotowywali projekty i nasadzenia roślin, wykonywali zabiegi pielęgnacyjne drzew i krzewów w Parku Zdrojowym. 10 absolwentów zostało zatrudnionych przez urząd miejski jako konserwatorzy zieleni. Kolejny projekt „Rewitalizacja społeczna mieszkańców miasta Połczyn-Zdrój" został realizowany w latach 2011–2012 przez Zakład Doskonalenia Zawodowego w Słupsku i Centrum Kultury w Połczynie-Zdroju. Oferował szkolenia zawodowe z zakresu brukarstwa, utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych oraz przedsiębiorczości. Półroczne praktyki zawodowe dla kursantów zorganizował Urząd Miasta, który wraz z jednostkami pomocniczymi jest także głównym pracodawcą absolwentów. Profil kursów wynika z założenia, że siłą napędową lokalnej gospodarki stanie się działalność uzdrowiskowa i turystyczna.

Dobra praktyka – działania na rzecz dzieci i młodzieży

Zrealizowano również szereg działań adresowanych bezpośrednio do dzieci i młodzieży, nakierunkowanych na przeciwdziałanie negatywnemu odbiorowi wyraźnej stagnacji aktywności gospodarczej w mieście. Stworzono program, który miał dawać szanse zmiany środowiska, poznania nowych ludzi i zaoferować sposoby aktywnego spędzania czasu. Program był kierowany do dzieci w wieku szkolnym z rodzin dotkniętych bezrobociem i ubóstwem. Realizuje go Świetlica Dzieci Centrum (ob. pod nazwą Punkt Integracji Społecznej) powstała w 2008 roku w dawnej siedzibie Urzędu Miasta, w ścisłym centrum, gdzie notuje się największe problemy społeczne.

Podjęta inicjatywa ma za zdanie uchronić dzieci przed przyszłym wykluczeniem społecznym. Czynna codziennie placówka zajmuje się pomocą środowiskową, nauką samodzielności, odpowiedzialności, współpracy i budowy relacji koleżeńskich. Lokal i wynagrodzenie pracowników opłaca gmina, natomiast projekty, np. zakup sprzętu, są finansowane z funduszy zewnętrznych, z Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki (PO KL).

Kadrę stanowią wychowawczynie, plastyczka i psycholog-terapeuta, którzy mają wgląd do szkolnych dzienników elektronicznych i są w kontakcie ze Strażą Miejską. Dzieci, przychodząc po szkole, muszą najpierw odrobić lekcje, w czym pomocą służą wychowawcy. Psycholog pełni doradczą rolę i często angażuje się w rozwiązywanie problemów rodzinnych.

Świetlica, przeznaczona głównie dla dzieci ze szkół podstawowych, prowadzi też akcje dla gimnazjalistów. Projekt realizowany w ramach zajęć świetlicowych „Razem możemy więcej", finansowany ze środków Polsko-Amerykańskiej Fundacji Wolności, uczył świadomego osiągania celów i wykorzystywania szans, jakie przynosi życie. Uczestnicy zajęć świetlicowych m.in. samodzielnie zaplanowali i zorganizowali rajdy rowerowe, spływ kajakowy, spotkanie Dyskusyjnego Klubu Filmowego.

Liczba dzieci korzystających ze świetlicy rośnie: w 2009 roku było ich 90, w 2012 już 170. Udział w zajęciach wpływa zarówno na poprawę wyników w nauce, jak i na sposób angażowanie się dzieci w życie szkoły. Poprawia również kontakt dzieci z rówieśnikami i zmienia sposób ich , w jaki są one postrzegane przez nauczycieli.

Od 2008 roku w szkołach podstawowych i gimnazjach gminy Połczyn Zdrój rozpoczął się program podnoszenia szans edukacyjnych dzieci w postaci zajęć pozalekcyjnych – poszerzających lub wyrównujących wiedzę. Prowadzone są również zajęcia psychologiczno-terapeutyczne oraz skierowane do osób niepełnosprawnych z wykorzystaniem zakupionego z dotacji niezbędnego sprzętu dydaktycznego. Program, przygotowywany przez nauczycieli w formie nauki przez zabawę, skierowano do uczniów klas I–III, klas IV–VI i gimnazjalistów. Po czterech edycjach widoczne są już pierwsze efekty – poprawa gminnych wyników w sprawdzianie szóstoklasisty i średnich ocen uczniów (w szkołach podstawowych wzrosła z 3,7 do 4,35).

Wspieranie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży stało się ważnym elementem projektu remontu i rozbudowy kina Goplana zrealizowanego w latach 2013–2015 dzięki nisko oprocentowanej pożyczce w ramach instrumentu JESSICA. Zarządzające obiektem Centrum Kultury prowadzi w budynku także zajęcia teatralne, plastyczne i ruchowe. Z kina korzysta również Stowarzyszenie „Niezwykły Połczyn", które zaprasza tu grupy teatralne. W 2014 roku Centrum Kultury zainicjowało akcję artystyczną, której celem było ożywienie przestrzeni publicznej przez rozwieszenie 700 kolorowych parasoli na miejskim deptakiem. Instalacja okazała się dużym sukcesem medialnym, nadającym rozgłos podejmowanym w mieście inicjatywom. Działanie to postanowiono powtórzyć.



Deptak udekorowany parasolami. *Foto: Dyspersja*

Zrealizowano projekty umożliwiające aktywne spędzanie czasu wolnego. Wybudowano halę widowiskowo-sportową przy wyremontowanym gimnazjum, utworzono boisko Orlik i boisko przy szkole podstawowej, wyremontowano bibliotekę miejską, otwarto plażę, plac zabaw i boisko przy zbiorniku retencyjnym na rzece Wogrze. Prężnie zaczęły działać kluby sportowe Pogoń i Mieszko, przy czym ten drugi w wybudowanej hali organizuje od 2009 roku Ogólnopolskie Mistrzostwa Mini Siatkówki Dziewcząt. W tym samym obiekcie Połczyńskie Innowacje Kulturalne urządzają Ogólnopolskie Warsztaty Tańca Współczesnego „Na Bosaka", w których bierze udział ponad 300 uczestników. Warsztaty, organizowane od 12 lat, kończą się występem w Parku Zdrojowym. Hala jest także miejscem koncertów noworocznych, w których może uczestniczyć ponad 700 mieszkańców.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Należy podkreślić, że przedmiot i cele rewitalizacji w Połczynie-Zdroju ewoluowały zgodnie ze zmianą rozumienia tej kwestii w kraju. Proces rozpoczęto działaniami stricte inwestycyjnymi, potem zaś stopniowo zaczęto realizować projekty społeczne, które w coraz większym stopniu są ukierunkowane na aktywizowanie społeczności lokalnej. Możliwość wykorzystania środków pomocowych Unii Europejskiej na lata 2007–2013 była swoistym testem możliwości skutecznego powiązania działań inwestycyjnych ze społecznymi, co udało się osiągnąć, poprzez prowadzenie działań nakierowanych na najmłodszych mieszkańców miasta. Ewolucja podejścia, która nastąpiła w latach 2005–2009, przejawiła się także w sposobie wyznaczenia obszarów kryzysowych: pierwotnie wybranych ze względu na realizację działań inwestycyjno-remontowych. W 2009 roku działania rewitalizacyjne skierowane zostały na obszar dotknięty szczególnymi problemami społecznymi – śródmieście. Działania społeczne w postaci kursów zawodowych i pomocy dzieciom miały służyć rozwiązaniu najważniejszych problemów tej części miasta: bezrobocia, uzależnienia od pomocy społecznej i zagrożenia dziedziczeniem biedy. Koncentrując działania społeczne na dzieciach i młodzieży władze miasta wykazały się myśleniem horyzontalnym. Dostrzeżono problem często pomijany w prowadzonych działaniach prospołecznych, a mianowicie fakt dziedziczenia negatywnych postaw i zachowań. Podjęto działania rozwiązujące przyszłe problemy społeczne jeszcze przed ich powstaniem. Działania te odbywały się przy poniesieniu stosunkowo niskich kosztów, zdecydowanie mniejszych niż późniejsze działania w celu niwelacji skutków wykluczenia społecznego. Programy dedykowane dzieciom zasługują na szczególną uwagę z powodu skali (zajęcia dodatkowe zaproponowano większości uczniów w gminie) i wymiernych efektów w krótkim czasie (poprawa stopni i wyników sprawdzianu szóstoklasisty). Ryzykiem jest uzależnienie realizacji tych programów od zewnętrznego finansowania. Z tego względu istotne było przejęcie przez miasto zadania finansowania świetlicy środowiskowej wymagającej ciągłego funkcjonowania.

Zrealizowane projekty społeczne kierowane do młodzieży osiągnęły efekty, jednak nie sprawdzono, jakie rezultaty osiągnięto w stosunku do dzieci pochodzących z wytypowanego do szczególnego wsparcia terenu śródmieścia. Chociaż co najmniej 75% dzieci i młodzieży w gminie objęto działaniami edukacyjnymi i odnotowano polepszenie wyników, nie wiadomo, czy najbardziej potrzebujący w jednakowym stopniu z nich skorzystali. Zgodnie z obecnym podejściem, wyrażonym w Krajowej Polityce Miejskiej, monitorowanie skutków działań rewitalizacyjnych w wyznaczonych obszarach ma stać się normą.

CHOJNICE. Udana renowacja jako element rewitalizacji

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

2105 ha (cały obszar miasta)
ok. 40 tys. mieszkańców

Zakres dobrych praktyk:

- skuteczna formuła renowacji i adaptacji obiektów zabytkowych do nowych funkcji społecznych, kulturalnych i ekonomicznych
- organizacja procesu rewitalizacji
- finansowanie, w tym montaż finansowy środków pochodzących z różnych źródeł
- kwestie techniczne
- kwestie przestrzenne
- kwestie zarządzania rozwojem i funkcjonowaniem miasta

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Gmina – Miasto Chojnice
Stary Rynek 1
89–600 Chojnice

Osoba do kontaktu:

Andrzej Ciemiński, Architekt Miejski
telefon: (52) 397 18 00 w. 73
e-mail: urzad@miastochojnice.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- zarządca komunalnych zasobów mieszkaniowych
- właściciele prywatnych kamienic
- parafie rzymskokatolickie

Okres rewitalizacji:

1999–2014

Budżet rewitalizacji:

- przebudowa rynku: ok. 4,95 mln zł
- projekt „Rewitalizacja zdegradowanych obiektów i otoczenia po byłym szpitalu w Chojnicach": ok. 18,4 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Pomorskiego 2007–2013
- dotacja Ministerstwa Gospodarki i Pracy

Rewaloryzacja zaniedbanych przestrzeni publicznych w obrębie cennego historycznego centrum miasta wymaga długotrwałej i konsekwentnej pracy. Władze Chojnic od ponad 15 lat z determinacją dążą do stworzenia lepszego wizerunku miasta i poprawy jakości życia mieszkańców. Realizują kolejne inwestycje, pobudzają i wspomagają indywidualne inicjatywy mieszkańców, współpracują z sąsiednimi samorządami. Prowadzone działania, skupione głównie na obszarze objętym ochroną konserwatorską, przynoszą coraz bardziej zauważalne efekty. Z biegiem czasu wpisują się też coraz lepiej w szerszy nurt rewitalizacji i skutecznie go wzmacniają.

Diagnoza problemów

Chojnice to czterdziestotysięczne miasto położone w południowej części Pomorza Gdańskiego na pograniczu Borów Tucholskich, Kaszub i Pojezierza Krajeńskiego. Leży dość daleko od dużych ośrodków miejskich, Bydgoszczy (90 km), Gdańska (120 km), Koszalina (110 km) i jest ważnym ośrodkiem społeczno-gospodarczym i kulturalnym regionu. Tysiącletnia historia i cenne zabytki, a także walory przyrodnicze i rekreacyjne najbliższych okolic to ogromny potencjał miasta.



Płyta Rynku po remoncie z nową fontanną przed Ratuszem. *Foto: IRM*

Wieloletnie zaniedbania w znacznym stopniu obniżyły atrakcyjność Chojnic i jakość życia jego mieszkańców. Na początku lat 90. XX wieku dużym problemem był fatalny stan infrastruktury: brak remontów doprowadził do złego stanu technicznego budynków, także obiektów zabytkowych o najwyższych wartościach kulturowych. Przeciekające dachy, odpadające tynki i niewydolna i zniszczona infrastruktura były bolączką w budynkach tak prywatnych, jak i publicznych. W przypadku budynków użyteczności publicznej w centrum miasta wpływały wręcz na jakość świadczonych usług: zdrowotnych – w starym szpitalu miejskim, edukacyjnych – w pobliskim liceum ogólnokształcącym, religijnych – w zabytkowych kościołach. Nieliczne inwestycje zrealizowane w historycznym centrum (np. budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w południowej pierzei rynku) nie wpisywały się harmonijnie w pejzaż miasta i pogarszały wizerunek najcenniejszej jego części. Obraz zaniedbań przestrzeni publicznych dopełniały słabo oświetlone, dziurawe ulice, niewydolny układ komunikacyjny z tranzytową drogą krajową nr 22 przebiegającą przez miasto, która generowała zanieczyszczenia powietrza, hałas oraz niski poziom bezpieczeństwa.

Rewitalizacja w Chojnicach

Pierwszą próbę pogłębionej analizy problemów miasta i wytyczenia kierunków rozwoju podjęto w końcu lat dziewięćdziesiątych w „Programie Rozwoju Chojnic do 2002 roku". Postawiono na pełną odnowę przestrzeni publicznej i wyeksponowanie walorów przyrodniczych, turystycznych i rekreacyjnych regionu, związanych z pobliskim Jeziorem Charzykowskim i jego funkcją ważnego ośrodka żeglarskiego. Założony cel został osiągnięty i obecnie turystyka jest jednym z filarów lokalnej gospodarki.

Rozwój turystyki nie mógł się dokonać bez ulepszenia przestrzeni w mieście, szczególnie w obrębie historycznego centrum, aby stała się ona atrakcyjnym miejscem spotkań, wypoczynku i rekreacji. Nie mniejsze znaczenie miały remonty zabytkowych budynków, które władze miasta prowadziły we współpracy z konserwatorem zabytków. Zdobyte w zakresie współpracy doświadczenia lat 2001–2002 zaprocentowały, gdy pojawiła się szansa na środki unijne. Do 2007 roku zmodernizowano Stary Rynek, odremontowano bazylikę wraz z otoczeniem, przeprowadzono adaptację do nowych celów zdegradowanych obiektów i otoczenia po byłym szpitalu w Chojnicach, a także budynki poprzemysłowe.

W kolejnych latach kontynuowano działania renowacyjne. Wybudowano Basztę w Fosie Miejskiej, obiekt charakterem nawiązujący do zachowanych pobliskich baszt Człuchowskiej i Wroniej, przeznaczony na regionalne centrum informacji turystycznej. Następnie zrewaloryzowano Park Tysiąclecia. Była to inwestycja przeprowadzona z rozmachem na obszarze 16 ha. Objęła regulację cieków wodnych, budowę zbiorników i mostów, ścieżek spacerowych, małej architektury, modernizację oświetlenia. Działania te zyskały uznanie ogólnopolskie.

Dobra praktyka – skuteczna formuła renowacji i adaptacji obiektów zabytkowych do nowych funkcji społecznych, kulturalnych i ekonomicznych

Kamieniem milowym w podejściu do dziedzictwa kulturowego w Chojnicach okazała się decyzja o korekcie struktury i modelu funkcjonowania urzędu miejskiego. W 1999 roku na podstawie zawartego porozumienia między Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a burmistrzem Chojnic został powołany miejski konserwator zabytków, co otworzyło gminie możliwość samodzielnego decydowania o kształcie realizowanych projektów. Utworzono stanowisko architekta miejskiego i powierzono mu obowiązki związane z koordynacją, nadzorem i wsparciem działań remontowych w obrębie Starego Miasta, przy ścisłej współpracy z miejskim konserwatorem zabytków.

Pierwszy projekt, przebudowa komunalnego budynku w rynku, był testem współpracy miejskiego architekta i konserwatora. Ten pięciokondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy wybudowano w latach sześćdziesiątych bez poszanowania kontekstu historycznego otoczenia. Był ogromną, przytłaczającą bryłą wypełniającą wolną przestrzeń w istniejącej zabudowie, zajmującą ponad połowę pierzei i znacznie obniżającą atrakcyjność tej części miasta. Architekt miejski po konsultacji z konserwatorem opracował projekt przebudowy, który zakładał optyczne rozbicie bryły budynku i stworzenie wrażenia tradycyjnej zabudowy o historyzującym charakterze. Użyto starannie wykonanych kopii zabytkowych detali architektonicznych: m.in. attyk,

gzymsów, balustrad, boniowania, zmieniono kształt i wielkość okien, wykonano nowe barwne tynki. Inwestycję sfinansowano z budżetu gminy.

Udana realizacja i rodząca się atmosfera akceptacji społecznej dla zmian wizerunku centrum miasta stały się impulsem do podjęcia w 2001 roku przebudowy nawierzchni części Starego Miasta wraz z małą architekturą oraz modernizacją i wymianą infrastruktury podziemnej, która odbyła się jak poprzednio we współpracy architekta z konserwatorem. Głównym założeniem projektu była integracja przestrzenna rynku z ulicą 31 Stycznia i stworzenie atrakcyjnego pasażu miejskiego. Nową nawierzchnię wykonano ze starannie dobranej cegły klinkierowej, kostki granitowej i starej cegły rozbiórkowej. Wysokiej jakości materiałów użyto również przy realizacji elementów małej architektury: piaskowca, kutego żelaza, odlewów z brązu. Rynek ozdobiła nowa fontanna, w ciągu ulic tworzących deptak (ul. 31. Stycznia – Stary Rynek – ul. Kościuszki) wytyczono prawie 80 gazonów, dodano nowe stylizowane latarnie, ławki, kosze, a nawet popielniczki. Inwestycja zrealizowana ze szczególną konsekwencją i dbałością o detale



Blok mieszkalny w południowej pierzei rynku (przed remontem).

Foto: materiały Urzędu Miasta Chojnice



Blok mieszkalny w południowej pierzei rynku (po remoncie).

Foto: IRM

została wyróżniona „Nagrodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego za Najlepszą Przestrzeń Publiczną Województwa Zachodniopomorskiego w 2006 roku". Całość sfinansowano z budżetu gminy.

Kolejne działanie, projekt remontu kamienic w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, który głównie dotyczył napraw dachów i elewacji, a w niewielkim stopniu infrastruktury i wnętrz, zaplanowano jako kontynuację i wzmocnienie oddziaływania zrealizowanej przebudowy nawierzchni.

W odpowiedzi na rosnące zainteresowanie remontami gmina uruchomiła program wsparcia prywatnych inwestycji w obszarze staromiejskim. Właściciele kamieniczek mogli starać się o dofinansowanie robót, a także otrzymywali opracowany przez biuro architekta projekt wraz z uzgodnieniem konserwatorskim. Dzięki konsekwentnej polityce w kolejnych latach remontem objęto większość budynków, natomiast miasto wykonało przebudowę kolejnych pięciu ulic.

Ukoronowaniem dotychczasowych działań jest projekt przebudowy starego szpitala miejskiego i adaptacji do różnorodnych funkcji. Po wyłączeniu z użytkowania teren szpitala został podzielony między kilka podmiotów, dlatego w 2007 roku władze miasta mogły przeprowadzić działania jedynie w swojej części, doprowadzając do powstania tzw. „Wszechnicy Chojnickiej" – przestrzeni dla biblioteki publicznej i pedagogicznej, czytelni, mediateki, stowarzyszeń i organizacji pozarządowych. Prace objęły: modernizację i rozbudowę infrastruktury podziemnej, modernizację układu drogowego z parkingiem, oświetlenie, zieleń i małą architekturę, plac zabaw dla dzieci i boisko sportowe. Połączono też teren przy dawnym szpitalu, tzw. „Wembley", z centrum za pomocą schodów biegnących między Nową Plebanią a aulą Liceum Ogólnokształcącego.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

W Chojnicach działania renowacyjne podjęto stosunkowo wcześnie, jeszcze w latach dziewięćdziesiątych. Były one elementem strategii rozwoju miasta, ukierunkowanej na podniesienie jego atrakcyjności. Początkowo nie nazywano ich rewitalizacją, nie miały też takiego charakteru. Odnosiły się jedynie do sfery techniczno-przestrzennej. Władze dążyły do poprawy wizerunku miasta i wzmocnienia walorów turystycznych. Spójne podejście do prowadzenia działań renowacyjnych w zwartej zabudowie śródmiejskiej ze współczesnymi uzupełnieniami stało się możliwe dzięki współpracy władz wojewódzkich i lokalnych, zatrudnieniu konserwatora i architekta miejskiego. Działania prowadzone przez władze samorządowe były dyskutowane i uzgadniane z mieszkańcami. Z perspektywy czasu i w kontekście doktryn konserwatorskich różnie można oceniać niektóre realizacje przebudowy. W kilku przypadkach nie uniknięto fasadowych rozwiązań. Osiągnięty efekt zyskał jednak powszechne uznanie mieszkańców, a także nagrody krajowe. Bardziej lub mniej udane próby przeniesienia tych doświadczeń do innych miast świadczą o wykształceniu swoistego modelu przywracania genius loci w historycznych obszarach miast. Należy mieć nadzieję, że coraz częściej podejmowane przez władze samorządowe działania renowacyjne i porządkujące przestrzeń publiczną będą odbywały się z poszanowaniem i uwzględnieniem charakteru istniejącego historycznego otoczenia a nie ograniczały się do bezrefleksyjnego prowadzenia przebudowy w celu nadania jej nowej formy przestrzennej.

Początkowe działania inwestycyjne prowadzone na terenie Chojnic miały charakter jednoznacznie renowacyjny. Z biegiem czasu jednak estetyzacja przestrzeni przestała dominować w działaniach władz. Projekt adaptacji obiektów poszpitalnych do różnych funkcji edukacyjnych i kulturalnych pokazuje ewolucję podejścia i stopniowe przechodzenie od renowacji do rewitalizacji. Od odnowy przestrzeni do propozycji nowych usług społecznych. Wykorzystanie wyremontowanych obiektów do funkcji społecznych pozwala nadać im nowy charakter, a zarazem zachować tożsamość miejsca, w którą wpisują się od wielu lat.

NOWE WARPNO. Odnowa małego miasta

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

25 ha (całe miasto)
1200 mieszkańców

Zakres dobrych praktyk:

- dobre zarządzanie procesem rewitalizacji – rozwiązania organizacyjne i finansowe
- wykorzystanie lokalnych uwarunkowań w celu pobudzenia rozwoju gospodarczego

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Gminy Nowe Warpno
pl. Zwycięstwa 1
72–022 Nowe Warpno

Osoba do kontaktu:

Mirosław Tokarski, Zastępca Burmistrza
telefon: (91) 312 96 60 wew. 25
e-mail: urzad@nowewarpno.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- Stowarzyszenie Pamięć i Tradycja
- Powiat Policki

Okres rewitalizacji:

2005 – w toku

Budżet rewitalizacji:

ok. 10 mln zł z budżetu gminy

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy Nowe Warpno (zwrot podatku od nieruchomości uzyskany od Skarbu Państwa)
- dofinansowanie z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2007-2013
- budżet Powiatu Polickiego
- środki prywatne mieszkańców

Władze Nowego Warpna w celu zapewnienia trwałego rozwoju gminy postanowiły wykorzystać naturalne uwarunkowania geograficzne oraz materialne dziedzictwo kulturowe miasta. Realizując to założenie postanowiono oprzeć rozwój gospodarczy o turystykę. W związku z tym zrealizowano, we współpracy z mieszkańcami, szereg publicznych i prywatnych inwestycji. Kompleksowa odnowa miasta stała się możliwa dzięki zastosowaniu innowacyjnego, tak w kwestiach organizacyjnych, jak i finansowych, modelu zarządzania inwestycjami (także poprzez wspieranie remontów budynków prywatnych).

Diagnoza problemu

Nowe Warpno to niewielkie miasto otoczone z trzech stron przez wody Zalewu Szczecińskiego i Jeziora Nowowarpieńskiego. Atutem gminy są jej walory przyrodnicze, w tym uzdrowiskowy mikroklimat, barierą – odległość od większych ośrodków: Szczecina, Polic i niemieckiego Reith (ponad 40 km).

Po wojnie miasto cierpiało z powodu niedoinwestowania: drogi były zniszczone, często pozbawione utwardzonej nawierzchni i chodników. Wieloletni brak remontów doprowadził do złego stanu technicznego budynków, z których wiele – w tym o wartościach zabytkowych – zostało wyburzonych.

Głównym problemem społecznym w gminie była niska aktywność zawodowa mieszkańców. Według danych z 2003 roku stopa bezrobocia wynosiła 20%. Przystąpiono więc do opracowania „Strategii rozwoju gminy", aby wytyczyć kierunek rozwoju miasta i zapobiec jego wyludnieniu. W 2005 roku, gdy przyjęto dokument, na terenie gminy mieszkało zaledwie około 1600 mieszkańców, z czego około 1200 w mieście Nowe Warpno. Stwierdzono, że trudna sytuacja gospodarcza wynikała w znacznym stopniu z położenia i, związanej z nim, ograniczonej dostępności. Lokalizacja i wymogi związane z ochroną walorów przyrodniczych zniechęcały inwestorów. Niska klasa gleby nie sprzyjała rozwojowi rolnictwa. W efekcie wielu spośród pracujących mieszkańców gminy było zatrudnionych w administracji publicznej. Ze względu na wysokie koszty dojazdu dla wielu osób praca, którą mogłyby podjąć w Policach czy Szczecinie, była nieopłacalna. Przewodnim założeniem strategii rozwoju gminy było pobudzenie rozwoju gospodarczego poprzez wykorzystanie walorów turystycznych miasta. Ukierunkowane na ten cel działania rozpoczęto w 2005 roku od promocji gminy i tworzenia jej pozytywnego wizerunku. Z uwagi na bardzo ograniczone fundusze przyjęto strategię małych kroków. Działania promocyjne były prowadzone przez pracowników gminy. Zaczęto od przygotowania artykułów prasowych. Powstała strona internetowa gminy, gdzie poza materiałami urzędowymi można znaleźć informacje o aktualnych wydarzeniach, atrakcjach turystycznych i dostępnej bazie noclegowej. Ponadto Urząd Miasta współfinansował wydanie publikacji „O Nowym Warpnie/Neuwarp" opowiadającej o historii miasta, a także dwujęzycznego informatora „Witamy w Nowym Warpnie". Zaczęto organizować cykliczne festyny – dużą popularnością cieszy się zwłaszcza Święto Leszcza.

Pierwsze działania związane z realizacją strategii były prowadzone nieomal bez funduszy, stąd ich skala była niewielka. Ówczesne starania otworzyły jednak pole dla późniejszych przedsięwzięć. Na przykład uzyskanie pozwolenia z Urzędu Morskiego na zajęcie linii nabrzeżnej pozwoliło po kilku latach na wybudowanie wokół miasta promenady, a także infrastruktury sportowej i wypoczynkowej. Przełomowym momentem dla prowadzenia działań zwiększających atrakcyjność turystyczną miasta, był rok 2009 roku, gdy władze zaczęły odzyskiwać od Skarbu Państwa zaległy podatek od nieruchomości za grunty pod wodami. Dwa lata wcześniej zmieniła się klasyfikacja wód w Zalewie Szczecińskim i podatek wraz z odsetkami należał się gminie. Dzięki temu gminny budżet został zasilony bardzo wysoką, w stosunku do liczby mieszkańców, kwotą prawie 150 mln zł. Uzyskane fundusze prawie w całości zostały przeznaczone na inwestycje infrastrukturalne, które miały pomóc zrealizować wizję miasta zapisaną w strategii. Oprócz wspomnianej wcześniej promenady, zrealizowano remonty budynków, dróg miejskich i dojazdowych oraz pozostałej infrastruktury technicznej miasta.



Odnowione budynki w Nowym Warpnie. *Foto: Dyspersja*

Dobra praktyka – wspieranie remontów budynków prywatnych właścicieli

Działania inwestycyjne służące podniesieniu atrakcyjności turystycznej miasta dotyczyły infrastruktury, budynków użyteczności publicznej i zabytków. Szukano także formuły wsparcia ze środków publicznych remontów budynków prywatnych, których właściciele nie mogli w pełni sfinansować. Udało się jednak znaleźć inne rozwiązanie, które pozwoliło na odnowienie większości zabudowań w centrum Nowego Warpna. Wykorzystano fakt, że znaczna część miasta – jako historyczny układ urbanistyczny – znajduje się w rejestrze zabytków. Dzięki temu gmina mogła współfinansować prace restauratorskie niemal wszystkich obiektów w centrum.

W 2010 roku przyjęto uchwałę regulującą zasady udzielania dotacji. We współpracy z wojewódzkim konserwatorem zabytków zostały stworzone szczegółowe wytyczne prac remontowych. Z dofinansowania mogli skorzystać właściciele nieruchomości znajdujących się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefa A). Wysokość dofinansowania wynosiła od 50% do 100%, w zależności od stanu technicznego remontowanych obiektów (im gorszy stan, tym większy udział finansowy miasta). Remonty obejmowały dachy (w szczególnych wypadkach także więźby dachowe) i elewacje, współfinansowano również wymianę stolarki okiennej. Programem dotacji nie zostały objęte wnętrza budynków (klatki schodowe, instalacje wewnętrzne).

Z uwagi na ochronę konserwatorską każdy remont wymagał pozwolenia na budowę. Wytyczne konserwatorskie, które uzyskało miasto, ułatwiały ten proces (bez nich właściciele musieliby sami występować do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o decyzję). Dodatkowo władze wspierały mieszkańców w gromadzeniu dokumentacji potrzebnej do uzyskania pozwolenia na budowę, m.in. udostępniając bezpłatnie wyrysy z map ewidencyjnych.

Wniosek o dofinansowanie remontu musiał być złożony przez wszystkich właścicieli nieruchomości. W przypadku każdego wniosku decyzję o przyznaniu i wysokości dofinansowania podejmowała Rada Miasta. Nakłady na remont właściciele musieli pokryć samodzielnie. Dofinansowanie było przekazywane po przedstawieniu zapłaconych faktur. Początkowo do rozliczania remontów zatrudniano księgowego, obecnie, ponieważ wniosków jest znacznie mniej, gmina jest w stanie sama analizować dokumenty. Do lipca 2015 roku do Rady Miasta wpłynęło ponad 170 wniosków o dofinansowanie.

Większość obiektów, które mogły zostać objęte programem dopłat, należy do małych wspólnot (4–6 mieszkań). W przypadkach, gdy część mieszkańców danej nieruchomości była zainteresowana przeprowadzeniem dofinansowanego remontu, a pozostali nie wyrażali na to zgody, miasto pełniło rolę mediatora lub świadczyło pomoc prawną dla strony chcącej skorzystać z programu. Pozwoliło to zwiększyć skalę programu remontowego.



Odnowione budynki w Nowym Warpnie. *Foto: Dyspersja*

Obiekty znajdujące się poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków nie mogły być objęte dopłatami. W 2012 roku Urząd Gminy zaproponował ich właścicielom program pożyczek na poprawę estetyki i stanu technicznego budynków. Przewidywany termin spłaty pożyczki określono na 10 lat, a oprocentowanie ustalono na preferencyjnym poziomie 3% w skali roku. Niestety zainteresowanie pożyczkami było znacznie mniejsze niż dotacjami. Pojawiły się również głosy, że mieszkańcy nie są traktowani jednakowo. Sposobem odpierania krytyki było wyjaśnianie, co przesądziło o dotacjach na danym obszarze (ochrona konserwatorska), lub wskazywanie korzyści dla całego miasta (podniesienie atrakcyjności turystycznej).

Poprawa stanu tkanki miejskiej Nowego Warpna jest spektakularna. Nowowarpianie nie tylko mówią, że ich miasto wypiękniało, ale również bardziej niż dawniej dbają o wygląd własnych domów i ogródków.

Władze nie poprzestały na inwestycjach publicznych, za pomocą zwolnień podatkowych wspierają bowiem inwestorów, którzy mogą wzmocnić potencjał turystyczny gminy. Zabiegają zarazem o zatrudnianie przez inwestorów mieszkańców gminy – co jest bardzo istotne, ponieważ miejscowi bezrobotni rzadko zakładają własną działalność gospodarczą.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Z perspektywy większości gmin stopień poprawy stanu zabudowy i infrastruktury w Nowy Warpnie wydaje się trudny do osiągnięcia. W ciągu kilku lat odrestaurowano niemal całe centrum, zbudowano infrastrukturę sportową i wypoczynkową, zaadaptowano linię brzegową, tworząc atrakcyjny deptak.

Zmiany w tak dużej skali i tak krótkim czasie nie byłyby możliwe, gdyby budżet gminy nie został zasilony wysoką kwotą zaległego podatku od nieruchomości. O powodzeniu przeprowadzonych przedsięwzięć przesądziło również to, że gmina była przygotowana do wykorzystania szansy, jaką dały dodatkowe środki dzięki przygotowanej zawczasu strategii

rozwoju, opartej na rzetelnej analizie lokalnych uwarunkowań. Najważniejsze wyzwanie stanowiło przemyślane wykorzystanie jednorazowego przypływu funduszy, aby trwale poprawić sytuację gminy.



Odnowione budynki w Nowym Warpnie. *Foto: Dyspersja*

Doświadczenia Nowego Warpna pokazują, jak ważne jest połączenie inwestycji publicznych z odnową budynków prywatnych. W tym wypadku wykorzystano możliwość przeznaczania dotacji z budżetu gminy na remonty budynków wpisanych do rejestru zabytków lub objętych wpisem obszarowym. W przypadku pozostałych budynków w obszarze, którego odnowa była istotna z punktu widzenia strategii rozwoju miasta, tj. poprawy atrakcyjności turystycznej, brakowało wypracowanych rozwiązań. Stworzono innowacyjne rozwiązanie polegające na utworzeniu systemu preferencyjnych pożyczek na działania *stricte* związane z poprawą estetyki budynków, a nie na kapitalny remont.

Obecnie, na mocy zapisów ustawy o rewitalizacji, dofinansowanie remontów (lub przebudowy, prac konserwatorskich lub restauratorskich) nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków położonych w tzw. Specjalnej Strefie Rewitalizacji stało się możliwe. Gmina może udzielić właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji (w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów). Warunkiem takiego działania jest, aby prace te były przewidziane w gminnym programie rewitalizacji jako tzw. przedsięwzięcia „główne".

W działaniach prowadzonych w Nowym Warpnie skoncentrowano się na inwestycjach, zakładając, że odnowiona, atrakcyjna przestrzeń przyciągnie turystów, a wraz z ich przybyciem powstaną miejsca pracy. Pierwszy krok w tym kierunku został zrealizowany – w roku 2014 wskaźnik bezrobocia wynosił 10,9% (dane dla gminy), co stanowiło zdecydowany spadek względem roku 2003, gdy bezrobocie wynosiło ok. 20%. Wydaje się, że m.in. dzięki konsekwentnym działaniom rewitalizacyjnym zahamowano odpływ ludności w mieście i gminie (o ile w 2003 r. miasto zamieszkiwało 1217 osób a gminę 1574, w 2014 r. miasto zamieszkiwało 1226 osób, gminę zaś 1668).

DZIERŻONIÓW. Przemyślana ewolucja działań rewitalizacyjnych

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

ok. 212 ha (11% powierzchni miasta)
ok. 8400 mieszkańców (24% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- sposób zarządzania rewitalizacją
- właściwe dobrane działania do zdiagnozowanych potrzeb
- zaangażowanie mieszkańców w działania zmieniające zamieszkiwaną przez nich przestrzeń

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta w Dzierżoniowie
Rynek 1
58–200 Dzierżoniów

Osoba do kontaktu:

Wiesława Krzemińska, Kierownik Wydziału Inwestycji
telefon: (74) 645 08 00, 645 08 99
e-mail: um@um.dzierzoniow.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Towarzystwo Przyjaciół Dzieci
- Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Lokalnej CAL

Okres rewitalizacji:

1997–2015

Budżet rewitalizacji:

ok. 15 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013
- Europejski Fundusz Społeczny w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki
- fundusze prywatne mieszkańców

W Dzierżoniowie, jak w wielu miasteczkach Dolnego Śląska i Opolszczyzny, po wojnie nastąpiła prawie całkowita wymiana mieszkańców. Przez kilka lat po 1945 roku była to enklawa ludności żydowskiej, która – podobnie jak wcześniej niemieccy mieszkańcy – z powodów społeczno-politycznych zmuszona była opuścić Dzierżoniów. Napływowa ludność miała niskie poczucie więzi z miejscem. Poczucie tymczasowości było jedną z przyczyn, dla których historyczne obiekty przez wiele lat nie były remontowane. Mimo trudnych uwarunkowań, dzięki konsekwentnej polityce rewitalizacyjnej władzom miasta udało się zaktywizować mieszkańców, zbudować u nich więź z miastem, spowodować, że działania inwestycyjne podjęte przez urząd miasta znalazły kontynuację w remontach prywatnych kamienic.

Diagnoza problemu

Najważniejszym problemem w Dzierżoniowie, który generował dalsze dysfunkcje, był wysoki poziom bezrobocia. Na początku lat 90. XX wieku upadły dwa największe na terenie miasta zakłady pracy – „Diora" i „Silesiana", a pracę straciło ponad dziewięć tysięcy mieszkańców Dzierżoniowa. W konsekwencji, w latach 1992–1996 poziom bezrobocia w powiecie sięgał niemal 50% i był jednym z najwyższych w Polsce. Na tę sytuację dodatkowo nakładały się, wspomniane powyżej, wieloletni brak remontów i niskie poczucie więzi mieszkańców z miastem.

Rewitalizacja w Dzierżonowie

Pierwszy program rewitalizacji Dzierżoniowa powstał jeszcze w latach 90. Miasto skorzystało z programu wspierania samorządów lokalnych brytyjskiego funduszu „Know-How". Dzięki temu powstał dokument, który nadał kierunek procesowi rewitalizacji. Powiązania pierwszego programu ze strategią mieszkaniową i osadzenie go w polityce przestrzennej gminy przesądziły o sukcesie podejmowanych działań. Otoczona murami starówka o gęstej zabudowie wymagała remontów i przekształceń funkcjonalnych. Dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych szło w parze z ochroną zabytków, które stanowią ważny element dziedzictwa i tradycji miasta. Realizacja programu we współpracy z mieszkańcami (np. poprzez Program Małych Ulepszeń, PMU) pozwoliła zdobyć ich zaufanie i zachęciła do dalszego zaangażowania. Wypracowany w ten sposób kapitał społeczny przydał się w następnych latach.

Kontynuację procesu odnowy stanowił nowy program rewitalizacji opracowany w 2009 roku. Dokument ten dostosowano do wymagań Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2007–2013 (RPO WD). Środki uzyskane z RPO WD stanowiły bardzo ważne źródło finansowania rewitalizacji w Dzierżoniowie. W programie tym za najważniejsze potrzeby miasta uznano: dalsze zmniejszanie bezrobocia, wynoszącego w powiecie dzierżoniowskim

w chwili opracowywania dokumentu 25%, czyli prawie dwukrotnie więcej niż w całym województwie, a także poprawę szans rozwoju dzieci i młodzieży.
Struktura zarządcza powołana dla prowadzenia działań rewitalizacyjnych ewoluowała wraz z podejściem do realizacji programu. Początkowo zakładano, że rolą gminy będzie rozpoczęcie procesu i wsparcie jego koordynacji, a następnie zostanie powołana jednostka wspomagająca gminę (np. stowarzyszenie, fundacja). Z powodu trudności prawnych nie zrealizowano tych założeń i prace prowadził zatrudniony przez miasto koordynator programu. Wykorzystanie dostosowanych do rewitalizacji „narzędzi" (np. PMU) spowodowało, że powstały jednostki gminy odpowiedzialne za ich wdrażanie (np. Zespół ds. PMU).
Przykład Dzierżoniowa pokazuje ewolucję działań i struktur instytucjonalnych. Ilustracją jej efektów jest pragmatyczne podejście wyrażające się w powołaniu Zespołu Zarządzającego projektem „W TPD każdy znajdzie to, co chce – buduj z nami swoją przyszłość". Był to pilotażowy projekt zrealizowany w ramach programu „Rewitalizacja społeczna", finansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS). Zespół składał się z przedstawicieli lidera (miasta – 4 osoby), partnera (TPD – 3 osoby) i koordynatora merytorycznego. Nie mniej ważna była organizacyjno-formalna strona projektu (rozliczenia, zamówienia publiczne, monitoring efektów i bieżąca obsługa administracyjna, zwłaszcza u partnera). Kluczem do sukcesu było wypracowanie takiej struktury zarządczej, która odciążyła działania organizacji społecznej od biurokracji, sprawozdawczości, gwarantując jednocześnie prawidłowe wydatkowanie i rozliczenie środków unijnych.

Dobra praktyka – działania społeczne i aktywizacyjne

Diagnoza obszaru rewitalizowanego pokazała konieczność podjęcia działań przeciwdziałających uzależnieniom i promujących edukację młodzieży. Odpowiedzią na te problemy stała się realizacja dwóch projektów: „Modernizacja budynku Towarzystwa Przyjaciół Dzieci i Ośrodka Interwencji Kryzysowej przy ul. Nowowiejskiej 73" i „W TPD każdy znajdzie to, co chce – buduj z nami swoją przyszłość".

W odnowionym budynku Towarzystwo Przyjaciół Dzieci (TPD) prowadziło zajęcia dla dzieci i rodziców z rodzin potrzebujących wsparcia. Dzieci brały udział w zajęciach: edukacyjnych (w tym wyrównawczych), sportowych, rozwijających zainteresowania oraz pomagających pokonać trudności w nauce i inne problemy. W tym czasie rodzice korzystali m.in. z porad psychologicznych i prawnych dotyczących opieki nad dziećmi, problemów wychowawczych i radzenia sobie z uzależnieniami oraz zapobiegania przemocy domowej. Dzieci otrzymywały ponadto bezpłatne posiłki.
Podobną integrację działań infrastrukturalnych i społecznych osiągnięto w Centrum Środowiskowego Domu Samopomocy i Centrum Aktywizacji Społecznej. W tej kwestii Dzierżoniów został uznany wzorzec dla innych gmin – m.in. Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Lokalnej w Warszawie zorganizowało dla pracowników administracji samorządowej wizytę studyjną promującą dzierżoniowskie rozwiązania.
Do polepszenia stanu i wyglądu budynków i ich otoczenia, w tym środowiska przyrodniczego, przyczyniały się prace inspirowane przez Urząd Miasta, ale



Odnowiona pierzeja – inwestycje wspólnot mieszkaniowych. *Foto: IRM*

finansowane przez mieszkańców. Władze lokalne ogłosiły konkurs „Piękna fasada", w którym nagradzano wspólnoty mieszkaniowe, które przeprowadziły remonty budynków. Nagrody wynosiły od kilku do 25 tys. zł. Z kolei w ramach PMU Urząd Miasta wspierał modernizację instalacji grzewczych, przyłączanie budynków do sieci sanitarnej i zakładanie terenów zielonych. O dofinansowanie mogły ubiegać się wspólnoty mieszkaniowe, indywidualni mieszkańcy i organizacje pozarządowe. Program wpłynął przede wszystkim na zmniejszenie zanieczyszczeń pochodzących z pieców węglowych. W zależności od rodzaju inwestycji i jej lokalizacji dotacje wynosiły od 800 do 1500 zł, czyli od 30% do 80% wartości inwestycji.

Dla odmiany w konkursie „Piękno kwiatów i zieleni wokół nas" przyznawane są nagrody za zieleń na oknach, balkonach, w ogrodach i na skwerach. Konkurs jest prowadzony pod patronatem Towarzystwa Miłośników Dzierżoniowa, Burmistrza i firmy kwiaciarskiej „Maria", a nagrody zdobywają zarówno instytucje, jak i mieszkańcy.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Przykład Dzierżoniowa pokazuje, w jaki sposób zaspokojenie potrzeb społecznych powinno być realizowane komplementarnie z projektami infrastrukturalnymi – remontowane budynki uwzględniają określone potrzeby społeczne i są dedykowane konkretnym funkcjom społecznym.

W podobny sposób udało się także zintegrować narzędzia finansowe – powiązano dotacje na ochronę środowiska i ochronę konserwatorską. Ponadto posłużyły one włączaniu się lokalnej społeczności w remonty prowadzone na terenie rewitalizowanym. Rewitalizacja Dzierżoniowa była prowadzona w odpowiedzi na społeczne problemy, we współpracy z mieszkańcami (również przy ich finansowym włączeniu) oraz przy zaangażowaniu innych podmiotów miejskich. W ten sposób rewitalizacja ta wpisała w filozofię i zapisy ustawy o rewitalizacji i Krajowej Polityki Miejskiej 2023 dotyczące aktywizacji mieszkańców, koncentracji na rozwiązywaniu społecznych problemów, podejmowania działań „szytych na miarę" oraz dopasowanych do lokalnych uwarunkowań. Struktury zarządcze, tak jak w Dzierżoniowie, wykształcone i doświadczone w konsekwentnych działaniach rewitalizacyjnych, mogą obecnie korzystać z nowych, niedostępnych dotąd narzędzi ustawowych, takich jak Specjalna Strefa Rewitalizacji czy Miejscowy Plan Rewitalizacji, które dają samorządowi możliwości bardziej aktywnego i szerszego wspierania partnerów rewitalizacji czy też precyzyjnego oddziaływania na przestrzeń w partnerstwie z inwestorami i właścicielami nieruchomości.



Jedna z uliczek Starego Miasta Dzierżoniów. *Foto: IRM*



Dzierżoniów: Rynek – miejsce spotkań. *Foto: IRM*

WARSZAWA. Opracowanie zintegrowanego planu rewitalizacji

Dzięki stołecznemu charakterowi Warszawa rozwija się bardzo dynamicznie. Mimo tego, istnieją dzielnice, gdzie lepiej nie chodzić po zmroku, i mieszkania, w których nie ma toalet i bieżącej wody. Brak jasnych priorytetów sprawił, że w latach 2008–2013, w 15 z 18 dzielnic podjęło działania rewitalizacyjne finansowane z budżetu miasta na równych zasadach i z równym dostępem do środków. W efekcie mimo przeznaczenia na ten cel dużych kwot, w żadnej dzielnicy nie udało się kompletnie rozwiązać zdiagnozowanych problemów. Drogą do poprawy sytuacji, zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji, stały się: koncentracja działań w dzielnicach, które tego najbardziej potrzebują, opracowanie programu rewitalizacji w oparciu o rzetelną diagnozę, przemyślana wizja oraz współpraca z partnerami społecznymi i gospodarczymi.

Rewitalizacja Warszawy

Pierwszy program rewitalizacji Warszawy powstał w 2005 r. Władze miasta określiły wówczas obszary przeznaczone do działań rewitalizacyjnych, kierując się przede wszystkim potrzebami remontowymi. W zakresie konsultacji Urząd Miasta poprzez Biuro Polityki Lokalowej (BPL) udostępnił mieszkańcom Warszawy projekt programu z możliwością ankietowego składania uwag. Zorganizowano też w wybranych dzielnicach konferencje wprowadzające w tematykę rewitalizacji i promujące podejście prezentowane w programie. Najwięcej zaplanowanych działań dotyczyło ożywienia społeczno-gospodarczego oraz rozwoju turystyki i kultury, znacznie mniej zwiększenia bezpieczeństwa oraz integracji mieszkańców. Biuro Polityki Lokalowej rozpoczęło realizację programu we współpracy z Zarządami Dzielnic, jednak brakowało stałej struktury organizacyjnej, która mogłaby prowadzić działania rewitalizacyjne. W związku z tym, wraz z opracowaniem pełnej wersji programu rewitalizacji w 2008 r., władze miasta powołały Komitet Monitorujący, którego zadaniem był stały nadzór nad kierunkiem działań rewitalizacyjnych. Dążąc do uzyskania wskazówek odnośnie dalszego prowadzenia działań rewitalizacyjnych, Biuro Polityki Lokalowej zleciło w 2012 r. ewaluację dotychczasowych rezultatów wdrażania programu rewitalizacji. Uzyskane wnioski zdeterminowały podejście do programowania rewitalizacji w Warszawie w kolejnych latach.

Głównym problemem pierwszego programu rewitalizacji Warszawy był brak sprecyzowania oczekiwanych efektów rewitalizacji z punktu widzenia miasta jako całości. Nie została przeprowadzona analiza danych wyjściowych umożliwiająca określenie najistotniejszych zjawisk kryzysowych w mieście. Istotnym mankamentem podejmowanych działań było rozproszenie projektów w dzielnicach. Nie uświadamiając sobie uwarunkowań rozwojowych i swoich atutów, dzielnice w bardzo niewielkim zakresie były w stanie tworzyć hierarchię projektów do realizacji. Do poprawnego programowania działań potrzebna jest kompleksowa diagnoza zarówno z punktu widzenia całego miasta jak i poszczególnych dzielnic. Tymczasem w LPR nie pojawiały się projekty ogólnomiejskie o charakterze integrującym przez co działania rewitalizacyjne

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

3 z 18 dzielnic Warszawy: Praga Północ, Praga Południe, Targówek (brak danych liczbowych)

Zakres dobrych praktyk:

- organizacja procesu rewitalizacji (struktura zarządcza, wielopoziomowe partnerstwo)
- partycypacja społeczna, włączanie mieszkańców w proces zarządzania miastem i formułowania programu rewitalizacji
- zewnętrzna ewaluacja LPR i wdrożenie w życie płynących z niej wniosków

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Biuro Polityki Lokalowej
ul. Canaletta 2
00-099 Warszawa

Osoba do kontaktu:

Marek Goluch, Zastępca Dyrektora Biura Polityki Lokalowej
telefon: (22) 44 33 700
e-mail: mgoluch@um.warszawa.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- organizacje pozarządowe
- eksperci
- mieszkańcy
- przedsiębiorcy

Okres rewitalizacji:

2014–2022

Budżet rewitalizacji:

zaplanowane środki: ok. 1460 mld zł w tym:
- budżet miasta: 1012 mld zł
- środki UE: 150 mln zł
- budżet spółek miejskich: 298 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet miasta
- środki UE
- budżet spółek miejskich

sprawiały wrażenie rozproszonych nie tylko w dzielnicach, ale i na obszarze całego miasta. Brakowało także budowania realnych partnerstw wokół projektów.

Dobra praktyka – zintegrowane i partnerskie planowanie rewitalizacji

Przedstawione w 2012 roku wyniki ewaluacji realizacji LPR wskazały na konieczność skoncentrowania działań rewitalizacyjnych na tym obszarze Warszawy, który jest istotny z punktu widzenia rozwoju całego miasta oraz wprowadzenia projektów, które spajałyby poszczególne działania rewitalizacyjne. Ewaluacja nie określała priorytetowych dzielnic, osiedli czy ulic – ta decyzja należała do władz miasta i mieszkańców.

Biuro Polityki Lokalowej starało się włączyć do debaty o przyszłości rewitalizacji w Warszawie różne środowiska. W trzech spotkaniach, na których omawiane były doświadczenia z realizacji „Lokalnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005–2013", udział wzięli przedstawiciele nauki, organizacji pozarządowych oraz środowisk branżowych tj. urbanistów, architektów i planistów. W 2012 r. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa wykonał analizę sfery zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, której głównym celem było ustalenie hierarchii objęcia działaniami rewitalizacyjnymi poszczególnych obszarów zdegradowanych. W analizach przedstawiono również zapisy planów miejscowych dotyczących obszarów zdegradowanych. Efektem debat i szczegółowych analiz było wypracowanie zasad tworzenia nowego programu rewitalizacji Warszawy. Władze miasta podjęły decyzję, iż obszary zdegradowane powinny rozwijać się nie tylko dzięki wsparciu z poziomu dzielnic, lecz również skoncentrowanej interwencji z poziomu miasta. Ideą „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku" (ZPR) jest zintensyfikowanie działań rewitalizacyjnych oraz ich koncentracja na ściśle określonym obszarze: Pradze-Północ, Pradze-Południe oraz Targówku. Pozostałe dzielnice mogą przystąpić do programu, jednak nie dostaną finansowego wsparcia z budżetu miasta.

Kolejny etap prac nad ZPR rozpoczęły spotkania z Dzielnicowymi Komisjami Dialogu Społecznego (DKDS) dzielnicy Praga Północ, Praga Południe oraz Targówek zorganizowane w sierpniu 2013 roku. W spotkaniach, poza przedstawicielami DKDS, udział wzięli mieszkańcy, przedstawiciele organizacji pozarządowych, Radni Miasta oraz Dzielnic, jak również przedstawiciele Urzędów Dzielnicowych. Celem spotkań było zaprezentowanie „Założeń do Zintegrowanego Programu Rewitalizacji na lata 2014-2022" oraz uzyskanie informacji na temat formuły partycypacji społecznej oraz zaangażowanie mieszkańców w opracowanie właściwego procesu późniejszych konsultacji społecznych. Dodatkowo zorganizowano dwa spotkania dla kadry zarządzającej Urzędu m.st. Warszawy, w celu ustalenia kierunków rozwoju obszarów objętych interwencją ZPR oraz omówienia zasad dotyczących potencjalnego przystąpienia pozostałych 15 dzielnic Warszawy do ZPR.

Pod koniec września 2013 roku rozpoczęto serię kilkunastu spotkań warsztatowych organizowanych w rewitalizowanych dzielnicach. Cykl spotkań w każdej dzielnicy rozpoczynał warsztat interdyscyplinarny, podczas którego przedstawiano diagnozę uzasadniającą wybór obszarów do rewitalizacji, wskazywano uwarunkowania przestrzenne tych obszarów oraz wpływ ich rozwoju na rozwój Warszawy. Kolejne warsztaty organizowano w konkretnych blokach tematycznych, poruszając problemy występujące na danym terenie. Dotyczyły one edukacji i polityki społecznej, kultury, sztuki, sportu i turystyki oraz działalności gospodarczej i przedsiębiorczości. Celem warsztatów było wskazanie głównych problemów, wypracowanie pomysłów ich rozwiązania, uporządkowanie według kategorii działań oraz wskazanie propozycji partycypacji różnych środowisk w działaniach na rzecz wychodzenia obszarów z kryzysu. Łącznie odbyło się 13 spotkań, organizowanych przez DKDS oraz Urząd m.st. Warszawy, w których udział wzięło prawie 400 osób. Wśród uczestników obecni byli przede wszystkim przedstawiciele lokalnych społeczności, organizacji pozarządowych i instytucji, a także środowisk gospodarczych prowadzących działalność lub mieszkających na terenach kryzysowych. Dyskutowano również o problemach transportowych dzielnic. Efektem spotkań było zebranie zgłaszanych przez uczestników problemów oraz opracowanie listy propozycji działań zmierzających do ich rozwiązania, a tym samym do wyprowadzania obszarów z kryzysu. Dzięki dyskusjom przeprowadzonym w kilku wątkach tematycznych (kulturze, edukacji i sporcie, przedsiębiorczości) oraz włączaniu się w spotkania przedstawicieli różnych środowisk, nawiązano międzyśrodowiskowy dialog oraz zgromadzono wiedzę na temat realnych

problemów wpływających na pogłębianie się kryzysu na danym obszarze. W lutym 2014 roku, podczas spotkania podsumowującego, zaprezentowano listę projektów w ujęciu tematycznym, tj. wspieranie rozwoju gospodarczego i społecznego, przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, działania z zakresu aktywizacji zawodowej, wspierania rodziny, poprawy bezpieczeństwa publicznego, uporządkowania przestrzeni oraz tworzenia i rozwoju infrastruktury. Następnym krokiem było zorganizowanie spotkań warsztatowych w każdej dzielnicy w celu przeprowadzenia dyskusji na temat propozycji projektów, doprecyzowania ich oraz wstępnej hierarchizacji.

Na podstawie zebranych projektów oszacowano wstępnie wysokość środków zaplanowanych na realizację kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Koszt realizacji ZPR został oszacowany na ok. 1 460 mln zł, z czego 1 012 mln zł z budżetu m.st. Warszawy, 150 mln zł ze środków UE oraz 298 mln zł z budżetu spółek m.st. Warszawy.



Spacer po Pradze Północ. *Foto: Dyspersja*

Dodatkowym elementem wzbogacającym proces wyboru projektów do ZPR były „Warsztaty projektowe na opracowanie programu przemian w sferze gospodarczej i przestrzennej na wskazanym obszarze Pragi Północ w oparciu o miejskie lokale użytkowe". Organizatorem warsztatów był Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich we współpracy z Towarzystwem Urbanistów Polskich Oddział Warszawa. Włączenie tych organizacji zapewniło merytoryczną koordynację prac warsztatowych i wsparcie eksperckie dla uczestników warsztatów. Warsztaty dotyczyły terenów Starej Pragi (rejon ul. Ząbkowskiej) i Nowej Pragi (rejon ul. Wileńskiej), a ich głównym celem było sformułowanie koncepcji gospodarczego ożywienia wybranego fragmentu dzielnicy w oparciu o szczegółową analizę potencjału ukrytego w pustych lokalach użytkowych, należących do zasobu komunalnego. W warsztatach wzięło udział pięć zespołów, w skład których wchodzili architekci, socjolodzy, psycholodzy, ekonomiści oraz specjaliści z zakresu antropologii czy kulturoznawstwa. Efektem prac były szczegółowe koncepcje, które następnie zostały przez ekspertów SARP zestawione w rekomendacje do ZPR. Część z nich, m.in. dotyczące projektów integrujących działania modernizacyjne na podwórkach, projekty społeczne z udziałem dzieci oraz tematyzacja wybranych praskich uliczek, została włączona do ZPR.

Z końcem marca 2015 roku rozpoczął się ostatni etap procesu przygotowania Programu, czyli etap konsultacji społecznych, za organizację których odpowiadało Biuro Polityki Lokalowej we współpracy z Centrum Komunikacji Społecznej oraz Gabinetem Prezydenta m.st. Warszawy. W celu dotarcia do możliwie szerokiego grona mieszkańców oraz osób zainteresowanych rewitalizacją, przeprowadzono akcję informacyjną obejmującą: dystrybucję plakatów i ulotek, artykuły w prasie lokalnej oraz telewizji regionalnej, spoty emitowane na ekranach w autobusach, tramwajach oraz metrze, jak również informacje zamieszczone na stronie internetowej dedykowanej rewitalizacji m.st. Warszawy (www.rewitalizacja.um.warszawa.pl).

Ciekawym rozwiązaniem, promującym ZPR i jednocześnie wzbogacającym konsultacje było zorganizowanie dla osób zainteresowanych procesem rewitalizacji prawobrzeżnej Warszawy spacerów tematycznych na wyznaczonych obszarach priorytetowych. Łącznie zorganizowano sześć spacerów weekendowych. Ich głównym celem było

przedstawienie dotychczasowych działań i ich efektów oraz zaprezentowanie miejsc, gdzie planowane projekty będą realizowane, a ich skutki najszybciej widoczne. Ponadto formuła spacerów z udziałem władz miasta oraz ekspertów była dobrą okazją do przedyskutowania propozycji konkretnych projektów oraz zapisów w projekcie ZPR. Konsultacje społeczne przeprowadzone w omówionej formule zaowocowały dużym zainteresowaniem, wyrażonym dużą liczbą zgłoszonych uwag i komentarzy. W celu usprawnienia odpowiedzi zostały one skategoryzowane na: uwagi do programu oraz opinie, sugestie, pytania, pomysły. Szczegółowe informacje na temat wszystkich propozycji zmian ZPR, wraz z uzasadnieniem zostały udostępnione i opublikowane na stronie internetowej www.konsultacje.um.warszawa.pl.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Prace nad ZPR zostały podzielone na trzy etapy: ekspercki, partycypacyjny oraz konsultacyjny. Rekomendacje prac zespołów ekspertów, wnioski wynikające z diagnoz i analiz, jak również sugestie mieszkańców stały się podstawą stworzenia programu obejmującego działania w sferze społecznej, gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej i technicznej.



Jeden ze spacerów rewitalizacyjnych po Pradze Północ.
Foto: T. Płachecki

Na każdym etapie przedsięwzięcie było promowane w sposób umożliwiający szeroki odbiór i zaangażowanie osób zainteresowanych problematyką rewitalizacji. Dokumenty powstałe na każdym etapie prac: prezentacje, założenia, podsumowania, raporty z warsztatów, „Wykaz uwag z konsultacji społecznych dotyczących Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku" wraz z raportem z konsultacji publicznych są dostępne na stronie dedykowanej rewitalizacji (http://rewitalizacja.um.warszawa.pl).

Ważnym czynnikiem sukcesu opracowania ZPR było bezpośrednie zaangażowanie prezydenta miasta. Ułatwiło ono skupienie wielu sektorowych działań na jednym obszarze interwencji oraz wypracowanie formy współpracy pomiędzy poszczególnymi Biurami i Dzielnicami, a także powiązanie ich do realizacji poszczególnych celów. Dzięki ciągłym roboczym spotkaniom, którym przewodniczył prezydent miasta oraz przypisaniu odpowiedzialności za przygotowanie i realizacje poszczególnych celów do właściwych Biur Urzędu, udało się wypracować skuteczne mechanizmy zarządzania i realizacji procesu.

Procedurę opracowania ZPR i poziom jego uspołecznienia należy uznać za wzorcowe. Udało się także uzyskać pełne pokrycie planowanych działań kluczowych z budżetu miasta. To rzadki przykład w polskich doświadczeniach rewitalizacyjnych, ponieważ programy rewitalizacyjne są zwykle w dużej mierze życzeniowe, a środki zewnętrzne próbuje pozyskać się po ich przyjęciu. Warszawa już wcześniej korzystała głównie ze środków budżetowych na rewitalizację, posiłkując się jedynie w niewielkim zakresie środkami unijnymi. Dzięki temu zrozumienie znaczenia stałego i pewnego finansowania jest tu większe. Daje to także większą nadzieję na zrealizowanie planów, które zostały wypracowane wspólnie z większością podmiotów zainteresowanych rozwojem miasta. Dobrą praktyką, zgodną z treścią Krajowej Polityki Miejskiej, jest otwarcie na dialog z mieszkańcami, prowadzenie tego dialogu w różnorodny i profesjonalny sposób, a także próba dotarcia do każdego interesariusza rewitalizacji. Wskazówką dla innych samorządów powinno być także angażowanie przez miasto profesjonalnych środowisk i ekspertów (SARP, TUP, socjologowie itd.) dla zaplanowania działań rewitalizacyjnych o wysokiej adekwatności i jakości rozwiązań.

Kompleksowość i włączenie społeczne



Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 41 2016-06-22 10:27:16

LUBLIN. Angażowanie właścicieli nieruchomości w poprawę warunków życia

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

12 ha (0,1% powierzchni miasta)
1700 mieszkańców (0,5% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- angażowanie właścicieli nieruchomości i w poprawę warunków życia
- finansowanie rewitalizacji, w tym montaż finansowy środków pochodzących z różnych źródeł
- kulturalne i społeczne ożywienie Starego Miasta
- wzrost zainteresowania mieszkańców przestrzenią swojego miasta, wzrost partycypacji społecznej

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Lublin
pl. Władysława Łokietka 1
20–109 Lublin

Osoba do kontaktu:

Maciej Paszke, Kierownik Referatu Rewitalizacji
w Wydziale Planowania Urzędu Miasta Lublin
telefon: (81) 466 23 84
e-mail: planowanie@lublin.eu

Inne zaangażowane podmioty:

- właściciele kamienic
- Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN"
- Centrum Kultury
- Forum Kultury Przestrzeni

Okres rewitalizacji:

1995–2013

Budżet rewitalizacji:

trudny do oszacowania ze względu na rozproszenie środków i wieloletni okres prowadzonych działań

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego

W latach 90., bezpośrednio po transformacji ustrojowej, dał dobry przykład włączania lokalnych społeczności w poprawę stanu podupadłych osiedli mieszkaniowych. Lubelskie Stare Miasto zostało odnowione wspólnymi siłami, przy współudziale właścicieli kamienic. Wspieranie przedsiębiorczości i kultury przyniosło szybkie ożywienie starówki.

Diagnoza problemów

Zabudowa Starego Miasta w Lublinie pochodzi z okresu od XVI do XIX wieku. Mimo walorów historycznych, po II wojnie światowej nie podejmowano na tym terenie dużych działań remontowych i modernizacyjnych. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna nie była należycie konserwowana. W wielu mieszkaniach brakowało bieżącej wody i toalet. Rabunkowa gospodarka kwaterunkowa skutkowała przepełnieniem mieszkań i dodatkowo pogarszała i tak złe warunki życia. Co więcej, na obszarze tym kwaterowano ludność zagrożoną marginalizacją, w tym byłych więźniów. Mieszkańcy, którzy mieli taką możliwość, wyprowadzali się na inne osiedla. Na tym obszarze nastąpiła więc szczególna koncentracja problemów społecznych: ubóstwa i przestępczości.

Rewitalizacja Starego Miasta w Lublinie

Pierwsze prace renowacyjne na starówce w Lublinie zaczęto prowadzić już na przełomie lat 60. i 70. XX wieku, w ciągu 20 lat przeprowadzono renowację około 10% budynków. Na czas prowadzonych prac remontowych – często był to okres kilku lat – mieszkańcy byli przeprowadzani i zwykle nie wracali już do swoich mieszkań. Odnowione budynki zostały w większości zaadoptowane na działalność kulturalną (na przykład na potrzeby Młodzieżowego Domu Kultury i Domu Stowarzyszeń Twórczych). Dzięki temu wizerunek Starego Miasto wśród lublinian zaczął się stopniowo poprawiać. Jednak przekształcenia Starego Miasta zmierzały – zgodnie z powszechnym wówczas podejściem do obszarów zabytkowych – raczej w stronę uczynienia z niego „skansenu", niż przyjaznego miejsca zamieszkania. Zrealizowanym pracom nie towarzyszyły inwestycje, które poprawiałyby stan infrastruktury podziemnej i przestrzeni publicznych.

Impulsem do ponownego rozpoczęcia prac naprawczych na Starym Mieście była awaria kanalizacji w rejonie Bramy Grodzkiej w 1995 roku. Usterki zdarzały się często, jednak tym razem skala awarii oraz podjęcie tematu przez media wywołały publiczną dyskusję o stanie Starego Miasta. Odpowiadając na oczekiwania opinii publicznej, prezydent miasta podjął decyzję o powołaniu zespołu odpowiedzialnego za remont infrastruktury technicznej oraz odnowę przestrzeni publicznych Starego Miasta. Poprawa jakości przestrzeni publicznej była działaniem priorytetowym, finansowanym z funduszy publicznych. Uznano ją za czynnik inicjujący całościową odnowę Starego Miasta. Do roku 2003 udało się zrealizować niemal wszystkie założone w tym zakresie zadania. Jako uzupełnienie koncepcji przestrzeni publicznych

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 42 2016-06-22 10:27:16

Starego Miasta urbaniści zarekomendowali właścicielom nieruchomości rozwiązania dotyczące zagospodarowania podwórek prywatnych, a właścicieli prywatnych kamienic zachęcano do podejmowania prac remontowych. Zarząd Nieruchomości Komunalnych wyremontował kilka elewacji wzdłuż ulicy Grodzkiej. Jednak o wiele większą skalę miały remonty budynków prywatnych, następujące po przekształceniach przestrzeni publicznych.

Równolegle następował wzrost aktywności kulturalnej na Starym Mieście. Jego podstawą było udostępnianie przez miasto lokali na działalność kulturalną na tym obszarze (jeszcze przed rokiem 1990) oraz wiązanie jej z funkcją rozrywkową i gastronomiczną. Rozwój usług i turystyki opierał się na inicjatywach prywatnych. Skokowe ożywienie starówki nastąpiło, gdy podjęto decyzję o zgłoszeniu kandydatury Lublina do tytułu Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 roku. W budżecie miasta zwiększono środki na działalność kulturalną. Od 2007 roku ruszyły imprezy cykliczne: Jarmark Jagielloński i Noc Kultury. Wiodącą rolę w organizacji wydarzeń, gromadzących około 200 tys. uczestników, pełni lubelskie Centrum Kultury. Dla lublinian i przybyłych gości Noc Kultury stała się okazją do odkrycia Starego Miasta – po raz pierwszy lub na nowo – wraz z zaułkami i podwórkami, do których zwykle nie było dostępu. Działaniom tym towarzyszyło ożywienie generalnego zainteresowania przestrzenią miasta. Stare Miasto ze zdegradowanego osiedla mieszkaniowego zmieniło się w atrakcyjną, tętniącą życiem kulturalnym dzielnicę śródmiejską.

Dobra praktyka – pobudzanie zaangażowania właścicieli nieruchomości i mieszkańców w poprawę warunków życia

Pierwsze doświadczenia związane z angażowaniem właścicieli nieruchomości w odnowę miasta Lublin zdobył już na początku lat 90. XX wieku przy okazji odnowy zdegradowanych osiedli w Kośminku i Starych Bronowicach. Urbaniści miejscy przeprowadzili wtedy spotkania, służące poznaniu potrzeb mieszkańców, oraz przystępną w formie akcję informacyjną na temat planowanych prac. Zaakceptowane przez mieszkańców zmiany realizowano w ramach Programu Inicjatyw Lokalnych, a sfinansowano z budżetu miasta i środków prywatnych. Proporcje między wkładem obu stron były przedmiotem negocjacji prowadzonych przez komitety mieszkańców poszczególnych ulic, które następowały po ustaleniu zakresu i kosztu prac. Zgodnie ze wstępnymi założeniami wkład każdej strony wynosił: w przypadku sieci wodociągowej – 50% (budżet miasta), 50 % (środki prywatne), kanalizacji – 75% (budżet miasta), 25% (środki prywatne), sieci gazowej – 50% (budżet miasta), 50% (środki prywatne), dróg – 80% (budżet miasta), 20% (środki prywatne). W pewnych, uzasadnionych sytuacjach wkład mógł zostać zmieniony na korzyść mieszkańców. Po zakończeniu negocjacji na konto bankowe, założone przez urząd miasta dla danej inwestycji, mieszkańcy wpłacali swoje udziały, po czym miasto uruchamiało przetarg na wykonanie prac. Okazało się, że działania aktywizujące mieszkańców i włożony przez nich wkład doprowadziły do znacznej poprawy stanu osiedli, przy stosunkowo niewielkim zaangażowaniu funduszy publicznych.

Doświadczenia te postanowiono wykorzystać na Starym Mieście. Opracowany w 1995 roku program wskazywał cztery obszary działań: poprawę jakości przestrzeni publicznej i zieleni, wspieranie aktywności kulturalnej i społecznej, sanację zasobów mieszkaniowych oraz wspieranie usług i turystyki. Za priorytetowe uznano pierwsze z wymienionych działań i to zadanie wzięło na siebie miasto, które pełniło także rolę koordynatora. W pozostałych rola samorządu miała polegać na stworzeniu warunków sprzyjających prowadzeniu działań przez inne podmioty – właścicieli kamienic, lokalnych przedsiębiorców i działaczy kultury.

Urząd Miasta starał się nakłaniać właścicieli kamienic do remontów, a zarazem ułatwiał im to zadanie. Tych, którzy zamierzali odnawiać jedynie lokale usługowe w parterach, służby konserwatorskie zachęcały do remontowania całych elewacji. W celu ułatwienia uzyskiwania pozwoleń na budowę, koniecznych do prowadzenia remontów, sporządzono i przekazano właścicielom opracowanie określające wymaganą kolorystykę kamienic przy głównych ulicach Starego Miasta. Na skalę remontów kamienic prywatnych wpłynęła korzystnie również obowiązująca wówczas ulga remontowa w podatku dochodowym. W celu gospodarczego ożywienia Starego Miasta, a zarazem zapewnienia właścicielom kamienic źródeł finansowania remontów i utrzymania należących do nich budynków, w Lublinie zastosowano jeszcze jedno

rozwiązanie. Rada Miasta przyjęła uchwałę, która umożliwiała przeniesienie lokatorów z parteru i przekwalifikowanie tych mieszkań na lokale użytkowe (lokatorom dawano mieszkania zastępcze poza Starym Miastem, co większość z nich przyjęła z zadowoleniem). Dochody z działalności gospodarczej pomogły właścicielom w zebraniu środków finansowych na utrzymanie i stopniowe remontowanie budynków. Zachodzące na starówce przemiany przyczyniły się do wzrostu zainteresowania mieszkańców przestrzenią swojego miasta. Aktywność organizacji pozarządowych wzrosła a oczekiwania społeczne dotyczące zagospodarowania przestrzeni oraz wola współdziałania powiększyły się. Doprowadziło to do utworzenia (w 2005 roku) Forum Kultury Przestrzeni. Forum powstało jako nieformalne porozumienie, miejsce wymiany myśli osób zainteresowanych przestrzenią miasta. Początkowo skupiało stronę społeczną, a w 2010 roku nawiązało współpracę z władzami miasta.



Renowacje kamienic zaczynają się od lokali usługowych. Kamienica przy Rybim Rynku na Starym Mieście. *Foto: Dyspersja*

W 2011 roku na bazie Forum powstała Rada Kultury Przestrzeni, powołana jako organ doradczy Prezydenta Miasta Lublina. Zadaniem Rady jest opiniowanie projektów inwestycyjnych i strategii rozwoju miasta oraz dbanie o uwzględnianie uzasadnionych postulatów różnych grup użytkowników miasta. Poza wspieraniem nawiązywania kontaktów pomiędzy różnymi podmiotami, Forum podejmuje konkretne inicjatywy na rzecz poprawy jakości przestrzeni. Przykładem takich działań były konsultacje społeczne zagospodarowania parków Rusałka i Ludowego, prowadzone w latach 2011-2012. Liderem tych projektów było Stowarzyszenie Architektów Krajobrazu, a ich efektem społeczne projekty zagospodarowania obu parków.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Lublin to jeden z pionierów rewitalizacji w Polsce, a proces ożywienia osiedli Kośminka i Starych Bronowic jest wzorem współpracy z lokalną społecznością podczas prowadzenia remontów. Okazało się, że mieszkańcy jednej z biedniejszych dzielnic mogli we współpracy z miastem bardzo poprawić jakość otaczającej ich przestrzeni. Kluczem do sukcesu była przejrzysta i zrozumiała komunikacja między zespołem planistycznym a mieszkańcami. Skoncentrowanie konsultacji na przestrzeni najbliższej uczestnikom spowodowało, że rewitalizacja nie była dla nich abstrakcją, lecz realnym sposobem zaspokojenia podstawowych potrzeb. O autentycznej akceptacji przyjętych ustaleń świadczy fakt, że były z nimi zgodne nawet budynki postawione w czasie, gdy przyjęty plan miejscowy już nie obowiązywał. Z kolei udział finansowy mieszkańców sprawiał, że dbali oni o należyte wykonanie inwestycji, a po jej zakończeniu, o utrzymanie jej efektów.

Zdobyte wcześniej doświadczenia wykorzystano na Starym Mieście, dostosowując wypracowane rozwiązania do specyfiki obszaru, w tym potrzeby ożywienia gospodarczego obszaru zabytkowego. Lokale użytkowe stały się dla właścicieli kamienic



Chętnie odwiedzana ulica Grodzka. *Foto: Dyspersja*

źródłem dochodów, dzięki którym mogli sfinansować remonty. Do podniesienia atrakcyjności obszaru przyczyniło się wiązanie działalności gospodarczej, głównie gastronomicznej, z działalnością kulturalną. Przykład Lublina pokazuje tym samym jak wiązać rewitalizację z ożywieniem gospodarczym i społecznym kryzysowego obszaru. Prowadzone działania sprzyjały również zainteresowaniu mieszkańców zachodzącymi zmianami oraz zachęceniu do partycypowania w nich.

Kontrowersyjnym skutkiem zmian stało się ograniczanie funkcji mieszkaniowej Starego Miasta. Do wyremontowanych kamienic rzadko wracają dawni lokatorzy. Część budynków została przekształcona na hotele. Starówka staje się miejscem turystów i lublinian z innych dzielnic, którzy spędzają tu czas wolny, a coraz mniej miejscem do życia. Celem działań rewitalizacyjnych powinno być dążenie do równoważenia tych tendencji i w pierwszej kolejności poprawa jakości życia dotychczasowych mieszkańców. W duchu Krajowej Polityki Miejskiej oraz ustawy o rewitalizacji te aspekty oraz rozwiązywanie problemów społecznych mieszkańców należałoby wzmocnić i uczynić pierwszoplanowymi.

GDAŃSK. Osiedle Letnica – odnowa w porozumieniu z mieszkańcami

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

12 ha (0,05% powierzchni miasta)
1500 mieszkańców (0,3% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- działania we współpracy z lokalną społecznością, włączanie mieszkańców w proces zarządzania dzielnicą i formułowania programu rewitalizacji
- prace remontowe realizowane w odpowiedzi na rzetelnie zdiagnozowane potrzeby mieszkańców
- bogaty wachlarz zrealizowanych działań prospołecznych

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski w Gdańsku
Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków
ul. Nowe Ogrody 8/12
80–803 Gdańsk

Osoba do kontaktu:

Grzegorz Sulikowski, Kierownik Referatu Rewitalizacji
telefon: (58) 323 64 33
e-mail: grzegorz.sulikowski@gdansk.gda.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych
- Zarząd Dróg i Zieleni w Gdańsku
- Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska
- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie
- Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta
- Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia"
- Gdański Archipelag Kultury GAMA
- Rada Dzielnicy Letnica

Okres rewitalizacji:

2004–2013

Budżet rewitalizacji:

- projekt: ok. 60 mln zł
- inwestycje Towarzystw Budownictwa Społecznego: ok. 24 mln zł

Główne źródła finansowania:

- Regionalny Program Operacyjny Województwa Pomorskiego 2007-2013
- budżet gminy
- Towarzystwa Budownictwa Społecznego, współfinansowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

Osiedle Letnica miało przestać istnieć, a po działaniach rewitalizacyjnych stało się w dużej części atrakcyjnym miejscem zamieszkania. Udane konsultacje na temat wprowadzanych rozwiązań, uwzględnianie pomysłów mieszkańców sprawiło, że nie stracili oni poczucia, że są u siebie. Odnowione budynki i ulice napawają ich dumą, powodują potrzebę i chęć dbania o osiedle, a liczne działania zrealizowane w sferze społecznej dały szansę mieszkańcom na poprawę ich jakości życia.

Diagnoza problemów

Letnica jest dawną kolonią robotniczą, wybudowaną jako część dzielnicy przemysłowo-mieszkaniowej pod koniec XIX wieku. Prawie wszystkie budynki przetrwały II wojnę światową. W latach 60. i 70. XX wieku na terenach otaczających osiedle nastąpił szybki rozwój przemysłu. Pobliskie jezioro Zaspa stało się składowiskiem popiołów z działającej nieopodal elektrociepłowni. W związku ze zmianą funkcji terenu planowano zlikwidowanie osiedla, a ponieważ budynki mieszkalne miały zostać wyburzone, przez kilka dziesięcioleci ich nie remontowano. Na początku XXI wieku ich stan techniczny był już krytyczny, nie spełniały też norm cieplnych. Nie było w nich sieci ciepłowniczej ani gazowej, a z powodu braku kanalizacji deszczowej ściany były zawilgocone i zagrzybione. Mieszkania ogrzewano piecami (węglem, drewnem, nierzadko też śmieciami), co powodowało emisję zanieczyszczeń. Ze względu na niski standard budynki stanowiące własność komunalną były wykorzystywane na mieszkania socjalne. Otoczenie budynków było sporadycznie i prowizorycznie zagospodarowywane. Znaczna część nawierzchni ulic wymagała wymiany.

Pogarszający się stan osiedla sprawiał, że z Letnicy stopniowo wyprowadzili się co zamożniejsi mieszkańcy. Dzielnica na tle miasta wyróżniała się problemami społecznymi: ubóstwem, bezrobociem i przestępczością. W 2009 roku przeszło co czwarty mieszkaniec (28%) korzystał ze świadczeń pomocy społecznej. Wieloletnie nieinwestowanie w osiedle sprawiało, że mieszkańcy stracili nadzieję na zmiany i czuli się lekceważeni przez władze miasta. Umacniało się w nich przekonanie, że powszechnie są postrzegani jako „patologia ze złej dzielnicy".

Rewitalizacja Letnicy

Szansa na poprawę stanu zdegradowanej dzielnicy pojawiła się w 2002 roku, gdy w przyjętym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Młyniska-Letnica" postanowiono zachować Letnicę jako osiedle mieszkalne. Utworzenie w dogodnie położonej części miasta strefy przemysłowej przestało bowiem uchodzić za racjonalne. Planowane inwestycje podzielono na kilka etapów:

- w latach 2008–2009 przeprowadzono wstępne prace remontowe w budynkach mieszkalnych, przygotowano bazę lokalową na działania społeczne (tzw. „mały dom otwarty") i rozpoczęto ich realizację;

- w latach 2010–2012 dzięki dofinansowaniu z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego (RPO WP) zrealizowano zasadnicze prace: wyremontowano 29 bloków mieszkalnych (ok. 130 mieszkań) i budynek przeznaczony na Centrum Aktywizacji Społecznej i Zawodowej „Dom Otwarty"; wyburzono część budynków położonych przy budowanej trasie prowadzącej do stadionu PGE Arena; przebudowano i zmodernizowano odcinki ulic (łącznie ok. 1,4 km) wraz z infrastrukturą podziemną; przeprowadzono też nowe inwestycje Towarzystwa Budownictwa Społecznego Motława i Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS);
- w roku 2013 zagospodarowano podwórka i wybudowano dwa place zabaw.

Przez cały czas prowadzono także działania społeczne.

Projekt rewitalizacji połączono z aktualizacją obowiązującego planu miejscowego. W nowej wersji planu zrezygnowano ze szczegółowej ochrony konserwatorskiej elewacji budynków, natomiast zachowano zapisy dotyczące m.in. gabarytów budynków, ich usytuowania na działkach i kształtu dachów. Zmiana ta umożliwiła docieplenie ceglanych zewnętrznych ścian budynków przy zachowaniu historycznego układu urbanistycznego dzielnicy. Ponadto poszerzono pasy drogowe, dzięki czemu uzyskano dodatkowe miejsce na położenie nowych instalacji.



Budynki mieszkalne: wyremontowany i niewyremontowany. *Foto: Dyspersja*

Stosunkowo długi okres między oficjalną zapowiedzią rewitalizacji, a rozpoczęciem działań, w którym przygotowywano projekt i czekano na dofinansowanie z funduszy unijnych, wywołał wśród mieszkańców obawy, czy złożone przez władze obietnice zostaną zrealizowane. Dla rozproszenia wątpliwości i nieufności mieszkańców prace remontowe rozpoczęto od stosunkowo łatwego i niekosztownego zadania – wymiany stolarki okiennej na nową, spełniającą wymogi izolacyjności termicznej i akustycznej. Była ona sygnałem, że zapowiedziane zmiany nastąpią, a budynki z wymienionymi oknami nie zostaną przeznaczone do rozbiórki. Kolejne, zakrojone już na szeroką skalę, prace obejmowały: wykonanie izolacji, remonty lub wymianę pokrycia dachowego, wymianę instalacji technicznych, w tym zastąpienie pieców ogrzewaniem gazowym.

Wyremontowano także zdewastowany budynek dawnej szkoły, dostosowano go do pełnienia nowych funkcji, czyli miejsca ogniskującego społeczną aktywność. Nadano mu nazwę Centrum Aktywizacji Społecznej i Zawodowej „Dom Otwarty", dostosowano do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Elewacja budynku, chroniona zapisami MPZP, została wyremontowana pod nadzorem konserwatora, zachowana została bryła budynku, również podlegająca ochronie konserwatorskiej. Społeczne funkcje zostały nadane również podwórkom znajdującym się we wnętrzach kwartałów zabudowy. Zlikwidowano znajdujące się tam dotychczas składziki, komórki na węgiel i inne gospodarcze pomieszczenia, w zamian tworząc miejsca sprzyjające spotkaniom mieszkańców i zabawom dzieci.

Dobra praktyka – współpraca z lokalną społecznością

W związku z rewitalizacją przeprowadzono konsultacje społeczne, najpierw dotyczące potrzeb osiedla, potem projektu rewitalizacji i zapisów aktualizowanego na jej potrzeby MPZP. Po rozpoczęciu rewitalizacji uruchomiono dyżury przedstawiciela Referatu

Rewitalizacji dzielnicy. Ułatwiło to mieszkańcom uzyskiwanie informacji i zgłaszanie bieżących uwag dotyczących remontów. Uznano także, że lokatorzy mieszkań komunalnych – pomimo nieposiadania tytułu własności – mają prawo zgłaszania propozycji i zastrzeżeń, które następnie uwzględniano w granicach przyjętego do realizacji projektu.

Również działania dotyczące podwórek były szczegółowo konsultowane z ich użytkownikami. Mieszkańcy mogli nie tylko współdecydować o ich zagospodarowaniu, ale też wybrać sposób wzięcia udziału w podejmowaniu tej decyzji. Podczas spotkań, przygotowanych i moderowanych przez pracowników urzędu miasta, mogli zaakceptować jeden z trzech gotowych projektów, wprowadzać zmiany w wybranym projekcie lub podjąć się wspólnie z architektem projektowania „od zera". Najczęściej wybierano drugie rozwiązanie. Każde spotkanie było nagrywane, a uczestnicy podpisami poświadczali akceptację uzgodnionego projektu. Konsultacje przebiegały sprawnie i w dobrej atmosferze, a kończyły konkretnymi, wiążącymi ustaleniami, które były realizowane.

Podczas rewitalizacji przykładano wagę do inicjatyw oddolnych. Na przykład okazało się, że w jednym z budynków przeznaczonych do wyburzenia działała niekomercyjna siłownia. Pracownicy Referatu Rewitalizacji zasugerowali grupie stałych użytkowników stworzenie stowarzyszenia, któremu pomogli w uzyskaniu innego pomieszczenia w podziemiach szkoły. Członkowie stowarzyszenia zostali zobowiązani tylko do pokrywania opłat eksploatacyjnych i klub rozpoczął działalność pod dumną nazwą Olymp Letnica.

Dobra praktyka – działania społeczne

Ważną częścią prowadzonych działań rewitalizacyjnych były te w sferze społecznej, skierowane do lokalnej społeczności, realizowane przez zróżnicowane podmioty miejskie. W ramach jednego z projektów zorganizowano działalność Punktu Konsultacji Obywatelskich, w którym zapewniono możliwość skorzystania z porad specjalistów: psychologa, terapeuty, doradcy zawodowego, pracownika socjalnego, asystenta rodziny, księgowej. Dla dzieci organizowano zajęcia sportowe. W ramach innego projektu przeprowadzono cykl artystyczno-edukacyjnych warsztatów dla młodych mieszkańców dzielnicy. Warsztaty obejmowały zajęcia z zakresu: tańca współczesnego, malarstwa i rysunku, animacji komputerowych. Zorganizowano również dwuletnie warsztaty z zakresu artoterapii dla dzieci i młodzieży, a także Klub Aktywnych Kobiet. W ramach klubu prowadzono zajęcia fryzjersko-kosmetyczne, florystyczne, artystyczne, treningi antystresowe, warsztaty kulinarne, a także związane z wyrobem biżuterii, zdobnictwem i wystrojem wnętrz. Projekt był skierowany przede wszystkim do kobiet biernych zawodowo, jego celem była ich aktywizacja społeczna, dokształcanie zawodowe, integracja. Prowadzono również zajęcia językowe dla dorosłych i młodzieży.



Dom Otwarty w budynku dawnej szkoły w sąsiedztwie PGE Areny. *Foto: Dyspersja*

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Rewitalizacja Letnicy jest przykładem przedsięwzięcia, którego silną stroną było zaangażowanie mieszkańców w realizowane prace, zaplanowanie przedsięwzięć odpowiadających ich rzeczywistym potrzebom oraz zrealizowanie szeregu projektów prospołecznych.

Mimo sukcesów, nie udało się w Letnicy uniknąć pewnych niedociągnięć, co było często powodowane zbyt szybkim tempem prowadzenia prac i nie zawsze ich dobrym zaplanowaniem. Za przykład może służyć fakt, że działania integrujące mieszkańców zagrożonych wykluczeniem społecznych zostały podjęte za późno i w niewystarczającym zakresie. Nie podjęto takich działań wobec grupy szczególnie zagrożonej marginalizacją, czyli dłużników czynszowych. Ta grupa została przesiedlona do mieszkań w innej części miasta. Działania specjalistów w zakresie integracji społecznej i zawodowej rozpoczęły się dopiero w 2012 roku, po opuszczeniu osiedla przez osoby, które prawdopodobnie najbardziej potrzebowały pomocy.

Tym, co na bazie zdobytego doświadczenia można by było w przyszłości poprowadzić lepiej, to kwestia wytyczenia przestrzeni półpublicznych wokół budynków w taki sposób, żeby obejmowały całe kwartały. W Letnicy nie w pełni się to udało z powodu gruntów prywatnych rozdzielających działki komunalne i różnych zarządców budynków: miejskiego zarządu nieruchomości komunalnych i TBS. Jednak nie jest wykluczone, że uda się scalić sąsiadujące ze sobą podwórka z inicjatywy mieszkańców, gdy lepiej się oni poznają i zechcą wspólnie użytkować większą przestrzeń.

Praktyką godną naśladowania jest równoczesne i spójne planowanie działań rewitalizacyjnych i modyfikacja planu miejscowego. W obecnych uwarunkowaniach prawnych zwiększone są możliwości w tym zakresie poprzez możliwość uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, w którym, poza elementami właściwymi dla mpzp, określa się w zależności od potrzeb: zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą; ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków; szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic; zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej; maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę; czy też zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali.

WROCŁAW. Osiedle Nadodrze – kompleksowe podejście do rewitalizacji i wspierania przedsiębiorców

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

110 ha (0,4% powierzchni miasta)
35 tys. mieszkańców (6% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- dobry plan jako podstawa działania
- diagnoza obszaru zdegradowanego i wyznaczenie obszaru zdegradowanego
- inicjowanie rozwoju gospodarczego (m.in. wspieranie przedsiębiorczości, samozatrudnienia, ekonomii społecznej, zwiększanie atrakcyjności dla inwestorów, szczególnie lokalnych, ożywianie gospodarcze obszarów)

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski Wrocławia
pl. Nowy Targ 1–8
50–141 Wrocław

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o. o.
ul. Kuźnicza 56
50–138 Wrocław

Osoba do kontaktu:

Grażyna Adamczyk-Arns, Prezes Wrocławskiej Rewitalizacji Sp. z o. o.
telefon: (71) 342 20 59
e-mail: info@w-r.com.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- Infopunkt Nadodrze
- organizacje pozarządowe
- przedsiębiorcy

Okres rewitalizacji:

2005 – w toku

Budżet rewitalizacji:

środki publiczne: 140 mln zł, w tym 41,7 mln zł z funduszy unijnych

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Dolnośląskiego 2007–2013

Wszechstronne wsparcie rzemieślników, artystów i właścicieli kawiarni pozwoliło przekształcić Nadodrze w miejsce modne i chętnie odwiedzane. Dzięki zaangażowaniu organizacji pozarządowych i dobremu planowaniu działań udało się osiągnąć zamierzony efekt. Projekty „twarde" i „miękkie", służące gospodarczemu ożywieniu obszaru i poprawie jego wizerunku, wzajemnie się wzmacniają.

Diagnoza problemów

Nadodrze, leżące w strefie śródmiejskiej Wrocławia, to osiedle z dość dobrze zachowanym dziewiętnastowiecznym układem urbanistycznym. Poszczególne kwartały są zróżnicowane pod względem wielkości i kształtu. Zniszczenia z czasów II wojny są do dziś częściowo widoczne – to puste parcele. Nieinwestowanie w dzielnicę sprawiło, że na początku XXI wieku warunki życia części mieszkańców znacznie odbiegały od standardów (np. brakowało toalet w niektórych mieszkaniach), a ona sama kojarzyła się ze zniszczonymi budynkami i przestępczością. Obok dziewiętnastowiecznych kamienic z zachowanym detalem stały całkowicie zdewastowane budynki. Znaczna część podwórek pozbawiona była zieleni i wyposażenia. Ponadto, na tym terenie znajduje się jedna piąta zasobu mieszkań socjalnych miasta. Nadodrze to również osiedle małych sklepów i niedużych punktów usługowych, które wymagają wsparcia. Na osiedlu znajdują się ulice handlowe, które mogą stanowić element struktury gospodarczej koniecznej do zachowania i rozwoju, ponieważ takie ulice mogą być postrzegane w kategoriach dziedzictwa kulturowego.

Rewitalizacja Nadodrza

Od 2005 roku w ramach pierwszego programu rewitalizacji Nadodrza zrealizowano szereg inwestycji infrastrukturalnych, m.in. remont ponad 100 kamienic, które wybrano ze względu na położenie – często były to kamienice narożne, gdyż ich odnowa w większym stopniu wpływała na zmianę wyglądu otoczenia. Wyremontowano też lokale użytkowe z myślą o artystach, rzemieślnikach i właścicielach punktów gastronomicznych. Zagospodarowano niektóre podwórka, o łącznej powierzchni około 7 ha. Podobną powierzchnię miały zrewaloryzowane tereny zielone. Inwestycje objęły też przebudowę placu, budowę węzła komunikacyjnego, remont kilku ulic oraz obiektów publicznych, które m.in. zaadaptowano na działalność społeczną i kulturalną.

Proces rewitalizacji tego miejsca wspiera Infopunkt Nadodrze, który promuje Nadodrze, prowadzi szkolenia, działalność doradczą dla lokalnych przedsiębiorców, aktywizację starszych mieszkańców, a także wspiera współpracę między osobami, organizacjami i firmami, które mogą się przyczynić do rozwoju dzielnicy, oraz inicjuje wspólne przedsięwzięcia.

Istotnym elementem rewitalizacji Nadodrza stał się system zachęt dla osób i organizacji mających pomysł i inicjatywę do podejmowania działalności. Młodym przedsiębiorcom w Nadodrzu dedykowane są przetargi ofertowe i preferencyjne

warunki pozyskiwania lokali użytkowych na prowadzenie inicjatyw o charakterze artystyczno-rzemieślniczym. W ramach pomocy publicznej realizowane były odpowiednie zwolnienia z podatku do nieruchomości m.in. dla przedsiębiorców innowacyjnych, prowadzących działalność badawczo-rozwojową lub tworzących miejsca pracy.

Miasto wprowadziło również praktykę zlecania miejskich zadań sektorowi pozarządowemu. Urząd miasta wyremontował, zaadaptował i często również wyposażył obiekty, które później m.in. były przekazane operatorowi w celu realizacji zadań rozwoju kulturalnego lub społeczno-gospodarczego na tym terenie. Na podstawie takich właśnie zachęt na Nadodrzu powstały i działają dwa obiekty kulturalne, EkoCentrum zajmujące się edukacją ekologiczną, Centrum Reanimacji Kultury czy Lokalne Centrum Rozwoju Zawodowego „Krzywy Komin".

W budynku – siedzibie Lokalnego Centrum Rozwoju Zawodowego „Krzywy Komin" – są rozwijane kompetencje zawodowe. Zaangażowano do współpracy specjalistów z różnych dziedzin, wykorzystuje się tutaj najnowsze technologie i uczy przedsiębiorczości, marketingu czy promocji. W „Krzywym Kominie" działa kilka pracowni: ubioru, mebla, audiowizualna i młodego przedsiębiorcy. Oprócz szkoleń i warsztatów Centrum organizuje konferencje, wystawy, koncerty i spektakle, przez co jest miejscem łączącym kształcenie teoretyczne z praktycznym, działalność twórczą i funkcje wystawiennicze. Na Nadodrzu utworzono również biura coworkingu, czyli nietradycyjnego systemu pracy skierowanego głównie do ludzi wolnych zawodów. Opiera się on na wykonywaniu swoich profesji w jednym, dzielonym przez wszystkich użytkowników miejscu i przez to umożliwia wymianę doświadczeń oraz nawiązywanie współpracy.

Założono, że dla wzmocnienia potencjału obszaru szczególnie korzystny będzie rozwój działalności artystycznej i rzemieślniczej. Oprócz analiz prowadzone są inne, powiązane ze sobą przedsięwzięcia, które częściowo zostały opisane już wyżej:

- remont lokali przeznaczonych na prowadzenie określonej działalności,
- stosowanie preferencyjnych stawek dla lokali przeznaczonych na działalność artystyczną i rzemieślniczą,
- przekazywanie zainteresowanym działalnością na Nadodrzu informacji o dostępnych lokalach użytkowych, ich cenach, warunkach wynajmu,
- działalność doradcza dla małych firm, m.in. w zakresie oceny stanu i kosztów remontu lokalu i procedur związanych z prowadzeniem prac budowlanych,
- działania promocyjne: wsparcie w postaci aranżacji witryn przez studentów ASP, tworzenie lokalnych marek, prowadzenie portalu internetowego, wydawanie publikacji prezentujących pracownie, organizacja wydarzeń promocyjnych (zwłaszcza „Nocy Nadodrza").

Na Nadodrzu są także instytucje działające na rzecz integracji społecznej, kultury i rozwoju przedsiębiorczości. W Nadodrzańskim Centrum Wsparcia, prowadzonym



Skwer u zbiegu ulic Paulińskiej i Rydygiera na Nadodrzu we Wrocławiu – dziki parking przekształcony w ogród społeczny. *Foto: Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.*

przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS), funkcjonuje m.in. dzienna placówka opiekuńczo-wychowawcza, hostel dla wychowanków, istnieje również Ośrodek Interwencji Kryzysowej dla kobiet z dziećmi i klub samopomocy. Działa tu również partnerstwo „Razem dla Nadodrza", powołane z inicjatywy MOPS, do którego należy kilkanaście instytucji: policja, straż miejska, parafia, szkoły i organizacje pozarządowe zajmujące się problemem wykluczenia.

Dobra praktyka – dobry plan jako podstawa działania

Początkowo prowadząca rewitalizację Nadodrza Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o. oparła się na zapisach programu rewitalizacji. Okazało się to jednak niewystarczające przy podejmowaniu bieżących decyzji zarządczych. W związku z tym w 2011 roku powstał Masterplan, dokument o charakterze operacyjnym, który stał się podstawą do podejmowanych decyzji. Określa on na podstawie przeprowadzonych analiz cele przekształceń obszaru, wskazuje sposoby ich osiągania i obejmuje wszystkie istotne kwestie: urbanistyczne, społeczne, gospodarcze i przyrodnicze, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań.



Mapa konfliktów przestrzennych według Masterplanu dla Nadodrza.

Źródło: Masterplan dla Nadodrza. Część analityczna

Masterplan podzielony jest na dwie części: analityczną i koncepcyjną. Część analityczna masterplanu odnosi się do analizy uwarunkowań – rozpoczynając od kontekstu historycznego, kończąc na własności i formie zarządzania nieruchomościami - mających wpływ na proces planowania przemian na Nadodrzu. Analizy przedstawione zostały nie tylko w formie opisowej, ale przede wszystkim graficznej poprzez wprowadzenie kolorowych schematów, map i fotografii. Taka forma masterplanu umożliwia jego pełne zrozumienie przez różnych odbiorców. W tej części przedstawione zostały również wnioski z prowadzonych wcześniej działań rewitalizacyjnych, wypracowana została analiza SWOT oraz wyszczególnione zostały istniejące akty planistyczne i gminne programy rozwojowe.

Przeprowadzone w części analitycznej masterplanu analizy dostarczyły materiału wyjściowego do konsultacji społecznych i eksperckich. Na tej podstawie w części koncepcyjnej masterplanu wypracowane zostały cele strategiczne i operacyjne rewitalizacji Nadodrza. Wszystkie informacje przedstawione są w formie opisowej oraz podbudowane schematami i fotografiami. Masterplan prezentuje m.in. rozmieszczenie obiektów i przestrzeni tworzących potencjał danego obszaru oraz występujące na nim negatywne zjawiska. Zawarta w masterplanie diagnoza stanowi punkt wyjścia do sformułowania celów rewitalizacji konkretnego terenu i przyporządkowuje im odpowiednie działania. Wskazuje też okres, w którym działania te powinny zostać zrealizowane (proponuje harmonogram na 5, 10, 15 lat). Ich uporządkowanie według czasu realizacji pomogło stworzyć projekty priorytetowe, które powinny być realizowane w pierwszej kolejności oraz projekty dodatkowe – uzupełniające. Masterplan ma pełnić rolę mapy, która pokazuje, jak dotrzeć do celu w sposób skoordynowany oraz w jakim czasie i partnerami można to osiągnąć. Jest

interdyscyplinarny bo porusza wiele aspektów i dedykuje im rozwiązania w różnych skalach oraz przypisuje kompetencje (od zaproponowania wzorcowych rozwiązań witryn sklepowych i reklam po zagospodarowanie podwórek, ochronę środowiska czy rozwój działalności gospodarczej).

Masterplan stał się punktem wyjścia dla kolejnych dokumentów i analiz w zakresie inicjowania przedsiębiorczości, z których jeden dotyczył modernizacji i udostępnienia lokali użytkowych. W założeniu takie lokale miały ożywić okolicę. Założono, że dla wzmocnienia potencjału gospodarczego obszaru szczególnie korzystny będzie rozwój działalności artystycznej i rzemieślniczej, które będą elementem atrakcyjnych ulic handlowo – usługowych. Potencjalne lokale dla takiej działalności znajdowały się w ponad połowie budynków, ale ich standard był przeważnie niski. Dlatego w masteplanie znajduje się zalecenie stworzenia katalogu tzw. dobrych rozwiązań w zakresie usług lokalizowanych w parterach budynków oraz propagowania rozwiązań i odpowiedniego doradztwa w rozmowach z właścicielami nieruchomości.

W Masterplanie wprowadzono także zapisy dotyczące szczególnego wsparcia pożądanego charakteru działalności gospodarczych. Takie działania mają doprowadzić do powstania małych „zagłębi" uzupełniających się wzajemnie usług. Dokument ułatwia również zaplanowanie preferencji i zachęt dla przedsiębiorców w określonych lokalizacjach przestrzennych. Mogą być one powiązane z wypracowywanymi szczegółowymi projektami koncepcyjnymi dla poszczególnych podobszarów, kwartałów, budynków. Masterplan umożliwia stworzenie harmonogramu dla realizacji działań, określenie potrzebnych nakładów finansowych i źródeł pozyskiwania funduszy, w sposób przejrzysty i czytelny dla wszystkich partnerów w rewitalizacji.

W Nadodrzu zaproponowano również wprowadzenie funkcji menedżera kwartału, czyli podmiotu, który ma za zadanie poszukiwać partnerów do przedsięwzięć i m.in. udzielać przedsiębiorcom informacji oraz doradzać w zakresie oferty lokali użytkowych, możliwości ich przebudowy lub aranżacji. Menadżer kwartału mógłby również wspierać działania przedsiębiorców związane z autopromocją lub zrzeszeniem miejscowych środowisk handlowych. W masterplanie sprecyzowano, że utworzenie tej funkcji będzie wymagało opracowania dodatkowego dokumentu, m.in. w zakresie wskazania kompetencji i obowiązków takiej jednostki, ale również rozwiązań formalnych związanych z jej powołaniem, szkoleniem, utrzymaniem i aktywnością. Zatem masterplan przedstawia nie tylko cele i planowane do realizacji działania, ale również zapowiada wprowadzenie dodatkowych instrumentów, dokumentów i monitoringu, które umożliwią organizację i zarządzanie przedsięwzięciami.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Nadodrze przez wiele lat było zaniedbaną częścią Wrocławia. Pomimo centralnego położenia nie przyciągało uwagi mieszkańców innych dzielnic i odwiedzających Wrocław gości. Od dziesięciu lat zaczęło się zmieniać w atrakcyjne miejsce do



Kawiarnia na Nadodrzu. *Foto: Dyspersja*

zamieszkania i spędzania wolnego czasu. O sukcesie projektu świadczą choćby nowe inwestycje mieszkaniowe i poprawa wizerunku dzielnicy.

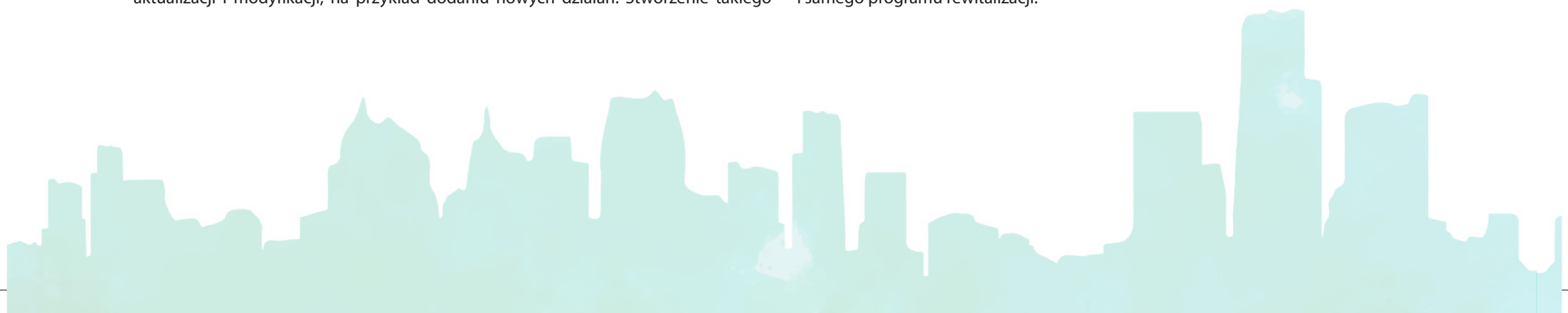
Pozytywne efekty różnych działań wzajemnie się wzmacniają – udało się to zwłaszcza w przypadku „twardych" i „miękkich" projektów służących rozwojowi działalności artystycznej, rzemieślniczej i gastronomicznej. Umiejętnie promowana działalność artystyczna i rzemieślnicza (oraz działalności unikatowych: sklep pszczelarski, oryginalne punkty gastronomiczne i inne) stworzyło wyrazisty wizerunek osiedla i podniosło jego atrakcyjność. Osiedle mieści obecnie ponad 700 punktów małej i średniej przedsiębiorczości. Z kolei pozytywny wizerunek Nadodrza przysparza pracowniom klientów. Można skorzystać z usług małych firm rodzinnych lub zrobić zakupy na lokalnym bazarze. Oferta usług jest różnorodna i cenowo dostępna dla mieszkańców.

Doskonałą podstawą do prowadzenia rewitalizacji jako przedsięwzięcia kompleksowego okazał się masterplan. Pod pojęciem masterplan kryje się strategiczny dokument planistyczny, którego celem jest określenie przyszłego sposobu postępowania na obszarze zdegradowanym. Przystępny sposób prezentacji informacji jest jednym z atutów tego dokumentu. Masterplan dla Nadodrza prezentuje logiczny system przygotowania i realizacji działań planistycznych, inwestycyjnych i nie inwestycyjnych. Kompleksowe podejście prezentowane w dokumencie jest oparte na wieloobszarowych analizach umożliwiających uporządkowane, wzajemnie skoordynowane działania z różnych dziedzin.

Masterplan jest instrumentem elastycznym – jego struktura sprzyja wprowadzaniu aktualizacji i modyfikacji, na przykład dodaniu nowych działań. Stworzenie takiego planu wymagało zaangażowania ekspertów, ale cenny wkład – zarówno w cześć diagnostyczną, jak i koncepcyjną – stanowiły konsultacje społeczne z mieszkańcami i z instytucjami działającymi na tym terenie. Zebranie tak wielu opinii było możliwe dzięki akcji informacyjnej (plakaty, ogłoszenia w prasie i internecie) i różnorodnym sposobom zgłaszania uwag (e-mail, zebranie, ankiety, skrzynka na opinie).

Rewitalizacja Nadodrza ma również swoje cienie. Nadal wiele zadań wymaga pilnej realizacji – wśród nich m.in.: dalszy rozwój sfery gospodarczej, przeprowadzenie remontów lokali usługowych, w tym zwłaszcza konieczność przenoszenia działalności na czas wykonywania prac w inne miejsca. Negatywne emocje mieszkańców budzą także projekty zmierzające do spowolnienia ruchu samochodowego. Masterplan bierze pod uwagę także ryzyko gentryfikacji zrewitalizowanego obszaru, które mogłoby być związane z silną presją na prywatyzację lokali znajdujących się w zasobie komunalnym. Jednak przygotowany i realizowanych plan działań dla Nadodrza nie przewiduje takiej możliwości. Opracowany dla Nadodrza masterplan może być dzisiaj dodatkowo uzupełniony o aspekt planistyczno-realizacyjny poprzez zastosowanie nowego narzędzia tj. miejscowego planu rewitalizacji, który został wprowadzony ustawą o rewitalizacji.

Wieloaspektowy zakres i czytelna struktura masterplanu mogą służyć jako wzór przy sporządzaniu tego rodzaju dokumentów, które powinny być sporządzane od razu po stworzeniu programu rewitalizacji. Równocześnie podjęcie przygotowanie takiego programu powinno być zawsze indywidualna decyzją gminy, bo sam masterplan można stosować w różnym zakresie, w zależności od wielkości, specyfiki gminy i samego programu rewitalizacji.



ŁÓDŹ. Osiedle Księży Młyn – wprowadzanie zmian z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego

Rewitalizacja Księżego Młyna opiera się na dogłębnym rozpoznaniu zarówno problemów, jak i potencjału tego obszaru (w tym wartościach i dziedzictwie kulturowym). Księży Młyn to interesujący przykład osiedla mieszkaniowego wybudowanego w XIX wieku dla robotników. Zmiany, wprowadzane w porozumieniu z mieszkańcami, polegają głównie na dostosowywaniu warunków życia do współczesnych standardów przy zachowaniu funkcji i charakteru tego wyjątkowego obszaru.

Diagnoza problemów

Osiedle Księży Młyn powstało w latach 70. XIX wieku jako część zespołu fabryczno-mieszkaniowego. Budynki mieszkalne (tzw. famuły), wzniesione dla robotników, nie są wyszukane pod względem architektonicznym. O dużej wartości osiedla przesądza natomiast zachowany układ przestrzenny. Zdecydowaną większość mieszkań stanowią lokale komunalne, część z nich sklasyfikowano jako socjalne. W czasach PRL to dawne osiedle fabrykanckie nie cieszyło się sympatią władz, więc przez kilkadziesiąt lat nie prowadzono tu koniecznych remontów. W efekcie poziom dekapitalizacji budynków sięgnął 80%. Mieszkania w budynkach niepodłączonych do sieci ciepłowniczej o nieocieplonych stropach i ścianach ogrzewano urządzeniami elektrycznymi. Wysokie opłaty za prąd zwiększały i tak duże zadłużenie mieszkańców – w 2011 roku ponad połowa lokali miała długi z powodu niepłacenia czynszu. Instalacje wodociągowe i elektryczne były w złym stanie, te drugie stanowiły wręcz zagrożenie pożarowe. Niedobre warunki wiązały się także z brakiem łazienek lub zbyt dużą liczbą lokatorów w jednym mieszkaniu. W badaniu ankietowym, przeprowadzonym na przełomie 2008 i 2009 roku, mieszkańcy skarżyli się również na zaniedbaną przestrzeń publiczną: zniszczone chodniki, słabe oświetlenie, zalegające śmieci, nieuporządkowaną zieleń. Brak wyznaczonych miejsc parkingowych sprzyjał „dzikiemu" parkowaniu na podwórkach.

Rewitalizacja Księżego Młyna

W 2007 roku w Łodzi poruszenie wywołała koncepcja wykwaterowania mieszkańców i przekazania famuł deweloperowi, który zamierzał przekształcić je w kompleks apartamentowców. Nie doszło do tego pod wpływem sprzeciwu opinii publicznej. W 2010 roku łódzki oddział Towarzystwa Opieki nad Zabytkami rozpoczął badania i konsultacje społeczne w ramach projektu „Nasz Księży Młyn" finansowanego przez Fundację im. Stefana Batorego. Efektem była propozycja działań zmierzających do poprawy warunków życia mieszkańców przy zachowaniu historycznej wartości osiedla. Również Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna, realizowany od 2012 roku, zakłada m.in. zachowanie walorów kulturowych, zabytkowych i urbanistycznych osiedla oraz poprawę warunków mieszkaniowych i wyposażenie osiedla w nowe funkcje. Koncepcja zakłada pozostawienie lokatorów, chętnych do dalszego mieszkania w tym miejscu.

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

5,7 ha (0,02% powierzchni miasta)
1100 mieszkańców (0,2% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- odnowa zabytkowego osiedla robotniczego (m.in. rewaloryzacja obiektów i układów zabytkowych) z udziałem mieszkańców
- partycypacja społeczna, włączanie mieszkańców w proces zarządzania miastem i tworzenia programu rewitalizacji

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90–926 Łódź

Osoba do kontaktu:

Arkadiusz Bogusławski, Główny Specjalista
Wydział Kultury, Departament Spraw Społecznych
telefon: (42) 272 62 30, 797 608 539
e-mail: a.boguslawski@uml.lodz.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Towarzystwo Opieki nad Zabytkami
- Pociąg do Łodzi

Okres rewitalizacji:

2012 – w toku

Budżet rewitalizacji:

12,5 mln zł[2]

Główne źródła finansowania:

budżet gminy

[2] Nie uwzględniono projektu utworzenia Akademickiego Centrum Designu o wartości ok. 30 mln zł. Miasto przekazało na ten cel nieruchomość. Projekt jest finansowany ze środków Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego 2007–2013 (RPO WŁ 2007–2013).

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 55 2016-06-22 10:27:24



Zachowanie historycznej tkanki miejskiej. *Foto: Stefan Brajter*

Działania rewitalizacyjne rozpoczęto od najpotrzebniejszych prac. Najpierw wyremontowano sieć wodociągową, kanalizację deszczową i sanitarną, a także poprowadzono sieć ciepłowniczą. Następnie rozpoczęto modernizację przestrzeni publicznej. Nieużytkowaną od lat działkę (0,3 ha) przekształcono w teren rekreacyjny z alejkami i estradą. Odnowiono ciąg komunikacyjny nazywany Kocim szlakiem, który składa się z drogi rowerowej i chodnika; ustawiono wzdłuż niego ławki. Uporządkowano także zieleń, zainstalowano oświetlenie i wyremontowano pierwszy odcinek ulicy Księży Młyn. Przeprowadzono gruntowny remont trzech budynków mieszkalnych (z 25 przeznaczonych do remontu). Pracom towarzyszyła organizowana przez Urząd Miasta zamiana mieszkań komunalnych. W ten sposób metraż lokali dostosowywano do liczby mieszkańców.

Zdecydowano się również na wprowadzenie w osiedlu lokali użytkowych, z których wynajęto już pierwszą część przeznaczoną na pracownie artystyczne. Z siedmiu działających pracowni (docelowo ma być 28) trzy dynamicznie się rozwijają. Zdołały pozyskać nowych klientów i prawdopodobnie wkrótce przeniosą się do większych lokali na terenie osiedla. Pracownie są wynajmowane na preferencyjnych warunkach, za kwotę równą czynszowi za wynajem lokalu mieszkalnego o analogicznej powierzchni. O przyznaniu pracowni na działalność gospodarczą decyduje komisja powołana przez prezydent miasta, która ocenia dotychczasowy dorobek artysty. Trwa remont budynku po zlikwidowanej szkole, w którym Akademia Sztuk Pięknych urządza Akademickie Centrum Designu. Od dwóch lat w odnowionej przestrzeni publicznej co miesiąc odbywa się Artystyczny Pchli Targ organizowany przez firmę Pociąg do Łodzi przy wsparciu finansowym i współpracy Urzędu Miasta.

Rewitalizacja, realizowana do 2019 roku, obejmuje cały teren Księżego Młynu. Oprócz remontu budynków mieszkalnych wraz z zabudowaniami gospodarczymi i podwórkami, a także odnowienia i wynajęcia lokali na pracownie artystyczne, zakłada się m.in. stworzenie Domu Turysty z restauracją i Klubu Mieszkańców.

Dobra praktyka – odnowa zabytkowego osiedla robotniczego z udziałem mieszkańców

Koncepcja rewitalizacji osiedla została opracowana z udziałem mieszkańców. Z początku poważną trudnością w realizacji projektu była nieufność, a nawet nieomal wrogość z ich strony. Ta postawa wynikała ze złych doświadczeń – długoletniego braku remontów i niedotrzymywanych obietnic związanych z możliwością zamiany lokali.

Realizatorzy zachęcali mieszkańców do udziału w projekcie za pomocą plakatów informacyjnych, ulotek, indywidualnych rozmów, wizyt w szkołach i dyżurów w biurze projektu, zlokalizowanym na terenie osiedla. Okazją do nawiązania współpracy oraz postawienia pytań o obecny i przyszły kształt osiedla stała się wystawa fotograficzna

– „Księży Młyn – kreatywna dzielnica czy zdegradowane osiedle?" – przygotowana z udziałem lokalnej społeczności.

W refleksję nad Księżym Młynem włączono również dzieci ze szkoły podstawowej, które rysowały subiektywne mapy terenu. Mapy, rozmowy i ankiety przeprowadzone z ich autorami pozwalały na poznanie zalet i wad osiedla z perspektywy dzieci, a także pomysłów na zmiany.

Następnie przeprowadzono spotkania dla lokalnej społeczności i przedstawicieli Urzędu Miasta oraz cykl warsztatów, podczas których mieszkańcy określili mocne i słabe strony Księżego Młyna, stworzono różne wersje przemian osiedla i na ich podstawie sformułowano rekomendacje dotyczące rewitalizacji. Uzupełnieniem warsztatów były badania ankietowe, dzięki którym zebrano informacje dotyczące wykształcenia i aktywności zawodowej mieszkańców, problemów osiedla, propozycji ich rozwiązań, a także chęci opuszczenia lub dalszego mieszkania na osiedlu. Obecnie ważną rolę informacyjną pełnią także wizualizacje remontowanych obiektów i przestrzeni, dostępne w internecie i umieszczone na rozstawionych na osiedlu tablicach. Warto podkreślić, że obecnie opracowanie wizualizacji przedstawiających planowane zmiany i interwencje w obszarach rewitalizacji zakłada również ustawa o rewitalizacji, w której wizualizacja jest jednym z elementów procesu przygotowania miejscowego planu rewitalizacji.

Zarówno w warsztatach w ramach projektu „Nasz Księży Młyn", jak i konsultacjach zorganizowanych przez Urząd Miasta wzięła udział niewielka liczba mieszkańców (poniżej 30). Pracownik urzędu odpowiedzialny za rewitalizację zauważył, że osoby



Warsztaty w Księżym Młynie. *Foto: Stefan Brajter*



Warsztaty w Księżym Młynie. *Foto: Stefan Brajter*

najbardziej potrzebujące wsparcia rzadko uczestniczyły w spotkaniach, dlatego dopiero dotarcie do tych ludzi pozwoli w pełni poznać opinie i problemy. W związku z tym istotny element pracy stanowiły i stanowią indywidualne uzgodnienia z mieszkańcami, którym sprzyja teraz obecność na miejscu urzędnika zajmującego się rewitalizacją i bieżący kontakt telefoniczny z mieszkańcami zgłaszającymi, częste szczególnie na początku działań rewitalizacyjnych, awarie. „Szeryf" Księżego Młyna stopniowo przekonał lokalną społeczność, że warto włączyć się w podejmowane działania. Wraz ze wzrostem zaufania zaczęło się także wspólne dbanie o bezpieczeństwo. Mieszkańcy zaczęli reagować na akty wandalizmu i przemocy.

Podczas remontów chroniony jest zabytkowy charakter osiedla, dlatego budynki są ocieplane wewnątrz, odtwarza się pierwotny układ kominów, zewnętrzne skrzydła wstawianych okien nawiązują do oryginalnego podziału, który ustalono ze służbami konserwatorskimi. Dostosowywanie budynków do współczesnych standardów jednak sprawia, że pojawiają się w nich nowe rozwiązania i elementy, przy czym wybiera się rozwiązanie najlepiej korespondujące z pierwotnym kształtem obiektów. Blacha, którą zastępuje się pokrywającą dachy papę, jest czarna i spatynowana. Łazienki, których początkowo w famułach nie było, są wykładane płytkami nawiązującymi do wzorów historycznych. Montowane po raz pierwszy lampy przy wejściach są wzorowane na jednym z pierwszych kinkietów elektrycznych. Z kolei nowe latarnie są elektryczne, ale wyposażono je w żeliwne wysięgniki i zachowano formę latarni gazowych. Remontowana jezdnia w dalszym ciągu ma brukowaną nawierzchnię, a chodnik wykonano z piaskowca.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Poprawa warunków życia na Księżym Młynie i stworzenie nowych, podnoszących atrakcyjność terenu obiektów odbywa się przy zachowaniu specyfiki, która przesądza o wyjątkowości tego układu urbanistycznego. Umiarkowanie w nadawaniu obszarowi nowych funkcji pozwoli uniknąć zbyt wysokich kosztów utrzymania obiektów, na przykład przeznaczonych na działalność kulturalną, niewspółmiernie wysokich w stosunku do liczby użytkowników (usługi mają zająć nie więcej niż 15% powierzchni). Przy realizacji tego projektu wypracowano różne formy konsultacji społecznych, co jest szczególnie cenne, ponieważ żadna pojedyncza forma nie gwarantowała pełnego poznania problemów i potrzeb mieszkańców. Poważnym ograniczeniem oficjalnych spotkań okazał się niewielki udział osób znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji. Indywidualne spotkania pomagają tylko częściowo przezwyciężyć ten problem, stąd najlepsze rozwiązanie polega na łączeniu różnych sposobów tak w kwestii konsultacji samego programu rewitalizacji, jak i szczegółowych decyzji remontowych, co może być wartościową rekomendacją dla procesu rewitalizacji wielu polskich gmin. Duże znaczenie ma też aktywny udział aktywistów lub organizacji, którzy będą dbali o uwzględnienie potrzeb słabszych interesariuszy, a także obecny na miejscu i zaangażowany koordynator działań rewitalizacyjnych.

W trakcie konsultacji zgodnie twierdzono, że Księży Młyn jest cennym świadectwem poprzemysłowej tożsamości Łodzi. W dzisiejszych czasach, kiedy miasto to na nowo kształtuje swoją tożsamość jako stolicy polskiego designu, historyczny kompleks może stanowić symbol potencjału do tworzenia różnorodnej przestrzeni, w której potrzeby mieszkańców domów komunalnych współgrają z zabytkowym otoczeniem i offowym profilem kulturalnym. Atrakcyjność takiej formuły Księżego Młyna potwierdzają opinie turystów. Wprowadzenie nowych funkcji i obiektów (m.in. Dom Turysty, Klub Mieszkańca, pracownie artystyczne, Akademickie Centrum Designu) prawdopodobnie zwiększy atrakcyjność terenu i przyciągnie nowych użytkowników. Jednak zmiana przeznaczenia budynków będzie miała na tyle ograniczony zakres, żeby nie zniszczyć dotychczasowej tożsamości osiedla.

SZCZECIN. Renowacja kwartałów śródmiejskich – kompleksowe podejście do remontu zespołu zwartej zabudowy

Władze Szczecina jako jedne z pierwszych w Polsce rozpoczęły działania renowacyjne w zwartej zabudowie śródmiejskiej. Kompleksowość tych działań przejawiała się w dążeniu do uwzględnienia potrzeb mieszkańców, prowadzeniem projektów społecznych (oprócz remontowo-modernizacyjnych) i wypracowaniu narzędzi finansowych dedykowanych prywatnym właścicielom nieruchomości. Remonty finansowane ze środków publicznych to tylko wierzchołek potrzeb – władzom Szczecina i operatorowi udało się włączyć do działań rewitalizacyjnych właścicieli mieszkań i wspólnoty mieszkaniowe.

Diagnoza problemu

W 1990 roku jednym z pierwszych działań władz Szczecina po reformie samorządowej było rozpoznanie zasobów mieszkaniowych. Wyniki analizy wykazały zły stan budynków komunalnych, z których aż 75% powstało na przełomie XIX i XX wieku. Problem ten dotyczył szczególnie zabudowy Śródmieścia (dzielnica Turzyn), gdzie znajdowało się najwięcej budynków o dużych walorach zabytkowych i architektonicznych, ale niskim standardzie mieszkań. Często panowało w nich duże zagęszczenie, brakowało toalet, przeważało ogrzewanie piecowe, wewnątrz kwartałów panował nieład i brakowało zieleni oraz infrastruktury rekreacyjnej. Mieszkania często zamieszkiwane były przez osoby z niskimi dochodami. Stan techniczny budynków wymagał szybkiego działania. Uznano, że skutecznym sposobem ratowania zasobów mieszkaniowych powinny być działania kompleksowe polegające na modernizacji całych kwartałów.

Miasto wystąpiło do ONZ o udzielenie pomocy doradczej i uzyskało wsparcie w ramach Programu Umbrella. Dzięki programowi utworzono w urzędzie Zespół Koordynacyjny ds. Renowacji, który w 1992 roku opracował Strategię Renowacji Śródmieścia (SRŚ) Szczecina. Wyboru kwartałów objętych działaniami władze miasta dokonały na podstawie zdiagnozowanych problemów społeczno-przestrzennych, ale decyzję tę zweryfikowano podczas konsultacji społecznych.

Rewitalizacja kwartałów w śródmieściu

W 1993 roku Urząd Miasta przystąpił do realizacji, poprzedzonego badaniami socjologicznymi, pilotażowego projektu kompleksowej odnowy kwartału nr 27. O jego wyborze przesądziło położenie przy magistrali cieplnej, dzięki czemu można było ograniczyć koszty przyłączenia budynku do sieci ciepłowniczej, jak i możliwość wybudowania plomby w miejscu nieistniejącej kamienicy.

Początkowo prace z ramienia Urzędu Miasta prowadził Zespół ds. Renowacji Szczecina. Realizacja inwestycji była poprzedzona konkursem architektonicznym. Zwycięski projekt zakładał podział kwartału na dwa zespoły urbanistyczne ze wspólną przestrzenią i pieszym pasażem usługowym, podniesienie standardu mieszkań, adaptacje poddaszy na cele mieszkalne oraz całkowitą przebudowę wnętrz posesji.

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

2,71 ha (0,01% powierzchni miasta)
1 352 mieszkańców (0,33% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- lokalne narzędzia i rozwiązania systemowe w zakresie wspierania modernizacji zabudowy mieszkaniowej
- organizacja procesu rewitalizacji (struktura zarządcza, kwestia wielopoziomowego partnerstwa, zastosowanie konkursu architektonicznego)

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1
70–302 Szczecin

Urząd Miasta Szczecin
pl. Armii Krajowej 1
70–456 Szczecin

Osoba do kontaktu:

Grażyna Szotkowska, Prezes Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
telefon: (91) 430 91 00
e-mail: biuro@stbs.pl

Anna Bednarz, Specjalista z Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej w Urzędzie Miasta
telefon: (91) 424 50 54
e-mail: abednarz@um.szczecin.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- wspólnoty mieszkaniowe
- najemcy mieszkań komunalnych
- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie
- organizacje pozarządowe

Okres rewitalizacji:

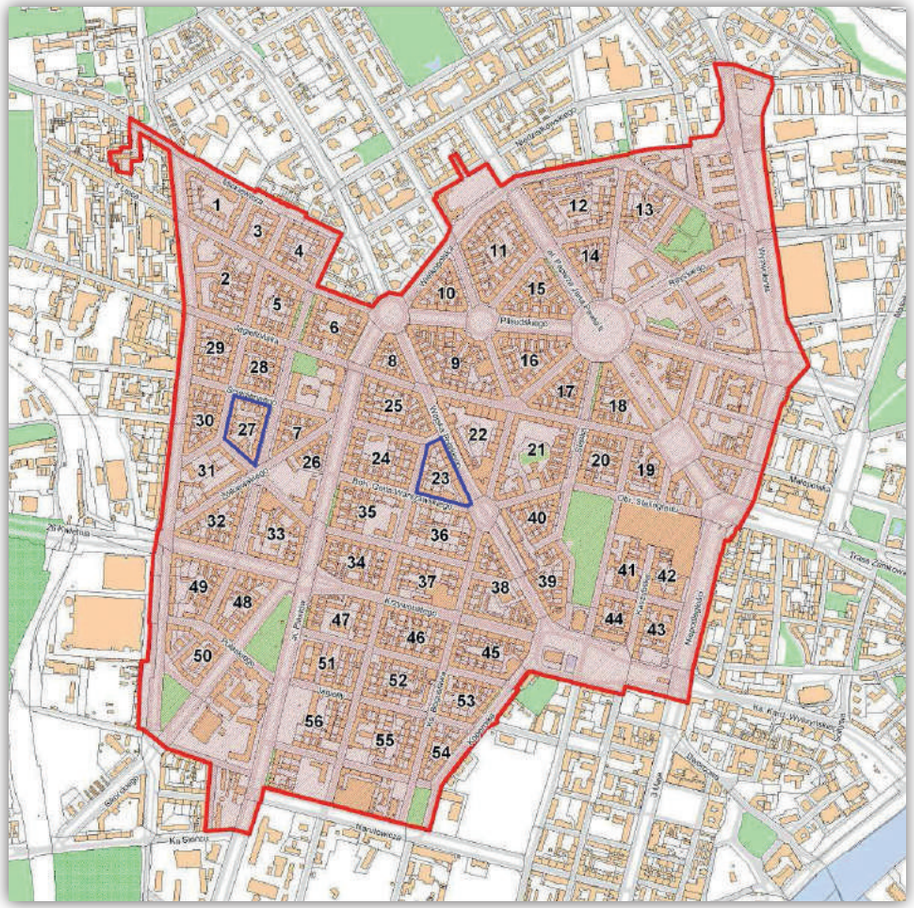
1991–2015

Budżet rewitalizacji:

- kwartał 27: ok. 40 mln zł
- kwartał 23: ok. 22, 56 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet miasta
- kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, prywatne na podstawie indywidualnych umów
- środki Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
- fundusze unijne
- środki wspólnot mieszkaniowych



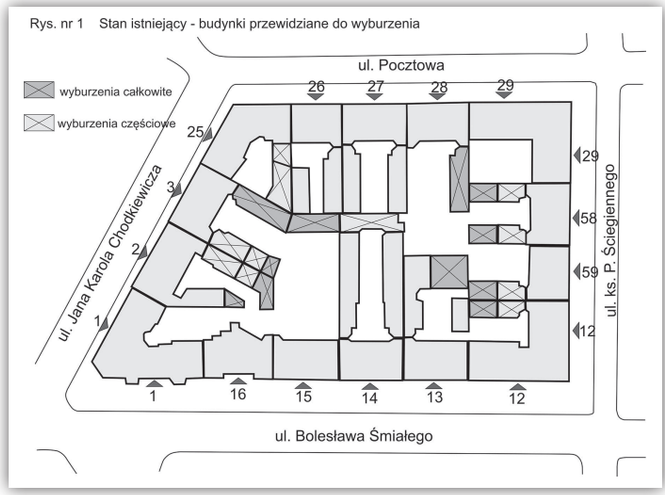
Obszar działań rewitalizacyjnych w Szczecinie. *Źródło: materiały Urzędu Miasta Szczecin*

W latach 1995–1999 w 127 mieszkaniach przeprowadzono „Projekt demonstracyjny renowacji ekologicznej", który był pierwszym w Polsce eksperymentalnym projektem renowacji z zastosowaniem ekologicznych rozwiązań w zakresie materiałów budowlanych oraz zużycia wody i energii. Prace te zostały sfinansowane ze środków rządu holenderskiego. W 1997 roku nieruchomości gminne wchodzące w skład kwartału 27 zostały aportem wniesione do nowo utworzonej spółki Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (STBS), która przejęła zadania związane z renowacją kwartału, negocjacje z mieszkańcami dotyczące mieszkań zamiennych i informowania ich o postępach prac w specjalnym punkcie informacyjnym na terenie kwartału.

W wyniku przeprowadzonych prac, które zakończyły się w 2008 roku, zmieniono strukturę przestrzenną kwartału, przebudowano budynki oficynowe, poprawiając nasłonecznienie i funkcjonalność mieszkań. Dzięki budowie plomby i podziale dużych mieszkań na mniejsze, bardziej dostosowanych do potrzeb lokatorów, zwiększyła się liczba lokali z 350 do 390. Po modernizacji część lokatorów wróciła do swoich lokali. Pozostali najemcy przeprowadzili się do innych mieszkań wybudowanych przez STBS lub do mieszkań komunalnych. W związku z podniesieniem standardu mieszkań ich wartość wzrosła, dlatego z właścicielami mieszkań zawierano indywidualne umowy rozliczające koszty renowacji ich lokali i udział w kosztach renowacji części wspólnych.

Decyzję o przeprowadzeniu kompleksowego projektu w kwartale nr 23 podjęto w 2007 roku. STBS było właścicielem gruntów i zarządzało budynkami wspólnot mieszkaniowych. Dobra współpraca ze wspólnotami przesądziła o decyzji stworzenia partnerskiego projektu i pozyskaniu środków z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego (RPO WZ). Działania rozpoczęto od opracowania koncepcji programowo-przestrzennej kwartału przy uwzględnieniu działań społecznych. Od 2010 roku STBS prowadziło spotkania konsultacyjne z mieszkańcami na temat koncepcji rewitalizacji. Omawiano oferty mieszkań zamiennych i zasady organizacyjne prowadzenia całego przedsięwzięcia. Na udział w projekcie „Rewitalizacja Razem" zdecydowało się siedem z 16 wspólnot mieszkaniowych, które następnie wyłoniły pełnomocników do prowadzenia uzgodnień.

Zakres prac obejmował: renowację części wspólnych kamienic (dofinansowane z RPO WZ) oraz wprowadzenie usług publicznych w postaci świetlicy środowiskowej, punktu Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (MOPR), a także lokali usługowych, infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu (zieleń, miejsca do wypoczynku,



Kwartał 27: plan zagospodarowania stan przed renowacją.
Źródło: materiały STBS Sp. z o.o.



Kwartał 27: plan zagospodarowania stan po renowacji.
Źródło: materiały STBS Sp. z o.o.

plac zabaw dla dzieci, monitoring), rozbudowę i przebudowę oficyn, budowę nowego budynku „spinki" i utworzenie 64 lokali mieszkalnych (w tym mieszkania chronionego dla usamodzielniających się wychowanków domów dziecka, mieszkania dla osób wymagających doraźnego wsparcia, 23 lokali dla osób starszych i niepełnosprawnych, 37 lokali mieszkalnych w pełnym standardzie z preferencyjną stawką czynszu dla najemców TBS, 2 lokale zamienne z komunalną stawką czynszu) . Przestrzenie wspólne zostały uporządkowane, stały się dostępne i przyjazne dla mieszkańców. W kwartale znalazły miejsce domki dla kotów i budki lęgowe dla ptaków, a przy rynnach umieszczono pojemniki na deszczówkę do podlewania roślin. Prace w kwartale 23 zakończyły się w 2015 roku. Takie rozwiązania były wynikiem współpracy wielu środowisk. Dodatkową zaletą przeprowadzonych zmian jest wprowadzenie zróżnicowanej struktury mieszkań (lokatorskich, własnościowych, zamiennych, chronionych, specjalnych) sprzyjającej koncepcji „wymieszania społecznego", tj. mieszkania obok siebie osób reprezentujących różne grupy społeczne.

Dobra praktyka – lokalne rozwiązania systemowe

W trakcie realizacji SRŚ wypracowano kilka udanych programów wspierających działania rewitalizacyjne adresowane do wspólnot mieszkaniowych i lokatorów: Program Małych Ulepszeń (1994–1996, finansowany z budżetu miasta, po 1996 z budżetu miejskich spółek) – adresowany do najemców mieszkań komunalnych polega na dofinansowaniu remontów w lokalach gminnych (budowa WC, łazienki lub kuchni wraz z rozprowadzeniem instalacji i montażem urządzeń, zmiana ogrzewania na gazowe, elektryczne lub z miejskiej sieci ciepłowniczej); Program „Nasz Dom" (1998–2009) – miał na celu motywowanie właścicieli mieszkań do podejmowania remontów budynków, których koszt zwykle przekraczał możliwości finansowe wspólnot mieszkaniowych i bez wsparcia gminy nie byłby przeprowadzony; z powodu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. II GSK 411/08) i Regionalnej Izby Obrachunkowej został zawieszony; Zielone Podwórka Szczecina (od 2008) – dotyczy dofinansowania przez gminę podwórek i dziedzińców, dzięki czemu wspólnoty mieszkaniowe mogą sprawniej urządzać tereny zielone, budowę obiektów małej architektury, w tym placów zabaw.



Podwórze przed renowacją.
Foto: materiały STBS Sp. z o.o



To samo podwórze po renowacji.
Foto: materiały STBS Sp. z o.o.

Programy te stanowiły i stanowią ważny instrument motywacyjny w realizowanym programie rewitalizacji.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

W Szczecinie program rewitalizacji polegający na renowacji kwartałów zabudowy śródmiejskiej przynosi dobre efekty i będzie kontynuowany. Organizacja działań wymaga zaangażowania podmiotu prowadzącego rewitalizację, rozmów, konsultacji i przemyślanego procesu projektowego. W przypadku rewitalizacji kwartałów 27 i 23 przeprowadzono kompleksowe remonty zdegradowanej zabudowy śródmiejskiej, podnosząc standard mieszkań i porządkując wspólne przestrzenie. Przykład kwartału 27 pokazuje, że efekty te są trwałe.

Rewitalizacja tych kwartałów zakończyła się sukcesem, ponieważ władze miasta wprowadzały innowacyjne rozwiązania, nie szczędziły wysokich nakładów finansowych i determinacji. Niebagatelne znaczenie miało prowadzenie projektów przez jednego operatora, a STBS sprostało należycie temu zdaniu, które wykraczało poza cele ekonomiczne. Szukało bowiem rozwiązań dla osób mniej zaradnych życiowo (m.in. pomoc w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych, rozłożeniu zaległości na raty), aby w miarę możliwości zachować zróżnicowaną strukturę społeczną kwartału.

Szkoda, że wypracowane w Szczecinie rozwiązania dotyczące zachęcania wspólnot do większej aktywności inwestycyjnej zostały zawieszone z braku podstawy prawnej. Ustawa o rewitalizacji może jednak pomóc rozwiązać ten problem, ponieważ umożliwi w obrębie specjalnych stref rewitalizacji dotowanie działań remontowych właścicieli mieszkań.

WSIE OPOLSKIE. W KIERUNKU INNOWACYJNOŚCI I POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA

Działania z zakresu odnowy wsi, ich skala i efekty, stanowią wyróżnik województwa opolskiego. Zainicjowane pod koniec lat 90. XX wieku są dziś standardowym scenariuszem rozwoju dla większości wsi regionu. Przedsięwzięcia te finansowane są z różnych źródeł, szczególnie z Programu Odnowy Wsi Województwa Opolskiego. Realizowane są zarówno projekty infrastrukturalne, jak i społeczne służące integracji miejscowej ludności i rozbudzaniu ich tożsamości. Szczególnie cenna okazuje się współpraca podmiotów lokalnych, tak przy drobnych działaniach, jak i strategicznych przedsięwzięciach – opracowaniu lokalnego programu odnowy.

Diagnoza problemów

Odnowa wsi w województwie opolskim została zainicjowana z powodu powodzi, które w 1997 roku zniszczyły południową i zachodnią Polskę, w tym Opolszczyznę. Władze samorządowe zainspirowały się doświadczeniami niemieckiego landu Nadrenia-Palatynat i Dolnej Austrii i podjęły, przy tej okazji, działania o charakterze systemowym, tworząc Program Odnowy Wsi Województwa Opolskiego (PRW WO). Dzięki doświadczeniu państw zachodnich odnowę wsi zdefiniowano jako: zaplanowany i realizowany przez wiejską wspólnotę proces rozwoju opierający się na lokalnych zasobach i wykorzystujący zewnętrzne wsparcie. Główną rolę odgrywa zaangażowanie obywateli motywowanych odpowiedzialnością za los własnej



Centrum wsi Kamień Śląski (gm. Gogolin).
Foto: Urząd Miejski w Gogolinie



Zrewitalizowane centrum wsi Kamionek (gm. Gogolin).
Foto: Urząd Miejski w Gogolinie

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

10 920 ha (100% powierzchni dziewięciu sołectw)
ok. 10 000 mieszkańców (100% ludności dziewięciu sołectw)

Dziewięć sołectw w ośmiu gminach województwa opolskiego, głównie w południowej jego części: Debrzyca (gm. Głubczyce), Kamień Śląski (gm. Gogolin), Kamionek (gm. Gogolin), Ostrożnica (gm. Pawłowiczki), Reńska Wieś (gm. Reńska Wieś), Rudziczka (gm. Prudnik), Skorochów (gm. Nysa), Stare Siołkowice (gm. Popielów), Walce (gm. Walce).

Zakres dobrych praktyk:

- partycypacyjny charakter odnowi wsi
- integracja działań „twardych" i „miękkich", łączenie dużych i małych inwestycji

Podmiot prowadzący rewitalizację:

- Program Odnowy Wsi Województwa Opolskiego
- Grupy Odnowy Wsi
- pozostałe programy – stosownie do specyfiki (m.in. Lokalne Grupy Działania w ramach programu LEADER)

Osoba do kontaktu:

Ewa Kotula, Główny Specjalista w Referacie Rozwoju Wsi w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Opolskiego
telefon: (77) 448 21 25
e-mail: e.kotula@opolskie.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- organizacje pozarządowe działające na wsi (m.in. koła gospodyń wiejskich)
- władze gminy
- mieszkańcy

Okres rewitalizacji:

1997 – w toku

Budżet rewitalizacji:

- 1168 projektów sfinansowano w latach 2007–2014 z Programu Odnowy Wsi Województwa Opolskiego: 7,8 mln zł
- 33 projekty sfinansowano z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich: 3,4 mln zł

Główne źródła finansowania:

- Regionalny Program Operacyjny Województwa Opolskiego na lata 2007-2013
- Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 63 2016-06-22 10:27:28

miejscowości, tym skuteczniej, im silniejsza jest ich tożsamość. Działalność społeczności lokalnych wspierają regionalne/wojewódzkie programy odnowy wsi.
Z kolei po pojawieniu się funduszy unijnych podjęto próbę systemowego wykorzystania tych środków na aktywizowanie mieszkańców terenów wiejskich Opolszczyzny, która boryka się z niskim poziomem przedsiębiorczości oraz zjawiskiem odpływu ludności, głównie ludzi w wieku produkcyjnym, szczególnie z małych miejscowości. Według prognoz do 2030 roku liczba mieszkańców Opolszczyzny zmniejszy o 18%. Następstwem tego procesu jest m.in.: starzenie się społeczności wiejskich, niski przyrost naturalny i spadek aktywności społecznej.

Rewitalizacja wsi opolskich

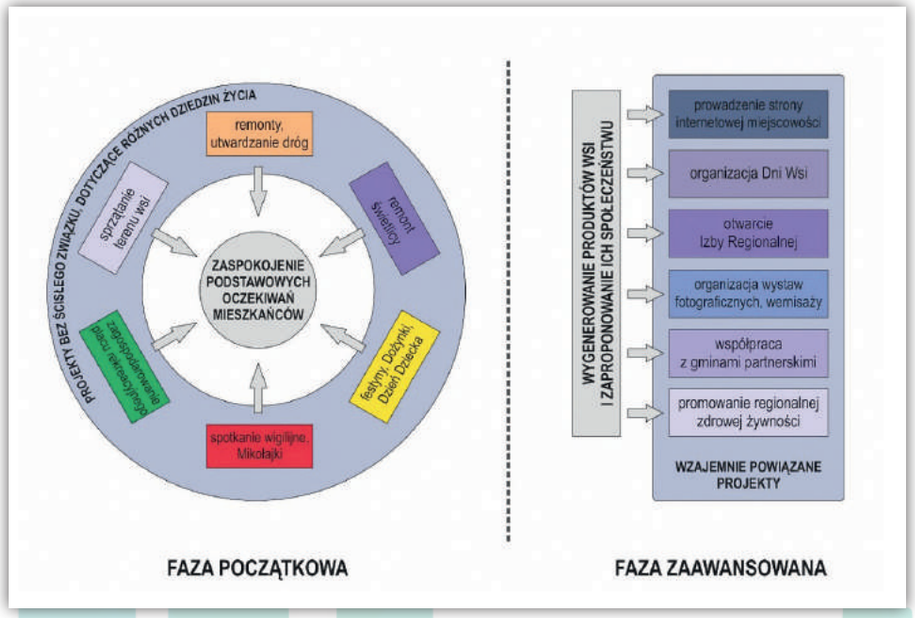
Przyjętym przez władze samorządowe PRW WO objęto 70% sołectw województwa opolskiego, z 704 wsiami w 2014 roku, kiedy to wartość wszystkich projektów dofinansowanych w województwie wyniosła 39,6 mln zł. W okresie 2007–2014 zrealizowano łącznie 1168 projektów. W ramach programu prowadzono różnorodne działania – infrastrukturalne (np. zagospodarowanie centrów wsi, budowa placów zabaw) i społeczne, w tym aktywizację mieszkańców i rozbudzenie ich tożsamości lokalnej, co przede wszystkim ma decydować o sukcesie procesu odnowy.
W ramach programu mieszkańcy opolskich wsi sami tworzyli w swych sołectwach strategie rozwoju. Wyznaczali oni cele i kierunki w jakich ich miejscowości będą się rozwijać. Strategiczne planowanie rozwoju, to standard wszystkich europejskich programów odnowy wsi, ponieważ od opracowanej strategii zaczyna się faktyczny udział sołectwa. Społeczności wiejskie przekonują się, iż podstawą rozwoju jest pomysł i koncepcja, a nie wyłącznie pieniądze.
Niektóre wsie przystąpiły do programu bardzo wcześnie – jeszcze pod koniec lat 90. lub na początku XXI wieku. Charakter działań realizowanych przez sołectwa, zarówno przedsięwzięć materialnych, jak i niematerialnych, w dużej mierze zależy od poziomu zaawansowania wsi. Większość sołectw ocenia, iż stopień zaawansowania procesów odnowy w ich przypadku jest znaczny, pozostałe (Debrzyca, Ostrożnica i Rudziczka) – że nadal znajdują się w początkowej fazie, którą charakteryzuje odnowa skierowana „do wewnątrz", czyli skoncentrowana na zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców. Innymi przykładami modelowych miejscowości z punktu widzenia odnowy wsi są gmina Gogolin, Kamień Śląski i Kamionek.
W zależności od postępów w procesach odnowy i postaw mieszkańców sołectwom nadawane są następujące statusy: początkujący uczestnik, uczestnik, zaawansowany uczestnik, lider odnowy wsi czy pasywny uczestnik, uzależnione od spełnienia określonych warunków stawianych przez Urząd Marszałkowski. Status warunkuje formy wsparcia ze strony władz wojewódzkich, przy czym wyższy status umożliwia szersze spektrum pomocy.
W najbardziej zaawansowanych w procesie odnowy wsiach realizowane są programy z różnych szczebli, a najaktywniejsze osoby szukają dodatkowych źródeł finansowania, w tym środków nieprzeznaczonych wyłącznie na odnowę wsi, jak Regionalne Programy Operacyjne, Europejski Fundusz Społeczny i inne głównie unijne fundusze.
Warto jednak wspomnieć o braku instrumentów wsparcia dla odnowy ciągów zabudowy wiejskiej należących do prywatnych właścicieli. We wszystkich analizowanych miejscowościach, na przykład Kamieniu Śląskim, odnowione fragmenty przestrzeni publicznej, przeważnie centrów wsi, często kontrastują ze zdegradowanymi budynkami prywatnymi.

Dobra praktyka – partycypacyjny charakter odnowy wsi

Cechą charakterystyczną odnowy wybranych wsi jest aktywność mieszkańców i bardzo dobre efekty podjętych działań. Zaangażowanie mieszkańców stanowi konieczny warunek powodzenia odnowy rozumianej jako długotrwały, wielopłaszczyznowy proces rozwoju lokalnego, co w tym przypadku zostało zrealizowane m.in. przez utworzenie Grupy Odnowy Wsi. We wsiach sprawnie funkcjonują takie grupy i blisko 200 stowarzyszeń, których celem statutowym są działania związane z rozwojem i odnową wsi.
W zaawansowanej fazie odnowy, na przykład dzięki wizytom studyjnym (w których mogą uczestniczyć tzw. liderzy odnowy), wizytom ekspertów i możliwości poznania efektów działań mieszkańcy przekonują się o wadze partycypacji dla procesów rozwoju

i ich podejście do odnowy zmienia się. Partycypacyjność przestaje być postrzegana jako wymóg formalny (grupa odnowy musi liczyć min. 5 osób), konieczny do pozyskania finansowania. Przekonanie o własnym sprawstwie i możliwości kształtowania własnego otoczenia jest bezcenną korzyścią i olbrzymim kapitałem na przyszłość.

Za dobrą praktykę należy zwłaszcza uznać specyficzny samonapędzający się mechanizm, który zadecydował o sukcesie analizowanych miejscowości. Warunkiem koniecznym była obecność silnego lidera zaszczepiającego ideę odnowy i aktywującego do działań. Jego wysiłkom musiała towarzyszyć otwartość i chęć ze strony mieszkańców. Ich współpraca z liderem przejawiała się w drobnych działaniach (np. porządkowaniu przestrzeni publicznej, organizacji imprez), jak i strategicznych przedsięwzięciach (np. opracowaniu lokalnego programu odnowy). W pracach brały także udział lokalne



Charakterystyka etapów odnowy wsi. *Źródło: opracowanie IRM na podstawie Wilczyński 2008*

organizacje, stowarzyszenia i inne podmioty prawne, które m.in. aktywnie ubiegały się o finansowanie konkretnych inicjatyw. Bardzo duże znaczenie miało pozyskiwanie i łączenie pieniędzy z różnych źródeł (funduszu sołeckiego, wojewódzkiego i środków UE).

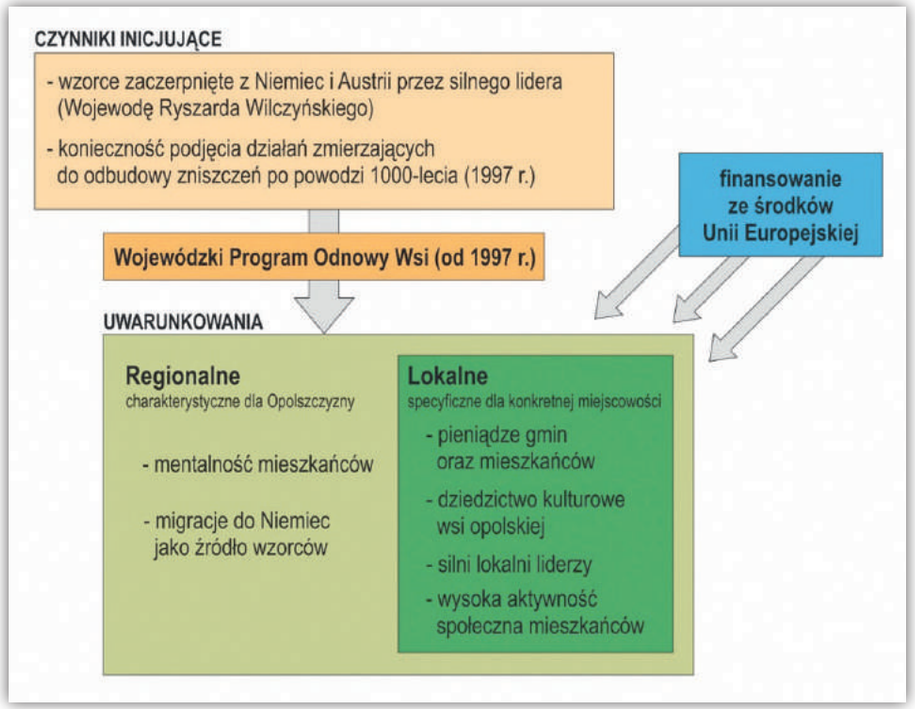
Dzięki tym czynnikom powstaje i jest realizowana spójna koncepcja rozwoju wsi, która po pewnym czasie zaczyna przynosić mieszkańcom nie tylko satysfakcję, ale i konkretne korzyści materialne, uruchamiające proces samonapędzającego się rozwoju.

Przykładem powyższych działań może być wieś Kadłub, w której powstały przystępne warunki dla rozwoju małej przedsiębiorczości, dzięki czemu stała się ona miejscem zatrudnienia większości mieszkańców. Jednym z ciekawszych zrealizowanych przez mieszkańców wsi projektów jest otwarte „Muzeum Bez Murów". W tym muzeum nie ma eksponatów, których nie można dotknąć, a rzemieślnicy i artyści zapraszają do pracowni, gdzie można nabyć tradycyjne umiejętności i zakupić tradycyjne wyroby. We wsi Kuniów podjęto natomiast inicjatywę utworzenia Wiejskiego Centrum Kultury i Tradycji, czyli wsi tematycznej połączonej z szeroko pojętą agroturystyką, w skład której mają wchodzić takie elementy jak: kuźnia, piekarnia, muzeum sakralne, edukacyjna ścieżka maszyn rolniczych, edukacyjna ścieżka leśna, rowerowy szlak drewnianych kościołów i gospodarstwa agroturystyczne.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Dla gmin i sołectw, które chciałyby wdrażać projekty odnowy wsi, także w oparciu o ustawę o rewitalizacji, rekomenduje się wnikliwą analizę doświadczeń wsi opolskiej. Skala podjętych tam działań i stopień ich zaawansowania, a także duża liczba przetestowanych rozwiązań ułatwią implementację.

Wzorem wsi opolskiej warto wykorzystywać charakterystyczną dla wielu regionów Polski dbałość mieszkańców o swoje otoczenie. Chcą oni i potrafią zadbać o ład i porządek na swoich działkach, a także w przestrzeni publicznej, zwłaszcza gdy otrzymają odpowiednie narzędzia. Odnowa wsi powinna koncentrować się na ochronie dziedzictwa materialnego i duchowego. Historyczne układy przestrzenne, zabytkowe obiekty i zespoły architektoniczne, regionalny styl architektoniczny,



Uwarunkowania i czynniki sukcesu odnowy wsi na Opolszczyźnie. *Źródło: opracowanie IRM*

wartości przyrodnicze i krajobrazowe to elementy stanowiące podstawę całego procesu odnowy.

Opolscy liderzy odnowy wsi w swoich działaniach czerpią z bogactwa kulturowego regionu i tradycyjnej gospodarności. Na wsiach powstały tzw. domy mieszkańców, będące miejscem spotkań społeczności wiejskiej. Podejmowane były wielokierunkowe działania poprawiające infrastrukturę społeczną i techniczną. Jednym z ważniejszych efektów było pobudzenie przedsiębiorczości mieszkańców wsi w sektorach około rolniczych (sprzedaż bezpośrednia produktów rolnych z gospodarstw, agroturystyka) i pozarolniczych (turystyka wiejska, kulinaria, działania promujące walory kulturowe, przyrodnicze i krajobrazowe wsi).

Doświadczenia programu odnowy wsi, w ramach którego wdrażano gminne mechanizmy wsparcia finansowego, w szczególności tzw. odpis sołecki, wpłynęły na obecny kształt ustawy o funduszu sołeckim, którą uchwalono w roku 2009 r. O przeznaczeniu środków finansowych wydzielonych w budżetach gmin w ramach funduszu sołeckiego ostatecznie decydują mieszkańcy wsi. Dzięki temu fundusz odgrywa pozytywną rolę w ożywieniu środowisk wiejskich, aktywizuje mieszkańców wsi. Zasadniczym elementem powodzenia odnowy jest również obecność silnego lidera: wójta, burmistrza, czy sołtysa, który inicjuje i wspiera

Aktywność społeczna mieszkańców jest procesem samonapędzającym się. Jest ona tym większa, im bardziej widoczne są efekty działalności mieszkańców. Duża aktywność społeczna mieszkańców jest zatem zarówno uwarunkowaniem, jak i skutkiem procesów odnowy.

Program Odnowy Wsi jest aktualnie skierowany na budowę wiejskich specjalizacji, a w jego wyniku powstała akcja „Wieś Przyszłości". Zgodnie z nią opolskie wsie będą zmieniać się i aktywizować gospodarczo wprowadzając nowe technologie. We wsiach będą znajdować się m.in. ogólnodostępne sale przeznaczone na szkolenia oraz miejsce zorganizowanej pracy różnych grup zawodowych, wspieranych przez wykwalifikowany personel. Będą również stanowiska komputerowe możliwe do zastosowania w telepracy oraz aktywna strona internetowa wsi, która będzie przedstawiać aktualne potrzeby i kierunki jej zmian.

LWÓW[3]. MAŁE PROJEKTY, WIELKIE WSPÓŁDZIAŁANIE

Projekt rewitalizacji Podzamcza we Lwowie jest szczególnym przypadkiem udanej partycypacji społecznej i współdziałania w warunkach niskiego kapitału społecznego. Diagnoza społeczno-ekonomiczna obszaru pokazała dramatyczne zagrożenie wykluczeniem społecznym i niewielkie szanse na poprawę jakości życia. Dzięki długotrwałej pracy z mieszkańcami, wspólnemu planowaniu, a następnie realizacji zaprojektowanych przestrzeni publicznych i półprywatnych udało się trwale pobudzić więzy sąsiedzkie i doprowadzić do zaangażowania mieszkańców w odnowę terenu.

Diagnoza problemów

W krajobrazie Podzamcza, jednej z najstarszych części Lwowa, dominują kamienice i zakłady przemysłowe z przełomu XIX i XX wieku, ale także fabryki zbudowane po II wojnie światowej. Z uwagi na historyczny układ urbanistyczny, zabytki kultury



Jedno z podwórek zrealizowane w ramach projektu. *Foto: IRM*

3 Pomimo, że niniejszy poradnik dotyczy dobrych praktyk realizowanych w Polsce, ze względu na zaangażowanie polskich ekspertów w projekty rewitalizacji Podzamcza we Lwowie oraz możliwość zastosowania tych rozwiązań i doświadczeń także na gruncie polskim, zdecydowano się przedstawić jeden projekt z Ukrainy. Pomysł na rewitalizację lwowskiego Podzamcza pojawił się dzięki współpracy ukraińskiego Instytutu Miasta (jednostki analityczno-doradczej w Urzędzie Miasta Lwowa) i Instytutu Rozwoju Miast z Krakowa i możliwości, jakie dawał program Polskiej Pomocy Rozwojowej (PPR) Ministerstwa Spraw Zagranicznych RP.

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

72 ha, w tym 25 ha obszaru UNESCO (0,4% powierzchni miasta)
ok. 5000 mieszkańców (0,7% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- modelowe współdziałanie
- partycypacja społeczna, włączanie mieszkańców w proces zarządzania miastem
- wykorzystywanie zróżnicowanych, złożonych narzędzi rewitalizacji

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Lwowa
Instytut Miasta
Rynek 1, pok. 204
79008 Lwów, Ukraina

Osoba do kontaktu:

Karol Janas, kierownik projektów rewitalizacji Podzamcza w Instytucie Rozwoju Miast w Krakowie
telefon: (12) 634 29 53
e-mail: kjanas@irm.krakow.pl

Yaryna Melnyk (Ярина Мельник), Zastępca Dyrektora Instytutu Miasta
e-mail: y.melnyk@city-institute.org

Inne zaangażowane podmioty:

- Urząd i Rada Miasta Lwowa
- Administracja Rejonu Szewczeńskiego[4]
- Lypneva.com (aktywiści działających na rzecz poprawy lwowskich przestrzeni publicznych)
- IOTA (organizacja działająca na rzecz animacji kulturalnej)
- Cultural Industries Association (organizacja dążąca do wykorzystania poprzemysłowych obiektów Podzamcza dla działalności kulturalnej i kreatywnej)
- Centrum Historii Miejskiej Europy Środkowej i Wschodniej
- kolektyw artystyczny Kickit
- Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit
- Dom Kultury im. Hodkiewycza

Okres rewitalizacji:

2011–2014

Budżet rewitalizacji:

- Polska Pomoc Rozwojowa: ok. 970 tys. zł
- wkład własny: ok. 130 tys. zł

Główne źródła finansowania:

- Program Polska Pomoc Rozwojowa (edycja 2011, 2013. 2014)
- budżet Miasta Lwowa
- środki prywatne (mieszkańcy)
- Budżet Instytutu Rozwoju Miast (Kraków)

materialnej i pamięć o dziedzictwie żydowskim duża część Podzamcza znalazła się na liście Światowego Dziedzictwa UNESCO.
Po upadku komunizmu wiele zakładów zamknięto, zmieniła się również struktura ludności – w dzielnicy zostały uboższe, mniej zaradne życiowo osoby, często zagrożone wykluczeniem społeczno-ekonomicznym.
Obszar jest bardzo zdegradowany, szczególnie w północnej części, oddzielonej od centrum miasta linią kolejową Lwów–Kijów. Ta bariera sprawia, że nie pojawiają się tu impulsy rozwojowe wywołane inwestycjami w ścisłym centrum. Cenne obiekty, w tym poprzemysłowe (np. fabryka wódek Baczewskiego, fabryka powideł), nie są oznaczone, a turyści do nich nie docierają.
Większość mieszkań wymaga pilnych remontów. W fatalnym stanie jest również infrastruktura komunalna, a przestrzenie publiczne praktycznie nie istnieją. Pozostałości placów zabaw z czasów radzieckich stwarzają zagrożenie dla dzieci. Mieszkańcy ograniczają swą aktywność do mieszkań, gdyż podwórka, otoczenie kamienic i części wspólne w budynkach są bardzo zaniedbane i pozbawione oświetlenia. Są traktowane jako przestrzeń niczyja. Mieszkanie w tej części miasta nie jest powodem do dumy, brak też poczucia tożsamości i więzi sąsiedzkich.

Rewitalizacja Podzamcza we Lwowie

W pierwszym etapie realizacji przedsięwzięcia wyznaczono obszar obejmujący najsilniej zdegradowaną, północną część Podzamcza i przygotowano dla niego program rewitalizacji. Ze względu na to, że na zaplanowane w nim inwestycje nie było środków, jedyną szansą dla powodzenia działań było włączenie w prace jak największej liczby mieszkańców. Tym samym, charakter projektów pierwszego etapu przedsięwzięcia zdeterminowały ograniczone środki i skala udziału lokalnej społeczności. W tej sytuacji postawiono zrealizować większą liczbę małych projektów: odnowę podwórek, rewaloryzację wybranych przestrzeni publicznych (placów zabaw, skwerów przy budynkach użyteczności publicznej). Niektóre z nich miały także zwrócić uwagę na dziedzictwo kulturowe dzielnicy. Należały do nich: odnowa zabytkowych bram, oznakowanie ważnych obiektów, stworzenie szlaku turystycznego i niestandardowego przewodnika. Z kolei działania artystyczne i komunikacyjne (murale, konkursy fotograficzne, Festiwal Sąsiadów, portal internetowy Podzamcza) miały akcentować zmiany i budować pozytywny wizerunek tego miejsca wśród lwowian i potencjalnych turystów.

Dobra praktyka – modelowe współdziałanie

Partycypacyjne planowanie programu rewitalizacji wymagało bardzo dużego zaangażowania, dyspozycyjności i cierpliwości od całego zespołu projektowego. W proces ten zaangażowano również inne podmioty: przedstawicieli administracji, lokalnych instytucji (szkoła, parafia, dom kultury), lokalnych aktywistów i organizacje pozarządowe. To właśnie aktywiści z Lypneva.com oraz absolwenci architektury i urbanistyki, podjęli się przygotowania projektów odnowy podwórek i przestrzeni publicznych według metodologii planowania partycypacyjnego.
Sesje projektowe odbywały się zawsze na miejscu, w czasie dogodnym dla mieszkańców. Wydłużało to proces projektowania i planowania, ale z perspektywy czasu stanowiło klucz do sukcesu. Projektant konsultował pomysły z mieszkańcami, dzięki czemu mógł lepiej dopasować proponowane rozwiązania do ich potrzeb. Takie postępowanie było pierwszym krokiem do zwiększenia integracji i zaangażowania mieszkańców. W końcu przedsięwzięcie było traktowane przez mieszkańców niemal jak remont własnego mieszkania – rodziło się poczucie odpowiedzialności za swoje otoczenie, co miało kapitalne znaczenie dla trwałości poczynionych zmian. Czas przeznaczony na spotkania, dyskusje i negocjacje zwrócił się więc z nawiązką.
Mieszkańcy sami planowali zagospodarowanie terenu, wykonywali proste prace rozbiórkowe, sprzątali i porządkowali okolicę. Starsi ludzie bardzo chętnie włączali się również w prace ogrodnicze. Jako działanie towarzyszące zorganizowano warsztaty z zakresu ogrodnictwa i architektury krajobrazu. Na większych podwórkach założono małe ogródki warzywne, nawiązując w ten sposób do istniejących wcześniej praktyk oraz realnych potrzeb. Najmłodsi malowali ogrodzenie odnowionego placu zabaw i brali udział w warsztatach tworzenia graffiti. Uczestnicząc w tych działaniach, mieszkańcy mogli nauczyć się także, w jaki sposób rozwiązywać problemy na drodze

administracyjnej. Taką lekcją były na przykład starania o wyburzenie przybudówki na jednym z podwórek.

Realizacja małych projektów infrastrukturalnych na Podzamczu została wykorzystana jako narzędzie realizacji celów społecznych, takich jak integracja mieszkańców, tworzenie więzi z miejscem, budowanie lokalnej tożsamości i postaw obywatelskich, aktywizacja mieszkańców i w końcu ich upodmiotawianie – uświadomienie prawa i zdolności do działania na rzecz wspólnych celów.

Spośród zadań przewidzianych w programie do końca 2014 roku udało się przeprowadzić: kompleksową odnowę pięciu podwórek, zbudować wspólnie z mieszkańcami trzy place zabaw i stworzyć dwa skwery. Zadbano także o estetykę modernizowanych przestrzeni publicznych – odrestaurowano trzy zabytkowe bramy i wykonano cztery wielkoformatowe murale. We współpracy z kolektywem Kickit zorganizowano festiwal street-artu na Podzamczu, którego trwałym efektem jest uliczna galeria murali i graffiti wykonane przez nagrodzonych artystów. Jednocześnie tworzono system informacji turystycznej i przygotowano przewodnik po Podzamczu, oznaczono tablicami informacyjnymi 12 zabytkowych obiektów i wytyczono szlak turystyczny. Przygotowano także interaktywna mapę mentalną dzielnicy zawierającą m.in. nagrania typowych dla tego terenu dźwięków i wspomnienia mieszkańców. Działa też portal internetowy poświęcony Podzamczu i zmianom, jakie dokonują się w dzielnicy (www.pidzamche.org.ua). Zorganizowano kino letnie w obiekcie poprzemysłowym i zainicjowano cykliczny Festiwal Sąsiadów, któremu towarzyszą wydarzenia kulturalne, warsztaty, konkursy i degustacja lokalnych potraw (iotastory.com).



Podwórko z placem zabaw. *Foto: IRM*

Realizacja wielu drobnych, ale zróżnicowanych działań oraz zaangażowanie różnych partnerów sprawiły, że działania integrowały się i uzupełniały niejako siłą rzeczy. Kolektyw artystyczny Kickit, który wygrał konkurs na realizację muralu, zaangażował się w prace odnowy podwórek i placów zabaw. Odnowione zabytkowe bramy włączone zostały do szlaku turystycznego, a podest sceniczny, który powstał podczas odnowy placu, stał się miejscem koncertów muzycznych w ramach Festiwalu Sąsiadów. Stworzenie przewodnika stało się zaczynem wzmacniającym lokalną tożsamość i wstępem do projektu Centrum Historii Miast Europy Wschodniej i Środkowej. Jego celem jest gromadzenie mówionych historii mieszkańców Podzamcza związanych z codziennym życiem tej części miasta, a rezultatem m.in. interaktywna mapa mentalna Podzamcza.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Z uwagi na brak systemowych rozwiązań rewitalizacyjnych i ograniczone środki (głównie ze źródeł zewnętrznych) aktywizację i mobilizację lokalnych zasobów uznano za główną szansę rozwoju tego obszaru. Silny nacisk na zaangażowanie lokalnych społeczności nie było dodatkiem do planowanych działań, ale stanowiło ich sedno. Już etap planowania i przygotowywania programu rewitalizacji był elementem takiej



Mural na podwórku z placem zabaw. *Foto: IRM*

aktywizacji, choć początkowo mieszkańcy traktowali przedsięwzięcie z dużą rezerwą, a nawet doszukiwali się jakiegoś drugiego dna. Nieufność mieszkańców została przełamana jednak po zrealizowaniu pierwszych projektów.

Swoistą innowacją na tle innych programów było to, że projekty infrastrukturalne realizowane na Podzamczu – takie jak odnowa podwórek, przestrzeni publicznych czy restauracja bram – były również projektami społecznymi. Partycypacyjny wymiar programu nie ograniczał się do etapu planowania i konsultowania pomysłów. Mieszkańcy zostali włączeni też w działania realizacyjne, co warto rekomendować polskim samorządom. Tak duży zakres zaangażowania mieszkańców i współdziałania różnych podmiotów był możliwy dzięki dobrej koordynacji działań przez Instytut Miasta. W tym przypadku duże znaczenie miały kompetencje i zaangażowanie osób prowadzących rewitalizację, ale także powierzenie tego zadania instytucji niepowiązanej bezpośrednio ze strukturą administracyjną miasta, choć posiadającą doskonałe rozeznanie w jej funkcjonowaniu. Zespół odpowiedzialny za koordynację programu od początku uczestniczył w jego przygotowywaniu i planowaniu, a koordynatorka programu prawie codziennie była na Podzamczu i do dyspozycji mieszkańców.

Po stworzeniu szczegółowego planu działań wyodrębniono te działania, do których można było włączyć mieszkańców. Już na etapie partycypacyjnego planowania dokonano rozeznania, którzy mieszkańcy i w jakim zakresie byli gotowi się zaangażować, stosownie do swoich umiejętności i wolnego czasu. Nierzadko, osoby, które nie mogły włączyć się we wspólne działania, oferowały wkład rzeczowy lub finansowy (np. zakup urządzeń rekreacyjnych dla dzieci lub sfinansowanie naprawy domofonu).

Mimo iż rewitalizacja Podzamcza nie jest przedsięwzięciem kompleksowym, z powodu braku wsparcia instytucjonalnego i stabilnych źródeł finansowania, dzięki partycypacyjnemu podejściu udało się zrealizować najpotrzebniejsze inwestycje w znacznie szerszym zakresie, niż planowano. Dzięki aktywności mieszkańców udało się też osiągnąć cele społeczne: integrację przez współdziałanie, przełamanie bariery nieufności w stosunku do „władz miasta", powstanie poczucia więzi z miejscem i odpowiedzialności za otaczającą przestrzeń. Przykład Ten pokazuje, że pełne i dojrzałe podejście partycypacyjne może i powinno być celem samym w sobie. Jest to także sugestia dla polskich samorządów, w jaki sposób można inicjować działania rewitalizacyjne w dzielnicach o najniższym kapitale społecznym i znacznym poziomie niedoinwestowania. Budowanie partnerstwa i chęci współpracy pomiędzy samorządem a lokalnymi społecznościami jest kluczowym elementem skutecznych i trwałych przemian obszarów zdegradowanych, na które wskazują również Krajowa Polityka Miejska 2023 czy ustawa o rewitalizacji.

Partnerstwo i wielopoziomowe zarządzanie



Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 71 2016-06-22 10:27:35

BIELSKO-BIAŁA. Włączenie prywatnych właścicieli w proces odnowy bielskiej starówki

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

10,5 ha (0,08% powierzchni miasta)
2900 mieszkańców (1% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- instrumenty wspierające prywatne remonty
- finansowanie rewitalizacji, w tym montażu finansowego środków pochodzących z różnych źródeł
- współpraca z właścicielami prywatnych kamienic

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski w Bielsko-Białej
pl. Ratuszowy 1
43–300 Bielsko-Biała

Biuro ds. Rewitalizacji Obszarów Miejskich
ul. Cieszyńska 15
43–300 Bielsko-Biała

Osoba do kontaktu:

Jolanta Jędrzejczyk, Pełnomocnik Prezydenta i Kierownik Biura ds. Rewitalizacji Obszarów Miejskich
telefon: (33) 822 70 11
e-mail: j.jedrzejczyk@um.bielsko.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- właściciele kamienic
- właściciele sieci infrastruktury („AQUA" S.A., P.K.„THERMA" Sp. z o.o., Telekomunikacja Polska S.A., Górnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., ENION S.A.)
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

Okres rewitalizacji:

- 1998–2001 (2002–2004) Program Rewaloryzacji Bielskiej Starówki
- 2004–2006 Program Rewitalizacji Bielskiej Starówki
- 2007–2013 Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego

Budżet rewitalizacji:

- Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego 2004–2006: 4 mln zł na zadania zrealizowane i 47 mln zł na zadania częściowo zrealizowane
- Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego 2007–2013: 173,8 mln zł na projekty zrealizowane i 30 mln zł na projekty częściowo zrealizowane

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego
- nakłady właścicieli kamienic
- dotacje Miejskiego Konserwatora Zabytków

Rewitalizacja bielskiej starówki stanowi przykład kompleksowego przezwyciężania problemów degradacji zasobów mieszkaniowych w centrum miasta. Dzięki wypracowanym narzędziom Bielsku-Białej udało się włączyć w proces rewaloryzacji właścicieli nieruchomości. Zwiększyło to skalę remontów, a także przyniosło ożywienie gospodarcze i kulturalne starówki.

Diagnoza problemów

Po 1990 roku bielska starówka borykała się z problemami charakterystycznymi dla większości polskich śródmieść, w których przez kilkadziesiąt lat nie prowadzono na większą skalę odnowy i modernizacji budynków oraz infrastruktury. Spośród 155 budynków 146 uznano za dobro kultury, a niemal co drugi figuruje w rejestrze zabytków.
Gdy rozpoczynano rewitalizację, połowa budynków stanowiła własność miasta. Zły stan techniczny lokali mieszkaniowych i usługowych przekładał się na niskie ceny najmu, co z kolei powodowało napływ osób najuboższych, nierzadko zagrożonych wykluczeniem społecznym. Pomimo centralnego położenia przy głównych ciągach komunikacyjnych działalność społeczna, gospodarcza i kulturalna na tym obszarze nie była ożywiona.



Przestrzenny model Rynku.
Foto: Jacek Kachel

Rewitalizacja bielskiej starówki

Założenia polityki rewitalizacyjnej w Bielsku Białej powstały w 1996 roku. Za priorytet uznano poprawę warunków mieszkaniowych, a w szczególności pomoc dla najuboższych gospodarstw. Założono, że nieodzowna będzie współpraca z właścicielami, najemcami i użytkownikami. Do jednego z czterech programów pilotażowych wybrano Stare Miasto.

W Urzędzie Miejskim powołano grupę roboczą, której zadaniem było przygotowanie i przeprowadzenie rewitalizacji starówki, a także podjęto decyzję o stworzeniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla Śródmieścia, w tym starówki. Na dalszym etapie prac grupa robocza została przekształcona w Zespół ds. Rewitalizacji Starego Miasta. Wynikiem jego prac był „Plan Rewaloryzacji Bielskiej Starówki". Przy współpracy z konserwatorem utworzono dla każdej nieruchomości „kartę posesji", która zawierała szczegółowe informacje o danym obiekcie, w tym inwentaryzację i wytyczne konserwatorskie. Zawarte w planie wytyczne zyskały formę prawną, stając się elementem MZPZ, uchwalonego w 1998 roku i nadal obowiązującego.

Remonty na bielskiej starówce, prowadzone w latach 1997–2001, rozpoczęły się od placu św. Mikołaja i siedmiu stojących przy nim kamienic, w tym sześciu prywatnych. Remont placu wraz z modernizacją infrastruktury technicznej oraz remont kamienicy należącej do miasta zostały sfinansowane ze środków własnych gminy.

W 2001 roku powołano Biuro ds. Rewitalizacji z siedzibą na Starym Mieście. Kontynuowano prace remontowe kamienic przy Rynku. W 2004 roku, gdy pojawiły się środki na rewitalizację w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR), uchwalono „Program rewitalizacji bielskiej starówki", który objął ten sam obszar co dokument z 1998 roku. Główny projekt realizowany w ramach programu nosił nazwę „Nowa starówka – nowe szanse. Rewitalizacja bielskiej starówki – etap I" i koncentrował się na modernizacji infrastruktury technicznej Rynku i przyległych ulic oraz kompleksowym remoncie płyty. Rynek zyskał nowe oblicze i wzbogacił się o elementy małej architektury. W tym samym czasie wprowadzono system ulg i dotacji dla właścicieli podejmujących się remontu swoich kamienic.



Otwarcie Rynku w 2006 roku.
Foto: Jacek Kachel



Otwarcie Rynku w 2006 roku – fontanna.
Foto: Jacek Kachel

Kolejny dokument planistyczny, „Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich" (PROM), obowiązywał w latach 2007–2013. Obszar rewitalizowany został poszerzony i objął całe Śródmieście (180 ha). W ramach PROM zrealizowano II etap programu „Nowa starówka – nowe szanse", który tym razem obejmował kamienice przy rynku. Postawiono sobie również cele społeczne, które realizowano w ramach programów: „Wsparcie i aktywizacja osób zagrożonych wykluczeniem" oraz „Wsparcie i integracja społeczności lokalnej bielskiej starówki i centrum miasta Bielska-Białej". W 2010 roku ruszył ponadto projekt „Zwiedzaj i wypoczywaj. Rewitalizacja Starówki i Parku Słowackiego w Bielsku-Białej".

Dobra praktyka – instrumenty wspierające prywatne remonty i modernizacje

Włączenie właścicieli prywatnych w proces odnowy Starego Miasta zaplanowano już podczas tworzenia pierwszych dokumentów programowych. Zachętą do współpracy stały się działania informacyjno-edukacyjne i marketingowe. Wdrażanie mechanizmów partycypacji oparło się w dużej mierze na włączeniu w proces odnowy mieszańców, zwłaszcza właścicieli budynków na rewitalizowanym obszarze. Im szerszy krąg właścicieli prywatnych, tym mniejsza potrzeba oddziaływania przymusowego. Stąd podstawą do współpracy jest dialog społeczny i tworzenia zachęt, by opłacało się szybko modernizować swoja własność. W ślad za intensywnymi działaniami włączającymi społeczność lokalną w proces rewitalizacji konieczne jest stworzenie dobrych warunków inwestycyjnych. Składały się na nie: korzystne zasady sprzedaży kamienic gminnych, zwolnienia z podatku od nieruchomości i dotacje na wykonanie prac konserwatorskich.

Zwolnienia z podatku od nieruchomości, wprowadzone w 2009 roku, dotyczyły budynków wpisanych do rejestru zabytków. W 2015 roku zostały rozszerzone na wszystkie budynki w wyznaczonym obszarze Śródmieścia. Warunkiem uzyskania zwolnienia z płacenia podatku przez 10 lat było przeprowadzenie remontu elewacji (przynajmniej frontowej) i połaci dachowej. Ponieważ podatek ten jest naliczany jedynie od części usługowej, w przypadku kamienic mieszkalno-usługowych wysokość ulgi była stosunkowo niewielka wobec kosztów remontu. Dlatego właściciele takich nieruchomości dużo chętniej korzystali z dotacji Miejskiego Konserwatora Zabytków. Z ulgi podatkowej skorzystało pięć budynków, w tym Sądu Rejonowego (trzy budynki). Na mocy uchwały z 2006 roku konserwator udziela dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Wysokość dotacji może wynosić do 70% kosztów remontu. W przypadku budynków o wyjątkowej wartości historycznej, artystycznej czy naukowej lub remontu wymagających złożonych pod względem technologicznym prac dotacja może w całości pokryć koszty remontu. Wnioski o dotację składa się przed podjęciem prac remontowych. Decyzja jest podejmowana na podstawie przedstawionej dokumentacji: programu prac konserwatorskich, harmonogramu i kosztorysu. Środki finansowe przekazywane są po zakończeniu prac i po ich odbiorze przez konserwatora.

W przypadku sprzedaży kamienic grunt pozostawał we władaniu gminy (wieczyste użytkowanie). Warunkiem otrzymania przez właściciela nieruchomości pełnego prawa własności było przeprowadzenie w okresie do półtora roku remontu dachu i elewacji oraz w okresie do czterech lat remontu instalacji w kamienicy. Dodatkowo w przypadku budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków udzielana była bonifikata do 70% wartości nieruchomości.

Sprzedaży kamienic dokonywano w drodze przetargu. Budynki były sprzedawane przez gminę dopiero po wykwaterowaniu lokatorów. Otrzymywali oni mieszkania zamienne, zwykle o wyższym standardzie, w innych dzielnicach. Sprzedaż kamienic ruszyła w 2006 roku, do chwili obecnej sprzedano 19 budynków spośród 61 należących do miasta. Właścicielami są głównie inwestorzy zewnętrzni, spoza Bielska-Białej. Ostatnio, po okresowej stagnacji, znowu wzrosło zainteresowanie zakupem kamienic.

Na współpracę z właścicielami nieruchomości pozytywny wpływ miała lokalizacja Biura Rewitalizacji na starówce. Pełni ono rolę punktu kontaktowego dla mieszkańców. Właściciele nieruchomości, a także inni zainteresowani, mogą skorzystać tu z informacji o planowanych działaniach rewitalizacyjnych i konkretnych obiektach. Pracownicy biura wspomagają właścicieli i inwestorów w ubieganiu się o potrzebne decyzje, uzgodnienia i pozwolenia na prowadzenie remontów, a także informują o możliwości skorzystania z ulg i dofinansowań. Udostępnione są karty posesji i MPZP, co daje właścicielom

i inwestorom możliwość zorientowania się w stanie technicznym obiektów oraz w planowym zakresie prac. W znacznym stopniu usprawnia to proces inwestycyjny.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Podstawą dla prowadzonych konsekwentnie prac remontowych był kompleksowy Program Rewaloryzacji Starówki (1998), a także plan miejscowy (MPZP, 1998). W tych dokumentach znalazły się szczegółowe wytyczne dla każdej z nieruchomości, które są skrupulatnie realizowane. Konieczność włączenia właścicieli nieruchomości, dostrzegana od samego początku planowania działań, wynikała z priorytetu przypisanego poprawie jakości zasobów mieszkaniowych.

Skuteczna komunikacja, rzeczywisty dialog i aktywna postawa bielskich urzędników w rozwiewaniu wątpliwości oraz pakiet proponowanych udogodnień zachęciły prywatnych właścicieli do przeprowadzenia remontów.

W efekcie od 2001 roku ponad połowa kamienic na starówce została wyremontowana, w tym prawie wszystkie będące własnością miasta. Prowadzono także remonty wnętrz kamienic, aby dostosować je do standardu wymaganego przez najemców i użytkowników. Czasami remont elewacji jest odkładany na później – głównie w przypadku budynków należących do osób fizycznych, dla których priorytetem są wnętrza. Gmina planuje zwiększenie pakietu pomocowego, tak aby zachęcić tych właścicieli do remontu elewacji.



Rynek Bielskiej Starówki po remoncie.
Foto: Anna Bałcerzak

Prace remontowe pociągnęły za sobą ożywienie społeczno-gospodarcze: pojawiają się nowe sklepy, kawiarnie, restauracje, księgarnie, galerie sztuki, działają dyskusyjny klub filmowy i klub miłośników literatury fantastyczno-naukowej. Starówka staje się modnym miejscem do spędzania wolnego czasu. Uzupełnieniem działań infrastrukturalnych są projekty społeczne, realizowane głównie przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) w utworzonych punktach aktywności lokalnej.

O sukcesie rewitalizacji w Bielsku-Białej przesądza przede wszystkim sposób organizacji działań oraz spójność dokumentów i zawartych w nich celów oraz założeń rewitalizacyjnych. Dokumenty strategiczne były opracowane przesz bielskich urzędników, wspierających się jedynie opiniami ekspertów. Okazało się, że w ten sposób możliwe było wykształcenie się całej grupy osób rozumiejących problematykę rewitalizacji i które w kolejnych latach mogły zapewnić ciągłość procesu (pamięć instytucjonalna), pomimo pewnych zmian personalnych. Bielskie doświadczenia pokazują też wartość innowacyjnych projektów realizowanych systematycznie przez wiele lat. Unijne fundusze pomocowe zostały wykorzystane do realizacji celów miasta, a nie cele miasta były dopasowywane do dostępnych środków.

Warto skorzystać także z bielskiego doświadczenia realizacji projektów inwestycyjnych we współpracy ze wszystkimi właścicielami sieci infrastrukturalnych. Odpowiednia organizacja pracy, zbudowanie zespołu, w którym znajdują się przedstawiciele tych instytucji, zapewniła w Bielsku-Białej ciągłość, niemalże bezawaryjność prac i zapobiegała przestojom.

W Bielsku-Białej sprawdził się pomysł lokalizacji biura odpowiedzialnego za zarządzanie rewitalizacją na rewitalizowanym terenie, tuż przy Rynku. W ten sposób mieszkańcy i interesariusze mają bezpośredni dostęp do urzędników. A urzędnicy mogą na bieżąco monitorować postępy prac.

GDAŃSK. Dolne Miasto – wspólne przezwyciężanie problemów społecznych

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

62 ha (0,2% powierzchni miasta)
5,9 tys. mieszkańców (1,2% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- współpraca instytucji w przezwyciężaniu problemów społecznych
- kwestie społeczne
- kwestie przestrzenne

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski w Gdańsku
Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków
ul. Nowe Ogrody 8/12
80–803 Gdańsk

Osoba do kontaktu:

Grzegorz Sulikowski, Kierownik Referatu Rewitalizacji
telefon: (58) 323 64 33
e-mail: grzegorz.sulikowski@gdansk.gda.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych
- Zarząd Dróg i Zieleni w Gdańsku
- Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska
- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie
- Caritas Archidiecezji Gdańskiej
- Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia"
- Towarzystwo Profilaktyki Środowiskowej „Mrowisko"
- Stowarzyszenie Kultury Fizycznej Klub Wodny „Gdańskie Lwy"
- Fundacja Oparcia Społecznego Aleksandry „FOSA"

Okres rewitalizacji:

2008–2015

Budżet rewitalizacji:

Regionalny Program Operacyjny Województwa Pomorskiego 2007–2013: 37,4 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego (w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego 2007-2013)

Udana współpraca różnych instytucji, profesjonalna diagnoza sytuacji, elastyczność w doborze zajęć, zaplanowanie długiego czasu na realizację projektu i zapewnienie odpowiedniego budżetu pomogły w skutecznym przezwyciężaniu problemów. Prowadzone działania zmniejszają ryzyko dziedziczenia wykluczenia społecznego.

Diagnoza problemów

Dolne Miasto znajduje się w historycznym centrum Gdańska. Szybki rozwój osiedla nastąpił w XIX wieku i od tego czasu pełniło ono rolę obszaru mieszkalnego i przemysłowego. Podczas II wojny światowej budynki nie uległy dużym zniszczeniom, natomiast potem znacznie zmieniła się struktura społeczna – miejsce dawnych mieszkańców zajęli ludzie ubożsi. Część dużych mieszkań podzielono i wprowadzono do nich większą liczbę lokatorów.



Ulica Łąkowa w ostatniej fazie przebudowy. *Foto: Agnieszka Sulewska*

Nie przeprowadzano koniecznych inwestycji – historyczna wartość zabudowy nie była doceniana przez decydentów (rozważano nawet jej wyburzenie i zastąpienie nową). Do degradacji obszaru przyczyniło się otwarcie w 1959 roku trasy tranzytowej wschód-zachód, która odcięła go od pozostałej części Śródmieścia. W późniejszym okresie do postępującej izolacji przyczyniła się także likwidacja linii tramwajowej i tutejszej Fabryki Opakowań Blaszanych. Wybudowano natomiast kilka wysokich bloków – ze szkodą dla ładu przestrzennego okolicy.

Pogarszający się stan infrastruktury i izolacja osiedla przyczyniły się do pogłębienia problemów społecznych – biedy, bezrobocia, nałogów oraz utrwalania się tych zjawisk. Dzieci, pozbawione pozytywnych wzorców, miały niewielkie szanse na wydobycie się ze sfery wykluczenia społecznego, w której żyli ich rodzice. Problem wykluczenia dotyczył również osób starszych, które zaczęły mieć trudności z zaspokajaniem codziennych potrzeb i utrzymywaniem kontaktów społecznych. Część z tych osób była ofiarami przemocy psychicznej i ekonomicznej, która polegała na odbieraniu im przez rodziny rent i emerytur lub wydzielaniu pieniędzy.

Dzielnica miała opinię biednej i niebezpiecznej – w kwestii bezpieczeństwa zdanie to, co rzadkie w takich przypadkach, podzielała prawie połowa tutejszych mieszkańców. W badaniu przeprowadzonym w 2012 roku wskazywano młodzież jako grupę stwarzającą zagrożenie. Wysoka przestępczość na Dolnym Mieście była faktem. Oprócz przestępstw przeciwko mieniu i związanych z narkotykami częste były także przestępstwa wobec rodziny.

Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku

Rozwiązywanie problemów społecznych zaczęto od diagnozy wykonanej przez socjologów z Uniwersytetu Gdańskiego. Na jej podstawie Urząd Miasta określił grupy docelowe, rodzaj i skalę działań oraz budżet. Następnie ogłosił konkurs dla organizacji pozarządowych na prowadzenie działań.

Działania prowadzono na rzecz grup w różnym wieku. W świetlicy Caritasu realizowano program edukacyjny, wychowawczy i socjoterapeutyczny dla dzieci, natomiast w Klubie Seniora – zajęcia integracyjne i rekreacyjne. Z kolei w Klubie Młodzieży, prowadzonym przez Towarzystwo Profilaktyki Środowiskowej „Mrowisko", odbywały się zajęcia edukacyjne, terapeutyczne, socjoterapeutyczne i rozwojowe dla młodzieży nadużywającej alkoholu i narkotyków. Fundacja „FOSA" w Poradni dla Rodzin udzielała wsparcia terapeutycznego i poradniczego dzieciom i rodzicom. Drużyna Smoczych Łodzi, prowadzona przez Stowarzyszenie Kultury Fizycznej „Klub Wodny Gdańskie Lwy", poprzez treningi sportowe poprawiała sprawność fizyczną młodzieży, a także podnosiła jej samoocenę i umiejętność przestrzegania reguł. Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia" podczas zajęć Dotyk Sztuki rozwijało kreatywność i wrażliwość dzieci – okazało się, że niektóre nastolatki nieradzące sobie w innych dziedzinach odnalazły się w sferze sztuki. Podczas realizacji niektórych działań okazało się, że muszą być one dostosowywane do rozpoznawalnych potrzeb uczestników. Na przykład trudności dzieci w nauce okazały się tak duże, że od zajęć hobbystycznych za bardziej przydatną uznano pomoc



Wyremontowany budynek, w którym działa świetlica prowadzona przez Caritas. *Foto: Dyspersja*

w odrabianiu lekcji. Zmiany były akceptowane przez Urząd Miasta i wprowadzane na bieżąco.

Działaniom w sferze społecznej towarzyszyły inwestycje infrastrukturalne i poprawa atrakcyjności przestrzennej obszaru zdegradowanego. Wyremontowano sieć wodociągową i kanalizacyjną, wymieniono kanalizację deszczową. W celu zabezpieczenia bloków mieszkalnych (17 komunalnych i 14 należących do wspólnot) przed podmakaniem wykonano izolację fundamentów i murów. W większym stopniu przebudowano i wyremontowano obiekty użyteczności publicznej: Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia" i budynek przeznaczony na świetlicę dla uczniów i dzieci w wieku przedszkolnym. Niestety realizacja niektórych inwestycji infrastrukturalnych rozpoczęła się trzy lata później, niż planowano, m.in. opóźnienie remontu świetlicy sprawiło, że przez jakiś czas trzeba było prowadzić zajęcia w innym lokalu. Odroczenie inwestycji wiązało się z przeznaczeniem środków z budżetu miasta na inne projekty rewitalizacyjne, współfinansowane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego (RPO WP).



Odpoczynek na wyremontowanej ulicy Łąkowej na Dolnym Mieście w Gdańsku.
Foto: Agnieszka Sulewska

Ponadto w ramach rewitalizacji Dolnego Miasta przebudowano 1,6 km dróg. Najdłuższy odcinek przypadł na ulicę Łąkową, która stanowi oś urbanistyczną dzielnicy. Jedna jezdnia została przekształcona w deptak, uporządkowano wzdłuż niej zieleń, ustawiono latarnie, ławki i kosze. W ten sposób stworzono przestrzeń publiczną podnoszącą atrakcyjność okolicy budując przy tym wizerunek Dolnego Miasta jako ciekawego i wartościowego miejsca do zamieszkania.

Dobra praktyka – współpraca różnych instytucji w przezwyciężaniu problemów społecznych

Na początku rewitalizacji z inicjatywy Urzędu Miasta zawiązano Partnerstwo „Dolne Miasto Otwarte". W jego skład weszły organizacje pozarządowe, jednostki miejskie i przedsiębiorstwa działające na Dolnym Mieście, które potem ze sobą ściśle współpracowały. Były to: Caritas Archidiecezji Gdańskiej, Towarzystwo Profilaktyki Środowiskowej „Mrowisko", Fundacja Oparcia Społecznego Aleksandry „FOSA", Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS), Centrum Sztuki Współczesnej „Łaźnia", szkoły i przedszkola, firma odzieżowa LPP, która oprócz pomocy rzeczowej włączyła się w organizację wydarzeń (m.in. pokazu mody z udziałem dzieci). Podczas warsztatów animacyjnych, zorganizowanych przez Urząd Miasta, partnerzy poznali swój potencjał i zamiast konkurować o środki dzielili się zadaniami.

Partnerzy przekazywali sobie informacje na temat wspieranych osób i ich potrzeb. Pozwalało to na udzielanie im wszechstronnej pomocy. Na przykład dzieci, u których pracownicy Caritasu zaobserwowali problemy adaptacyjne, były kierowane do psychologów z Fundacji „FOSA".

Dzięki współpracy skuteczniej można było dotrzeć do kolejnych osób. Udział dzieci w zajęciach organizowanych przez Caritas wykorzystywano jako okazję do nawiązania kontaktu z ich opiekunami. Część rodziców udawało się zachęcić do skorzystania

z porad udzielanych przez specjalistów, na przykład prawnika. Pracownicy MOPS odwiedzali rodziców, których dzieci nie uczestniczyły w zajęciach, a byli zobowiązanie do tego kontraktem socjalnym.

Wymiana informacji pozwalała też na znalezienie najlepszych rozwiązań w bardzo trudnych sytuacjach, na przykład przy podejmowaniu decyzji, czy dziecko powinno zostać zabrane z domu do placówki opiekuńczo-wychowawczej.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Szanse na rozwój Dolnego Miasta wiążą się z pojawieniem się nowych mieszkańców, wzmocnieniem funkcji gospodarczych i rekreacyjnych oraz wykorzystaniem potencjału dzielnicy: jej położenia i historycznej zabudowy. Zmianę tę mogą zapoczątkować przeprowadzone inwestycje infrastrukturalne.

Działania w sferze społecznej okazały się większym wyzwaniem, niż sądzono. Zaskoczyła powszechność i skala problemów. Stwierdzono na przykład deficyty rozwojowe u większości dzieci uczestniczących w zajęciach, a także to, że posiłki wydawane seniorom w przerwie między zajęciami pozwalały im uniknąć niedożywienia, do którego się nie przyznawali. W przypadku dzieci okazało się, że ich problemy w znacznym stopniu wynikały z braku odpowiedniej opieki w domu i błędów wychowawczych. Przypadki bezpośredniego krzywdzenia dzieci występowały rzadziej, ale także nie były odosobnione.

Barierę w udzielaniu wsparcia stanowiła nieufność, chęć ukrycia problemów rodzinnych, skrępowanie i obawy, że udział w bezpłatnym projekcie będzie wiązał się ze zobowiązaniem. Ten ostatni powód szczególnie często zniechęcał osoby starsze.

Przeprowadzone działania na rzecz dzieci, młodzieży i seniorów były dobrze dopasowane do ich potrzeb. O sukcesie zadecydowały:

- poprzedzenie programu profesjonalną diagnozą socjologiczną,
- opracowanie programu i harmonogramu działań przez organizacje pozarządowe specjalizujące się danych przedsięwzięciach,
- dostosowywanie na bieżąco programu do potrzeb ujawniających się podczas jego realizacji,
- zapewnienie odpowiedniego budżetu,
- ustalenie odpowiednich ram czasowych.

Trwający kilka lat projekt sprzyjał związaniu się z Dolnym Miastem organizacji, które go prowadziły, pomógł zmierzyć się z występującymi tu problemami i skutecznie je rozwiązywał.

Przeprowadzone działania choć były skoncentrowane na ograniczaniu ryzyka dziedziczenia wykluczenia społecznego, objęły też seniorów – grupę, której integracji społecznej poświęca się często zbyt mało uwagi.

W przyszłości, oprócz podjętych działań na Dolnym Mieście należy również prowadzić aktywizację społeczną i zawodową bezrobotnych. Gdy rozpoczynano rewitalizację, brakowało kompetentnej instytucji, która podjęłaby się takich działań. Z tego powodu część mieszkańców nie otrzymała wystarczającego wsparcia, istnieje także ryzyko osłabienia osiągniętych dzięki rewitalizacji efektów.

KATOWICE. Powrót do tradycji na Nikiszowcu

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

15 ha (0,09% powierzchni miasta)
ok. 3000 mieszkańców (0,99% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- odnowa więzi społecznych
- kwestie kulturowe

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Katowice
ul. Młyńska 4
40–098 Katowice

Stowarzyszenie „Fabryka Inicjatyw Lokalnych"
pl. Wyzwolenia 21
40–098 Katowice

Osoba do kontaktu:

Jadwiga Wajzer, Specjalista z Wydziału Rozwoju Miasta
telefon: (32) 259 36 27
e-mail: jadwiga.wajzer@katowice.eu

Waldemar Jan, koordynator Program Centrum Aktywności Lokalnej i prezes zarządu Stowarzyszenia „Fabryka Inicjatyw Lokalnych"
telefon: (48) 606 924 356
e-mail: w.jan@fil.org.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- mieszkańcy Nikiszowca
- Stowarzyszenie „Fabryka Inicjatyw Lokalnych"

Okres rewitalizacji:

2004–2014

Budżet rewitalizacji:

- system monitoringu wizyjnego: ok. 0,8 mln zł
- rewitalizacja budynku Działu Etnologii Miasta – „Serce Nikiszowca": ok 3,2 mln zł
- wymiana ogrzewania w budynkach osiedlowych: ok. 4 mln zł
- przebudowa układu komunikacyjnego koło lodowiska Jantor: ok 7,5 mln zł
- modernizacja infrastruktury w SP 53: ok. 0,5 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet miasta
- środki prywatne (wkład mieszkańców)
- Europejski Bank Inwestycyjny
- Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego
- Miejski Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

W tym powstałym na początku XX wieku osiedlu podstawą codziennego życia były więzi sąsiedzkie. Z biegiem czasu mimo tradycji i kapitału społecznego nieremontowana dzielnica niszczała. Niski standard mieszkań sprawił, że stopniowo zmieniano je w mieszkania socjalne, a miejscowe tradycyjne wartości zaczęły blaknąć. Rewitalizacja pomogła w odbudowie kapitału społecznego dzielnicy i promocji bogatej, lokalnej tradycji.

Diagnoza problemów

Nikiszowiec to znajdujące się na wschodzie Katowic osiedle robotnicze wybudowane w latach 1908–1918 dla górników pobliskiej kopalni Giesche (od 1954 – Wieczorek), tuż obok szybu Nickisch, od którego wzięło swoją nazwę. Osiedle jest tzw. „kolonią" – wyraźnie ograniczoną przestrzennie jednostką urbanistyczną, złożoną z dziewięciu różnej wielkości bloków-kwartałów przeznaczonych dla około trzech tysięcy mieszkańców.
Do połowy lat 90. XX wieku kopalnia była patronem i opiekunem osiedla – dbała o infrastrukturę i usługi, opiekę zdrowotną, edukację i drobny handel. Oferowała też wygodne warunki najmu i ułatwiała proces płatności: czynsz potrącano z pensji. Kształtowała życie społeczne, dofinansowując dom kultury i klub sportowy. W 1993 roku kopalnia została włączona do Katowickiego Holdingu Węglowego, co zbiegło się z zapaścią finansową polskiego sektora górniczego i doprowadziło do radykalnego ograniczenia wsparcia dla osiedla mieszkaniowego. W 1997 roku zlikwidowano nierentowny klub sportowy Górnik Janów i zamknięto dom kultury. Wraz ze spadkiem liczby miejsc pracy w kopalni zwiększyło się bezrobocie. Stopniowo Nikiszowiec – przez swoją odrębność i biedę – tracił na znaczeniu, erozji uległ także pozytywny wizerunek osiedla. Efektem zmian było postępujące wykluczenie, najpierw społeczno-ekonomiczne, wkrótce też polityczne, związane z brakiem inwestycji i działań społeczno-kulturalnych.

Rewitalizacja Nikiszu

Od 2000 roku zaczęto realizować pojedyncze działania modernizacyjne, natomiast systemową rewitalizację umożliwiło uchwalenie w 2007 roku Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Katowice na lata 2007–2013 (LPR MK), w którym ujęto konieczność zachowania dziedzictwa historyczno-kulturowego i rewitalizację zdegradowanych terenów miejskich. Nikiszowiec stał się jednym z osiedli wpisanych do programu. Pierwszą wersję programu stworzono bez konsultacji społecznych, projekty infrastrukturalne dobrało miasto. Jednym z najlepszych pomysłów okazał się projekt utworzenia oddziału Muzeum Historii Katowic, nazwany później „Sercem Nikiszowca". Program wytworzył dobry klimat do społecznej odnowy osiedla. Obecnie działania rewitalizacyjne są kontynuowane w ramach LPR MK na lata 2014–2015.
Po likwidacji domu kultury jedyną placówką kulturalną dzielnicy była niewielka filia Muzeum Historii Katowic „Magiel", która z względu na słabą promocję, niską aktywność i zły stan techniczny siedziby została zamknięta w 2005 roku. W 2009

roku Urząd Miejski przeznaczył budynek na realizację projektu: „Serce Nikiszowca". Rewitalizacja budynku przyszłego Muzeum Historii Katowic była finansowana ze środków Europejskiego Funduszy Rozwoju Regionalnego (EFRR) i budżetu miasta. Wymieniono stolarkę okienną, przeprowadzono renowację elewacji, wybudowano drugą klatkę schodową, pion windowy z myślą o niepełnosprawnych, poprowadzono nowe instalacje. Budynek, oddany w 2010 roku, ma 400 m^2 powierzchni. Uruchomiony Dział Etnologii Miasta prezentuje stałe wystawy, m.in. prace malarzy-amatorów z Janowa Śląskiego, urządzenia pralni i wnętrza typowego nikiszowskiego mieszkania robotniczego. Uruchomiono też Punkt Informacji Turystycznej, który ma dbać o trwałość i jakość nowego wizerunku dzielnicy, oferuje materiały turystyczne i dostęp do internetu. Uzupełnieniem kluczowych projektów wspierających rozwój społeczny mieszkańców Nikiszowca były różnego rodzaju inwestycje w infrastrukturę techniczną (wodno-ściekową, ciepłowniczą, elektryczną) a także przedsięwzięcia podnoszące atrakcyjność przestrzeni publicznej (przebudowa układu infrastruktury drogowej, renowacja nawierzchni drogowej, placów i chodników). Poczucie bezpieczeństwa wzmocniła instalacja monitoringu wizyjnego.

Dobra praktyka – odnowa więzi społecznych

Początkowo niezależnie od LPR działania społeczne podjął Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) za pośrednictwem projektu współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS) w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki (PO KL) na lata 2007–2013 „Damy radę – program aktywizacji zawodowej i społecznej w Katowicach". W 2008 roku uruchomił Program Centrum Aktywności Lokalnej w Nikiszowcu (PCAL). Od 2012 roku program, którego celem jest zwiększenie integracji społecznej i aktywności lokalnej, realizowany jest przez Stowarzyszenie „Fabryka Inicjatyw Lokalnych" w partnerstwie z MOPS.

W PCAL na stałe pracuje koordynator i pracownik socjalny, inne osoby zatrudniane są na umowę zlecenie – w zależności od realizowanego projektu. Swoje działania koncentruje na osobach korzystających z pomocy MOPS – zagrożonych marginalizacją i wykluczeniem społecznym. Specyfika dzielnicy sprawiła, że projekty i szkolenia trzeba kierować do wszystkich grup zawodowych i wiekowych. Funkcję taką pełni Punkt Informacji Obywatelskiej (PIO), który udziela informacji o prawach i uprawnieniach służących przywróceniu samodzielności życiowej. Dyżury pełni prawnik i pracownik socjalny, psycholog, pedagog i doradca zawodowy. Na terenie dzielnicy punkt prowadzi tablicę informacyjną, na której mogą też wieszać ogłoszenia mieszkańcy. PCAL organizuje treningi umiejętności społecznych dla osób bezrobotnych, spotkania społeczności lokalnej, debaty, konsultacje, spotkania z władzami czy policją, a także służy radami osobom mającym problemy mieszkaniowe w ramach projektu tzw. asystent mieszkaniowy.

Wypracowane rozwiązania prezentowane są podczas wizyt studyjnych, z których rocznie korzysta kilkuset przedstawicieli instytucji lokalnych, regionalnych czy młodzieżowych.



Jarmark Śląski na Nikiszu. *Foto: Stowarzyszenie Fabryka Inicjatyw Lokalnych*

PCAL stał się ważny dla lokalnej społeczności – Centrum pomaga w organizacji miejscowego Jarmarku czy Odpustu u św. Anny, w kontaktach z władzami miejskimi, przedsiębiorcami i mediami. Pomogło też przy założeniu monitoringu osiedla, organizując zbiórkę pieniędzy na ten cel podczas Jarmarków i innych imprez lokalnych. W ciągu dwóch lat zebrano 20 tys. zł. W roku 2012 system został uruchomiony dzięki środkom z budżetu miasta, spółdzielni i mieszkańców Nikiszowca. Od tego czasu zdecydowanie poprawiło się bezpieczeństwo, a akcja jego założenia zintegrowała lokalną społeczność wokół wspólnej sprawy.



Jarmark Śląski na Nikiszu – występ zespołu. *Foto: Stowarzyszenie Fabryka Inicjatyw Lokalnych*

Organizowany od 2008 roku Jarmark w Nikiszowcu stał się ponadlokalną, dwudniową imprezą, która przyciąga około 10 tys. osób. To udany przykład współpracy instytucji samorządowych (PCAL, służby miejskie), pozarządowych (m.in. miejscowa parafia) i przedstawicieli biznesu. Co roku jest inny temat przewodni, na przykład promocja lokalnego rękodzieła, nowo powstałej spółdzielni socjalnej „Rybka", zbiórka pieniędzy na zakup roślin do ozdoby dzielnicy. Co ważne, zaangażowanie mieszkańców przy organizacji imprezy stało się katalizatorem dalszych działań prospołecznych.

Inną ważną imprezą jest Odpust w parafii św. Anny. Podniesiono rangę tego wydarzenia, powiększając grono organizatorów (m.in. parafia, fundacja Eko Art. Silesia, Stowarzyszenie„Razem dla Nikiszowca") i aktywizując mieszkańców. Obecnie odpustowi towarzyszą koncerty, plenery malarskie, sprzedaż rękodzieła i zajęcia dla dzieci, podczas których mogą one posłuchać bajek, poznać stare śląskie gry i zabawy. Atrakcję stanowi tradycyjny „śląski łobiod" – prezentacja i degustacja kuchni śląskiej. Centrum zapewniło wsparcie medialne Radia Katowice – dzięki czemu dzielnica zaczyna być postrzegana jako miejsce dobre dla rodziny, wspierania i kultywowania tradycji.

Wreszcie, duże znaczenie dla lokalnej społeczności ma Europejskie Święto Sąsiadów, kameralna impreza o rodzinnym charakterze. Mieszkańcy do wspólnego biesiadowania zapraszają znajomych i sąsiadów. To „wędrujące" święto, organizowane co roku w innym kwartale, pokazuje, jak można się kulturalnie bawić i poznawać, uczy odpowiedzialności za otaczającą przestrzeń.

Z obserwacji PCAL i MOPS wynikało, że w Nikiszowcu brakowało miejsca dla młodych osób. Podjęte próby zakończyły się niepowodzeniem, ale w 2012 roku niespodziewanie pomoc zaoferował sławny psycholog społeczny – prof. Philip Zimbardo, który odwiedził PCAL i zainteresował się jego działalnością. Zaproponował stworzenie Centrum Zimbardo – ośrodka kultury dla młodzieży, pierwszej na świecie placówki sygnowanej jego nazwiskiem. Ufundował też specjalny grant na wyposażenie lokalu. Prowadzenie projektu wspiera Stowarzyszenie „Fabryka Inicjatyw Lokalnych" i Uniwersytet Śląski. Ideą ośrodka jest stworzenie dla młodych ludzi bezpiecznej, animowanej przestrzeni, pomagającej budować relacje. Centrum, którego otwarcie nastąpiło w 2014 roku, chce

też rozwijać potencjał dzielnicy i odbudować świadomość przynależności do „lokalnej ojczyzny".

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Osiedle Nikiszowiec, które powstało przy kopalni, było z nią silnie związane przez niemal 100 lat. Powiązanie z zakładem pracy, które zapewniało mieszkańcom dostatek i bezpieczeństwo, stało się źródłem problemów na początku lat 90., gdy nastąpiła restrukturyzacja kopalni. Główną przesłanką do programu rewitalizacji nie była degradacja urbanistyczna, ale bezradność i brak samodzielności społeczności lokalnej. Szczególną rolę odegrał projekt realizowany przez katowicki MOPS – Program Centrum Aktywizacji Lokalnej Nikiszowiec, w ramach którego otwarto biuro wspierające lokalne działania i odpowiadające na miejscowe potrzeby. Modernizacje instalacji ciepłowniczej, elektrycznej i sieci komunikacyjnej stanowiły uzupełnienie tych projektów. Poczucie bezpieczeństwa wzmocniło stworzenie monitoringu wizyjnego.

Od 2008 roku odnotowano rozwój lokalnej przedsiębiorczości – powstały galerie sztuki, sklepy, restauracje i pub. Koncepcja rewitalizacji nie koncentrowała się na tworzeniu miejsc pracy, ponieważ bezrobocie nie było tu podstawowym problemem. Kopalnia Wieczorek wciąż nie została zlikwidowana, choć takie plany istnieją. Dlatego zapaść społeczno-gospodarcza, choć dosyć głęboka, nie przybrała rozmiarów katastrofalnych. Dzięki udanemu programowi rewitalizacji obszar ten zaczął się natomiast szybciej rozwijać.

Doświadczenia Nikszowca pokazują, że kluczem do skutecznej rewitalizacji jest realizacja projektów inicjujących i wspierających różnorodną aktywność lokalną. Bardzo poważnym ograniczeniem obszarów, silnie powiązanych dużymi zakładami pracy, jest bierność mieszkańców, niska przedsiębiorczość, ograniczona dbałość o dobro wspólne, niechęć do współdziałania.

Wykorzystując ten przykład, można wskazać, że dla kompleksowego wsparcia rozwoju i przemian społecznych niezbędne jest realizowanie kilku projektów, w tym wypadku stworzenie punktu doradczego, wsparcie rozwoju młodzieży, otwarcie ośrodka kulturalnego wzmacniającego budowę lokalnej tożsamości, organizacja



Budynek przy Placu Wyzwolenia. *Foto: IRM*

imprez dla budowania więzi społecznych i promocji dzielnicy. Ważną rolę odgrywają partnerzy – stowarzyszenia i organizacje lokalne, szkoły wyższe (Uniwersytet Śląski) czy organizacje pomocowe (np. Caritas). Nie bez znaczenia dla sukcesu działań miał także fakt, że Nikiszowcem zainteresował się też prof. Philip Zimbardo. Pokazuje to jak mądre i świadome celu pozyskiwanie także sławnych osób może pozytywnie wzmacniać proces rewitalizacji. Dla skutecznej rewitalizacji, jak pokazują doświadczenia, niezbędne jest także realizowanie twardych inwestycji. Trudno oczekiwać, by mieszkańcy uwierzyli, że ich dzielnica jest przestrzenią szczególnie wartościową, o którą warto dbać, jeżeli substancja urbanistyczna będzie zaniedbana.

Nikiszowiec to część Katowic, a więc stolicy regionu i jednego z najbogatszych i najszybciej rozwijających się górnośląskich miast, a także wizytówka miasta i Śląska – modelowy przykład osiedla robotniczego, zaprojektowanego na początku XX wieku w niezwykle innowacyjny sposób, który dzięki udanemu programowi rewitalizacji znów stał się znów ważnym miejscem na mapie miasta i regionu.

STRUMIEŃ. Partnerstwo ponad granicami

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

600 ha (100% powierzchni miasta)
3 642 mieszkańców (100% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- współdziałanie społeczności lokalnej oraz współpraca transgraniczna
- kompleksowość działań rewitalizacyjnych
- finansowanie rewitalizacji, w tym montaż finansowy środków pochodzących z różnych źródeł

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski Strumień
Rynek 4
43–246 Strumień

Osoba do kontaktu:

Ewa Kuboszek-Owsiany, Pełnomocnik Burmistrza ds. rewitalizacji, Kierownik Referatu Rozwoju i Promocji
tel. (33) 857 01 82
e-mail: pr@um.strumien.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- lokalne szkoły,
- Miasto Petřvald i Gmina Jasienica.

Okres rewitalizacji:

2008–2014

Budżet rewitalizacji:

- renowacja ratusza: ok. 1,6 mln zł
- park miejski: ok. 1 mln zł
- Miejskie Centrum Kultury i Rekreacji: ok. 11 mln zł
- remont układu komunikacyjnego: ok. 2,4 mln zł
- termomodernizacje: ok. 3 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego 2007–2013
- Program Rozwoju Obszarów Wiejskich 2007–2013
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska
- Programy Operacyjny Współpracy Transgranicznej Republika Czeska – Rzeczpospolita Polska 2007–2013
- Program Współpracy Transgranicznej Rzeczpospolita Polska-Republika Słowacka 2007–2013

Dzięki współpracy transgranicznej Strumień odzyskuje dawny blask. Projekty realizowane wspólnie z południowymi sąsiadami sprzyjają także rozwojowi dzieci i młodzieży, które mają okazję poznać kolegów zza granicy, a przy okazji pogłębiać swoje zainteresowania i uczyć się nowych umiejętności.

Diagnoza problemów

Strumień to nieduża, licząca ponad 3600 mieszkańców, miejscowość, która może poszczycić się wyjątkowymi uwarunkowaniami historyczno-geograficznymi i zachowanym miejsko-wiejskim charakterem. Położona jest nad Wisłą, w północnej części powiatu cieszyńskiego, nieopodal Zbiornika Goczałkowickiego.



Fontanna solankowa w Parku Miejskim. *Foto: IRM*

Podobnie jak w innych małych peryferyjnych miastach problemem Strumienia stała się degradacja przestrzeni publicznej. Zabytkowa starówka, park i basen miejski wymagały remontu. Zamożniejsi mieszkańcy opuścili centrum miasta i przenieśli się do nowych domów na obrzeżach miasteczka.

Rewitalizacja Strumienia

W 2008 roku rozpoczęto prace nad Programem Rewitalizacji Strumienia (PRS). Przyjęto, że przy diagnozie zjawisk kryzysowych należy uwzględnić przedsięwzięcia, które łączą interwencje w sferze materialno-technicznej (przestrzennej), społecznej i gospodarczej. Dużą rolę w pracach nad programem odegrał powołany do tego celu pełnomocnik burmistrza ds. opracowania i wdrażania PRS. Na etapie planowania uznano za konieczne włączenie mieszkańców w realizację planu zmian ich najbliższego otoczenia. Na potrzeby rewitalizacji powołano więc zespół zadaniowy, w skład którego weszli urzędnicy, a także przedstawiciele podmiotów gospodarczych, lokalnych stowarzyszeń społecznych, Kościoła i mediów. Przeprowadzono również debatę na temat rewitalizacji Rynku, który stał się programem pilotażowym.

W ramach programu przeprowadzono przede wszystkim remont Rynku i ratusza oraz kompleksową odnowę parku miejskiego, wzbogacając go o nowe atrakcje (m.in. centrum kulturalno-rekreacyjne) oraz przystosowując do organizowania większych imprez plenerowych (np. całonocnego turnieju szachowego). Kontynuacją prac rozpoczętych w 2008 roku było również podjęcie decyzji o realizacji innych projektów takich jak: uruchomienie „Centrum kulturalno-rekreacyjnego w Strumieniu" dofinansowanego z Funduszu Mikroprojektów Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Republika Czeska – Rzeczpospolita Polska 2007–2013 (POWT RC – RP 2007–2013) oraz budowa „Fontanny solankowej wraz z odnowieniem małej architektury w Parku Miejskim w Strumieniu" dofinansowana z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

Najnowszym ukończonym w 2014 r. projektem w ramach środków na rewitalizację z RPO jest Miejskie Centrum Kultury i Rekreacji w Strumieniu. Basen był mocno wyeksloatowanym, choć ważnym dla lokalnej społeczności elementem rekreacyjnym



Miejskie Centrum Kultury i Rekreacji – basen przed modernizacją.
Foto: materiały Urzędu Miejskiego Strumień



Miejskie Centrum Kultury i Rekreacji obecnie.
Foto: IRM

podczas wakacji. Sam obiekt i przestrzeń wokół niego nie był w pełni wykorzystywany. Podejmując decyzję o remoncie wzięto pod uwagę nie tylko niedostatki samego obiektu basenowego, ale również budynków zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie. Kompleksowe podejście do modernizacji i przebudowy istniejącej przestrzeni budynku spowodowało połączenie funkcji usług rekreacyjno-sportowych, kulturalnych i edukacyjnych.

W ramach rewitalizacji zrealizowano uzupełniające działania infrastrukturalne, współfinansowane ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego. Dokonano termomodernizacji komunalnych budynków mieszkalnych

i oświatowych oraz remontu układu komunikacyjnego. Wykorzystanie wielu źródeł finansowania pozwoliło miastu elastyczniej działać etapami i jednocześnie realizować projekty, których nie byłoby w stanie sfinansować ze swojego budżetu. W przypadku tak niewielkiego miasta kwestia finansowania była bardzo istotna. Koszt inwestycji miał wynieść 24,3 mln zł, z czego około 45% to środki gminne. Pozostałą część pozyskano głównie z funduszy unijnych (w tym z projektów transgranicznych) i rządowych.

Dobra praktyka – współpraca i projekty transgraniczne

Strumień nawiązał współpracę z zagranicznymi partnerami – po czeskiej i słowackiej stronie granicy. Wspólnie realizuje zarówno duże projekty inwestycyjne (Galeria „Pod Ratuszem" w podziemiach Urzędu Miejskiego), jak i mniejsze projekty kulturalne czy sportowe m.in. z Petrvaldem, województwem Żylińskim.

Sercem Strumienia jest Rynek z najstarszym na Śląsku ratuszem, który wyremontowano w ramach projektu„Budatín – Strumień: Rewitalizacja i rozwój dziedzictwa kulturowego". Zmodernizowano wnętrza, w tym stare piwnice, w których stworzono Galerię „Pod Ratuszem" z salami wystawowo-konferencyjnymi. Projekt był współfinansowany w ramach Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Republika Słowacka – Rzeczpospolita Polska 2007–2013 (POWT RS – RP 2007–2013) Europejska Współpraca Transgraniczna za pośrednictwem Euroregionu Śląsk Cieszyński – Těšínské Slezsko.

Jednocześnie z partnerami z zagranicy zrealizowano kilka projektów „miękkich", które służyły poznawaniu historii regionu. Były to m.in.:

„Podróż przez historię" – dwuletnia współpraca między Gimnazjum im. Powstańców Śląskich w Strumieniu i Gimnazjum w Ostravie–Hrabůvce, współfinansowana w ramach Funduszu Mikroprojektów Euroregionu Śląsk Cieszyński – Těšínské Slezsko POWT RC – RP 2007–2013;

„Bliscy sobie – wspólne publikacje szansą poznania pogranicza" – projekt realizowany z Kysuckim Muzeum w Czadcy, dofinansowany z Funduszu Mikroprojektów POWT RS – RP 2007–2013, którego celem było wydanie w nakładzie 3000 sztuk dwujęzycznych folderów krajoznawczych o Gminie Strumień i powiecie Czadca.

Dzięki kolejnym środkom przeznaczonym na współpracę transgraniczną zmodernizowano audytorium w Gimnazjum im. Powstańców Śląskich. Program „Kulturalne pogranicze – modernizacja infrastruktury kulturowo-sportowej w Petřvaldzie, w Strumieniu



MCKiR po remoncie.

Foto: materiały Urzędu Miejskiego Strumie

i w Jasienicy" dofinansowano z Funduszu Mikroprojektów POWT RC – RP 2007–2013. Realizowany przez Gminę Strumień, Miasto Petřvald i Gminę Jasienica, polegał na modernizacji i rozbudowie infrastruktury kulturowej i sportowej w gminach oraz na organizacji wydarzeń kulturalnych i sportowych dla dzieci i młodzieży z terenów po obu stronach granicy (np. Wigilie Europejskie).

Inne działanie polegało na urządzeniu nowoczesnej pracowni fizyczno-chemicznej w gimnazjum w ramach projektu „Razem odkrywamy świat", który także był współfinansowany ze środków POWT RC – RP 2007–2013. Kolejnym etapem projektu była wymiana badań i obserwacji przez internet dzięki platformie e-learningowej. Polska i czeska młodzież organizuje także dni projektowe, podczas których wspólnie prowadzi badania, doświadczenia i wyciąga wnioski.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Strumień jest przykładem miasta, które mimo niewielkiej wielkości i peryferyjnego położenia, doskonale wykorzystało lokalny potencjał i umiało znaleźć partnerów, co ułatwiło mu pozyskanie środków finansowych na prowadzenie projektów. We współpracy z partnerami zza południowej granicy wykazało się dużą inicjatywą i skutecznością, która może być wzorcowa w skali kraju. Najwięcej pozytywnych efektów można zauważyć w miejscowym gimnazjum, którego młodzież korzysta zarówno z efektów projektów infrastrukturalnych (boisko, nowe pracownie lekcyjne), jak i miękkich. Dzięki wspólnym działaniom władz kilku przygranicznych miasteczek udało się stworzyć platformę dla wspólnych projektów edukacyjnych i sportowych dla najmłodszych mieszkańców. Działania, które zostały określone jako rewitalizacyjne, pokazują, że lokalna społeczność stopniowo potrafi wyrwać się ze stagnacji. Stanowią też wzór dobrej współpracy i wykorzystania różnorodnych dostępnych funduszy na prowadzenie działalności rewitalizacyjnej.

SOPOT. Odzyskany blask – innowacyjne instrumenty wspierające remonty prywatnych budynków mieszkalnych

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

1730 ha (100% powierzchni miasta; z czego ok 61,2% to obszary zielone)
38 000 mieszkańców (100% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- innowacyjne i różnorodne instrumenty wspierające prywatne inwestycje remontów
- wykorzystanie zróżnicowanych i złożonych narzędzi rewitalizacji
- kwestie związane z zachowaniem dziedzictwa kulturowego

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Sopot
ul. Tadeusza Kościuszki 25/27
81–704 Sopot

Osoba do kontaktu:

Hanna Chabierska, Zastępca Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju Miasta
telefon: (58) 521 37 99
e-mail: hanna.chabierska@um.sopot.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- właściciele kamienic
- inwestor prywatny

Okres rewitalizacji:

1997–2015

Budżet rewitalizacji:

- rewitalizacja zabytkowego centrum: ok. 59 mln zł
- rewitalizacja dworca PKP i terenów przydworcowych: ok. 100 mln zł
- Centrum Haffnera: ok. 100 mln euro

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- środki prywatne (wspólnoty mieszkaniowe)
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Pomorskiego – JESSICA
- środki prywatne

Dzięki umiejętnej gospodarce budynkami i gruntami gminnymi, zabezpieczenia terenów planami miejscowymi i wpisaniu układu urbanistycznego do rejestru zabytków udało się przeprowadzić rewitalizację zgodną z założeniami. Sopot zachował wyjątkową architekturę uzdrowiskową, a jednocześnie część przestrzeni publicznych unowocześniono i odświeżono, dzięki czemu miasto stało się atrakcyjniejsze w oczach mieszkańców i turystów.

Diagnoza problemów

Sopocka zabudowa centrum pochodzi głównie z przełomu XIX i XX wieku. Do początku lat 90. XX wieku w zabytkowej tkance mieszkaniowej przeprowadzano jedynie konieczne remonty, co doprowadziło do jej degradacji i znacznych zniszczeń. Przestarzałe instalacje techniczne i wadliwe systemy termoizolacyjne wymagały unowocześnienia. Zaniedbaniu uległy też podwórka i dziedzińce, rozwijała się chaotyczna zabudowa substandardowa. W złym stanie technicznym znajdowały się również ulice, a przestrzenie publiczne odznaczały się niską atrakcyjnością. Dużym problemem były też dewastacje elewacji (graffiti). Niski status materialny tutejszych mieszkańców nie pozwalał im na partycypację w kosztach remontu.



Budynek Domu Zdrojowego wraz z częścią komercyjną. *Foto: IRM*

Rewitalizacja centrum Sopotu

Najistotniejsze w procesie rewitalizacji centrum miasta okazały się aspekty przestrzenne i społeczne. W 1997 roku, po ponad dwóch latach przygotowywania dokumentu, władze miasta rozpoczęły realizację programu rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu wraz z pakietem uchwał wspomagających. Program realizowany jest dwutorowo – poprzez modernizację zabudowy mieszkaniowej dzięki programom pomocowych dla wspólnot mieszkaniowych, a także poprzez kompleksowe zagospodarowanie wytypowanych kwartałów miasta z udziałem inwestora prywatnego. Ponieważ program rewitalizacji to proces długofalowy, jest na bieżąco aktualizowany: dotychczasowe procedury są zmieniane, wprowadza się też nowe rozwiązania, które wspomagają i umożliwiają pełną realizację kolejnych zadań.

Dobra praktyka – innowacyjne i różnorodne instrumenty wspierające prywatne inwestycje remontów

W ciągu 18 lat trwania programu (1997–2015) wyremontowano 375 budynków za około 59 mln zł, z czego 62% wydatków poniosły wspólnoty mieszkaniowe. Zaangażowanie finansowe mieszkańców jest możliwe dzięki współfinansowaniu części wydatków ze środków budżetu miasta. Od 1997 roku miasto częściowo refunduje całkowite koszty remontu budynków i uporządkowania otoczenia wspólnotom z rewitalizowanego centrum lub z budynków objętych ochroną konserwatorską. W 2001 roku zainicjowano też program refundacji części kosztów remontów elewacji, skierowany do wspólnot mieszkaniowych w budynkach z udziałem gminy. Ponadto Urząd Miasta dotuje prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane w budynkach wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków.

Jeśli chodzi o przestrzenie publiczne w centrum, rewitalizację uzdrowiska i placu przed molo, zdecydowano się na zawiązanie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Planowana inwestycja dotyczyła budowy pięciu budynków: hotelu, Domu Zdrojowego, Centrum Handlowo-Usługowego, budynku mieszkalnego i budynku parkingowo-biurowego, a także tunelu drogowego w ciągu ulicy Grunwaldzkiej. W 2001 roku zawiązana została spółka Centrum Haffnera, w której skład weszły: Miasto Sopot (sektor publiczny) i wyłoniona na drodze przetargu firma NDI Sp. z o.o. (sektor prywatny). W 2005 roku dołączył do nich bank, udzielający kredytu, PKO BP S.A. Na każdym etapie przedsięwzięcia organizowane były konsultacje społeczne, spotkania i dni otwarte promujące inwestycję. Inwestycja nawiązywała do tradycji Sopotu jako uzdrowiska i nowoczesnego miasta kurortu. W budynku Domu Zdrojowego otwarto Państwową Galerię Sztuki, wzmacniając wizerunek Sopotu jako ośrodka kultury,



Kamienica w centrum Sopotu przed remontem.
Foto: Urząd Miasta Sopot



Kamienica w centrum Sopotu po remoncie.
Foto: IRM

uruchomiono informację turystyczną i pijalnię wód solankowych, rozwijając funkcje turystyczne i uzdrowiskowe miasta.
Unikatowy w skali kraju i Europy jest hybrydowy, publiczno-prywatny projekt, „Rewitalizacja dworca PKP oraz terenów przydworcowych w Sopocie", finansowany z instrumentu JESSICA i kapitału prywatnego. W przedsięwzięciu biorą udział: Gmina Miasto Sopot, Polskie Koleje Państwowe S.A. (właściciel gruntów) i Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A. (inwestor prywatny). Inwestycja polega na budowie kompleksu budynków handlowo-usługowych, biurowych, hotelu w wydzielonej części dworca kolejowego, modernizacji układu drogowego, stworzeniu zintegrowanego centrum komunikacyjnego, budowie parkingów i wytyczeniu placu przed dworcem.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Przy podejmowaniu decyzji na temat rewitalizacji uznano, że to śródmiejski obszar wymaga najpilniejszych działań. Okazało się, że wpisanie terenu do rejestru zabytków ułatwiło, ale w niektórych kwestiach utrudniło prowadzenie rewitalizacji. Łatwiejsza była kontrola miasta nad budynkami, przejęcie obowiązku opieki nad nimi, a dzięki temu – uruchomienie programu rewitalizacji. Trudność sprawiały natomiast wytyczne konserwatora, którego podnosiły koszty remontu.
Inwestycje były możliwe dzięki umiejętnemu włączeniu sektora prywatnego do procesu odnawiania tkanki miejskiej. W przypadku kamienic inwestorami były wspólnoty mieszkaniowe, a w przypadku dworca i okolic mola – prywatne podmioty gospodarcze. Sopot wypracował zatem dwa modele finansowania przy wykorzystaniu środków prywatnych.
Na szczególną uwagę zasługuje formuła refundacji przez gminę kosztów ponoszonych przy remoncie zabytkowych kamienic. Dzięki tak skonstruowanej zachęcie finansowej wspólnoty mieszkaniowe, przeznaczając częściowo własne środki, stają się odpowiedzialne za swoje otoczenie i bardziej utożsamiają się z miejscem, w którym żyją. Dają również przykład sąsiednim wspólnotom, dzięki czemu okolica staje się uporządkowana i estetyczna. Ta metoda „małych kroków" sprawia, że powstaje aktywna i świadoma społeczność lokalna, angażująca się w życie miasta.

Gminy, które chciałyby powtórzyć sukces Sopotu, powinny dobrze zaplanować wydatki na programy pomocowe. Koszt takiego projektu można oszacować, sprawdzając wydatki z budżetu za poprzedni rok i średni koszt ponoszonego przez wspólnoty na remonty kamienic. Ważne jest, by przedsięwzięcie odpowiednio wypromować wśród mieszkańców i zarządców kamienic. Kontakt z mieszkańcami, poznanie ich potrzeb i wymiana spostrzeżeń niejednokrotnie przesądzają o sukcesie danego przedsięwzięcia. Uruchomienie programu finansowania powinno wiązać się z monitorowaniem na bieżąco projektu, by móc uchwycić jego słabe strony, ulepszać go i reagować na potrzeby mieszkańców. Sopot realizował to poprzez spotkania z mieszkańcami czy dni otwarte różnych inwestycji. By odnieść sukces, należy propagować wśród mieszkańców aktywność i przedsiębiorczość, zachęcać ich do włączenia się w proces odnowy miasta.
Z kolei realizacje inwestycji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego zapewniły miastu zewnętrzne wsparcie finansowe. Dodatkowe wkłady pieniężne możliwe były dzięki wykorzystaniu funduszy europejskich (m.in. instrumentu JESSICA). Rewitalizowane były pojedyncze budynki, kamienice, jak i całe kwartały zabudowy, a niektóre obiekty zostały wybudowane od nowa. Dzięki takim inwestycjom Sopot odzyskuje blask, a podmioty prywatne, poprzez partycypowanie w kosztach przedsięwzięcia, mogą prowadzić działalność komercyjną w wybudowanych obiektach.
Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1777) wprowadza nowe możliwości wspierania remontów nieruchomości prywatnych, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Art. 35 tej ustawy umożliwia gminom udzielenie właścicielom nieruchomości dotacji w wysokości do 50% kosztów prowadzenia prac budowlanych i konserwatorskich. Szczegółowe zasady udzielania takich dotacji gmina określa w gminnym programie rewitalizacji, z zastrzeżeniem, że wykonywane prace muszą przyczyniać się do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych zapisanych w tym programie, a nieruchomości znajdują się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji utworzonej oddzielną uchwałą (art. 25 ustawy).

Koncentracja działań



STARGARD[4]. Modelowe podejście do przebudowy śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

2,13 ha (0,04% powierzchni miasta)
600 mieszkańców (0,87% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- mieszkania wspomagane
- organizacja procesu rewitalizacji
- finansowanie, w tym montaż finansowy środków pochodzących z różnych źródeł
- kwestie społeczne
- kwestie techniczne
- kwestie przestrzenne
- kwestie zarządzania rozwojem i funkcjonowaniem miasta

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski Stargard Szczeciński
ul. Stefana Czarnieckiego 17
73–110 Stargard Szczeciński

Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
ul. Andrzeja Struga 29
73–110 Stargard Szczeciński

Osoba do kontaktu:

Agata Kmieć-Łuciuk, Naczelnik Wydziału Polityki Społecznej
telefon: (91) 577 16 68
e-mail: a.kmiec@um.stargard.pl

Wiesław Spychalski, Kierownik Działu Ekonomiczno-Organizacyjnego i Kadr STBS
telefon (91) 578 27 57 wewn. 76
e-mail: wspychalski@tbs.stargard.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- wspólnoty mieszkaniowe
- najemcy mieszkań w komunalnym zasobie mieszkaniowym
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- organizacje pozarządowe

Okres rewitalizacji:

2002–2012

Budżet rewitalizacji:

- kwartał A: ok. 15,52 mln zł
- kwartał C: ok. 17,75 mln zł

Główne źródła finansowania:

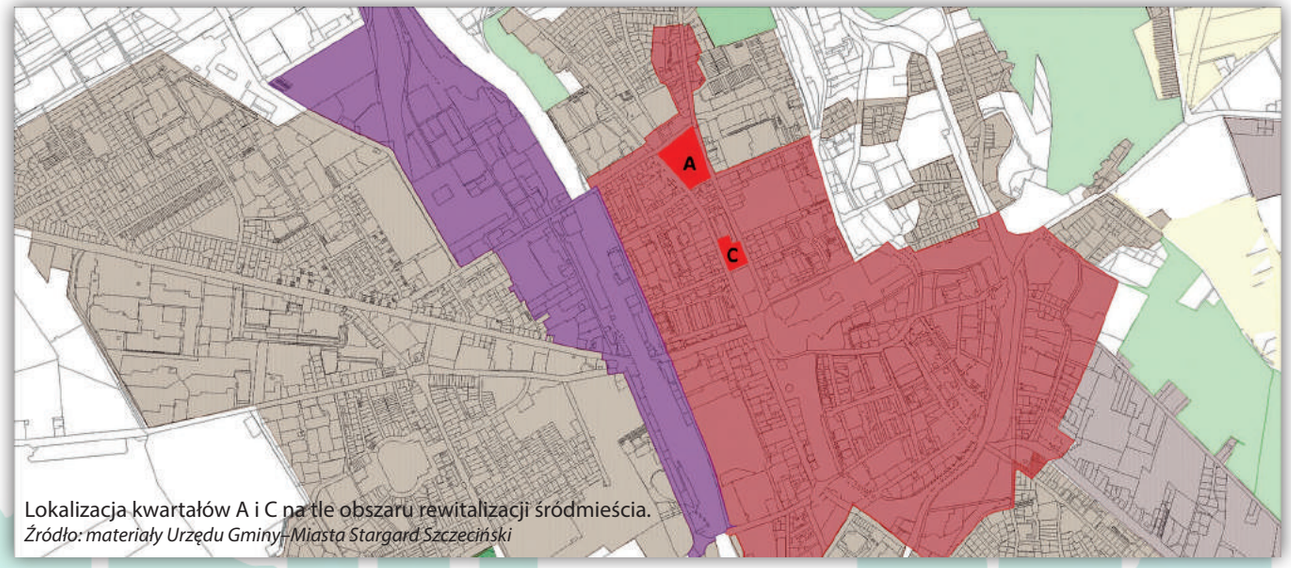
- kwartał A: kredyt z BGK, środki STBS, działki, które miasto wniosło aportem
- kwartał C: środki STBS, budżet miasta, kredyt BGK, środki prywatne właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych

Przebudowa historycznej zwartej zabudowy śródmiejskiej wymaga dbałości o najwyższą jakość architektoniczną i godne warunki dla wszystkich mieszkańców. Rewitalizacja kwartałowa w Stargardzie została przeprowadzona modelowo i jest cennym przykładem uwzględniania aspektów mieszkaniowych w rewitalizacji. Dzięki rozważnemu wyborowi obszaru i właściwej formy organizacyjnej udało się szybko zrealizować dobrze zaprojektowaną inwestycję, połączyć różne źródła finansowania i wypracować model zasiedlania mieszkań służący potrzebom lokalnej społeczności. Realizacja tzw. mieszkań wspomaganych oddaliła perspektywę umieszczenia wielu osób wymagających wsparcia w placówkach opiekuńczych (np. domach pomocy społecznej).

Diagnoza problemu

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Stargardu jest zróżnicowana i odzwierciedla kolejne fazy rozwoju miasta. Zabytkowa część położona jest w kotlinie nad rzeką Iną. W XIX wieku dzięki budowie kolei i rozwojowi przemysłu nastąpiła rozbudowa, którą charakteryzowały koncentryczne, zwarte zespoły zabudowy kwartałowej.

[4] Dawniej – Stargard Szczeciński



Lokalizacja kwartałów A i C na tle obszaru rewitalizacji śródmieścia.
Źródło: materiały Urzędu Gminy–Miasta Stargard Szczeciński

W latach 90. XX wieku miasto musiało zmierzyć się z podobnymi problemami jak inne polskie miasta z historyczną zabudową śródmiejską. Na wieloletnie zaniedbania remontowe nałożyły się problemy społeczne, które doprowadziły do degradacji śródmieścia, gdzie zawitała bieda, bezrobocie i przestępczość.

Jednak Stargard był jednym z pierwszych ośrodków, które rozpoczęły działania przeciwdziałające degradacji – odnowę zniszczonej zabudowy i przekształcenia funkcjonalne celem poprawy warunków życia mieszkańców. Ważnym powodem podjęcia działań były potrzeby artykułowane przez lokalne organizacje pozarządowe, których celem była pomoc w funkcjonowaniu społecznym osobom niepełnosprawnym i innym wymagającym wsparcia, co z kolei wymagało odpowiednio dostosowanych mieszkań.

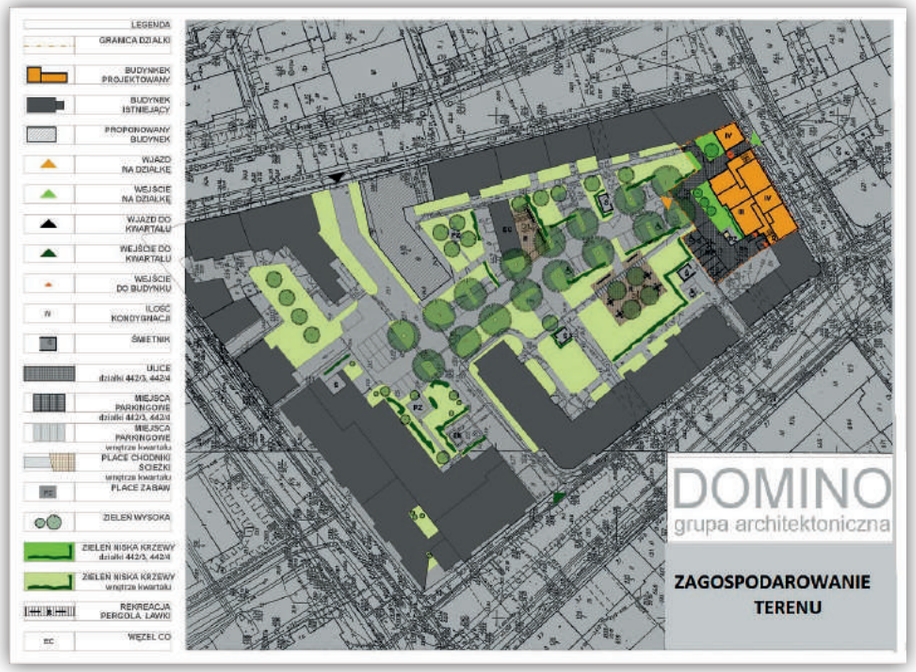
Przebudowa kwartałów śródmiejskich w Stargardzie

Celem optymalnego wsparcia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, władze miejsce podjęły jeszcze pod koniec lat 90. strategiczną decyzję o utrzymaniu zasobu komunalnego i wstrzymaniu wykupu przez najemców pojedynczych lokali.

Odnowę kwartałów powierzono Stargardzkiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (STBS), któremu przekazano m.in. zasoby komunalne w śródmieściu. Do gruntownych przekształceń wybrano najpierw dwa kwartały: A i C, przy czym jednym z kluczowych kryteriów wyboru obszaru była własność terenów. Kwartał C stanowił własność komunalną, a w kwartale A występowała własność komunalna oraz własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Obie inwestycje zostały przeprowadzone kompleksowo, z poszanowaniem potrzeb mieszkańców, zasad ładu przestrzennego i odniesieniem do historii odnawianych miejsc. W ramach przyjętego w 2005 roku Programu Rewitalizacji i Remontów Miasta Stargardu Szczecińskiego (PRiRM SS) zadbano o umieszczenie w klatkach schodowych informacji na temat historii budynków i jego mieszkańców.

Działania w kwartale A rozpoczęto od budowy budynku na działce gminnej. Ponieważ dla władz miasta ważna była jakość realizowanych inwestycji ze środków publicznych, w 2002 roku ogłoszono konkursy na koncepcje architektoniczne budynków mieszkalnych



Plan zagospodarowania kwartału A. *Źródło: materiały STBS*

przy ulicach zamykających kwartał oraz na zagospodarowanie jego wnętrza. Inwestycję zrealizowano zgodnie z nagrodzonymi koncepcjami w latach 2002–2008, a jej wartość wyniosła 15 522 170 zł.

W kwartale A przebudowano trzy budynki mieszkalno-usługowe, wykonano plac zabaw dla dzieci i plac rekreacyjny dla osób starszych oraz zagospodarowano zieleń. Ponadto: stworzono 20 lokali użytkowych, doprowadzono kanalizację deszczową, zadbano o oświetlenie terenu oraz przebudowano układ dróg dzięki czemu wytyczono nowe miejsca postojowe. W wyniku inwestycji powstało 114 nowych mieszkań – 76 przeznaczonych na wynajem i 38 na sprzedaż, w tym 2 mieszkania dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

Druga inwestycja, w kwartale C, została przeprowadzona w latach 2009–2012, a jej wartość wyniosła 17 751 000 zł. Wykonano remont i modernizację ośmiu kamienic, które objęły doprowadzenie i podłączenie do budynków instalacji c.o. oraz wymianę przyłączy wodno- kanalizacyjnych i kanalizacji deszczowej. Dzięki rozbiórce dwóch narożnych kamienic i komórek lokatorskich wewnątrz kwartału uzyskano przestrzeń dla wszystkich właścicieli posesji – przekształcono ją w tereny rekreacyjne dla osób starszych i dla dzieci, dostępną dla osób niepełnosprawnych ruchowo. W pozostałej części wnętrza kwartału zbudowano wielopoziomowy garaż z zastosowaniem stropodachu odwróconego, którego powierzchnię wykorzystano m.in. na ogródki lokatorskie (tzw. przedogródki). Dzięki inwestycji powstało 58 lokali mieszkalnych, spośród których jedynie 12 przeznaczono na sprzedaż, resztę zaś wynajęto. Utworzono także dwa tzw. mieszkania rodzinkowe i dwa dla osób niepełnosprawnych[5].

Dobra praktyka – mieszkania wspomagane

W rewitalizowanych kwartałach wprowadzono innowacyjny model wspierania osób wymagających pomocy pod nazwą „Potrzebny Dom". Program ten stanowi alternatywę dla mieszkań chronionych i obejmuje kilka modułów:

- „Bez Barier" – program mieszkaniowy dla osób niepełnosprawnych intelektualnie i z dysfunkcją ruchu,
- „Na Start" – program mieszkaniowy dla wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, w tym domów dziecka i rodzin zastępczych,
- „Nie Sami" – program mieszkaniowy dla osób starszych,
- „Nasz Dom" – program mieszkaniowy dla dzieci z placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- „Od Nowa" – program mieszkaniowy dla osób bezdomnych.

W szerszym zakresie jest on realizowany w innych częściach miasta, m.in. na objętym programem rewitalizacji terenie powojskowym (dzielnica Kluczewo – byłe lotnisko).

Warto podkreślić różnicę między mieszkaniem chronionym a wspomaganym. W przypadku mieszkania wspomaganego prawo do lokalu uzyskuje się po podpisaniu standardowej umowy najmu. Natomiast mieszkania chronione są zasiedlane na podstawie decyzji administracyjnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej. Choć mieszkania wspomagane pełnią te same funkcje co mieszkania chronione, ale ich użytkownicy mają większe prawa (np. do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy) i nie są narażeni na dyskomfort odmiennego tytułu dysponowania lokalem. Zgodnie z założeniami osoby je zajmujące mają przygotować się pod opieką specjalisty do prowadzenia samodzielnego życia w przyszłości w innym mieszkaniu i trwałego funkcjonowania w lokalnej wspólnocie. Są więc to mieszkania przejściowe, jednak mogą także być mieszkaniami docelowymi, gdy najemcy spełniają określone kryteria, na przykład trwałej niepełnosprawności, podeszłego wieku.

W 2007 roku zmiana prawa pozwoliła władzom miasta na nową politykę czynszową w stosunku do osób będących w trudnej sytuacji. Z myślą o lokatorach mieszkań wspomaganych wprowadzono zasadę, że można łączyć wsparcie w formie obniżonego czynszu ze wsparciem w postaci dodatku mieszkaniowego. To rozwiązanie okazało się kluczowe dla osób w trudnej sytuacji życiowej.

Wymiernym skutkiem projektu jest ograniczenie środków na pomoc społeczną dla osób z mieszkań wspomaganych. Co istotne, STBS zarządza mieszkaniami wspomaganymi, natomiast za realizację zadań opiekuńczych i treningowych odpowiada miasto i organizacje pozarządowe, które jako partnerzy programu zajmują się zaspokajaniem realnych potrzeb osób niepełnosprawnych, w podeszłym wieku i młodzieży opuszczającej placówki opiekuńcze.

Bardzo ważnym aspektem programu jest to, że mieszkania wspomagane znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a ich najemcy mieszkają razem z innymi najemcami lub właścicielami mieszkań. Na uwagę zasługuje również stworzenie przestrzeni bez barier architektonicznych, dzięki czemu są one dla wszystkich bardziej przyjazne.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Punktem wyjścia dla działań samorządu były problemy związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności oraz dewaloryzacja zabudowy.

[5] Mieszkania zrealizowane w ramach programów „Na Start" i „Bez Barier".



Kwartał A, ulica Limanowskiego 1 przed przebudową. *Foto: materiały STBS*



Kwartał A, ulica Limanowskiego 1 obecnie. *Foto: materiały STBS*

W ciągu 10 lat udało się przeprowadzić działania rewitalizacyjne w dwóch śródmiejskich kwartałach. Kompleksowa przebudowa kwartałów i stworzenie mieszkań wspomaganych były realizowane przez STBS, które również zarządzało projektami we współpracy z Gminą–Miastem Stargard, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej (MOPS) i organizacjami pozarządowymi. Dzięki zaangażowaniu STBS inwestycja została sfinansowana z kilku źródeł: z budżetu miasta, własnych środków spółki, kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego. Obecność MOPS i organizacji pozarządowych przyczyniły się to tego, że prace prowadzono z poszanowaniem potrzeb mieszkańców, dla których zorganizowano przestrzenie wspólne, dostępne dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się.

Cennym rozwiązaniem wypracowanym w Stargardzie jest program mieszkań wspomaganych, który można wykorzystywać w innych miastach. Warunkiem jego realizacji pozostaje stworzenie trwałego systemu finansowania wynajmowanych mieszkań o umiarkowanych czynszach. Program „Potrzebny Dom", realizowany we współpracy z organizacjami pozarządowymi, mógłby mieć szerszy zakres, gdyby taki system finansowania istniał.

Ważnym elementem programu była też realizacja inwestycji na podstawie konkursów architektoniczno-urbanistycznych. Przy zagospodarowywaniu obszarów miejskich nadal nie docenia się trybu konkursowego, mimo że pozwala on osiągnąć optymalny

rezultat funkcjonalno-przestrzenny, co jest szczególnie istotne przy inwestowaniu środków publicznych.

Gwarancją sukcesu rewitalizacji w śródmieściu była konsekwentna, długofalowa polityka miasta, w tym jego zaangażowanie przy innowacyjnych rozwiązaniach dotyczących mieszkań wspomaganych. Brak rozwiązań systemowych zmusił władze do wypracowania własnych instrumentów realizacji założonych celów. Istotna trudność, opóźniająca proces rewitalizacji, wiązała się z tym, że nie udało się zmotywować innych właścicieli nieruchomości do działania, co pozwoliłoby na bardziej kompleksowe rozwiązania.

Szansę na dalszą współpracę między władzami miejskimi a TBS-ami w sferze działań mających na celu przywracanie zdegradowanych terenów lokalnej społeczności stwarza nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, która weszła w życie 25 października 2015 r. Określa ona ramy prawne nowego programu społecznego budownictwa czynszowego, adresowanego do towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych i spółek gminnych. Udzielane w ramach programu przez Bank Gospodarstwa Krajowego finansowanie zwrotne na przedsięwzięcia polegające np. na przebudowie już istniejących lokali na cele mieszkaniowe, ma służyć zwiększeniu liczby mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, niższym od rynkowego średnio o ok. 40%. Podstawową grupę najemców będą stanowić rodziny z dziećmi, a także osoby młode. Program mieszkań społecznych czynszowych pozwoli objąć wsparciem tych mieszkańców, którzy w szczególnie dotkliwy sposób odczuwają brak „dachu nad głową", a z uwagi na umiarkowane dochody stykają się jednak z poważnymi trudnościami w wynajęciu mieszkania na rynku komercyjnym. Program może ponadto zwiększyć pożądane procesy migracyjne pracowników, którzy dzięki szerszej ofercie lokali mieszkalnych o umiarkowanym czynszu będą w stanie szybciej znaleźć i wynająć mieszkanie w pobliżu miejsca pracy.

Jednym z warunków udzielenia finansowego wsparcia jest zawarcie umowy między gminą a inwestorem, na podstawie której gmina może partycypować w kosztach realizacji przedsięwzięcia np. przez przekazanie, jak czyniono dotychczas, gruntów komunalnych pod budowę. Jasne zasady współpracy tworzą także podstawy do dalszego rozważnego zarządzania zasobem komunalnym przez gminę dzięki możliwości kierowania przez nią do nowych lokali najemców zamieszkujących dotychczas mieszkania komunalne bądź oczekujących na przydział. Warto przy tym podkreślić, że finansowym wsparciem objęta zostanie nie tylko budowa lub przebudowa budynku lub jego części, ale również niezbędne zagospodarowanie terenu i kompensacja przyrodnicza oraz tworzenie garaży i miejsc postojowych w liczbie wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo, jednym z kryteriów premiujących wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego jest realizacja planowanego przedsięwzięcia na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub programem rewitalizacji. Udział w programie może zatem przyczynić się do ograniczenia skutków bezładnej zabudowy, a także do przywracania kolejnych terenów lokalnej społeczności. Co więcej, dodatkowe punkty w postępowaniu o udzielenie wsparcia mogą uzyskać przedsięwzięcia, w przypadku których projekty architektoniczne zostały wykonane w drodze otwartych konkursów architektonicznych. Premiowanie takich przedsięwzięć ma na celu zapewnienie zarówno wysokiej użyteczności tworzonych mieszkań na wynajem, jak i szczególnej dbałości architektonicznej.

POZNAŃ. Modelowe wyznaczenie obszaru rewitalizacji

Rewitalizacja w Poznaniu stała się szczególną szkołą, uczącą zaangażowania w sprawy najbliższej okolicy. Urząd Miasta w procesie rewitalizacji przeszedł stopniowo od diagnozy opartej na twardych danych ilościowych poprzez konsultacje społeczne aż do wspierania lokalnych koalicji. Dzięki temu powstałe koalicje stają się partnerem dla samorządu miasta w dialogu społecznym i realizacji planowanych działań. Na przykładzie Poznania widać wyraźnie, że zaawansowana partycypacja polega na przejmowaniu inicjatywy przez społeczność lokalną. Mieszkańcy rewitalizowanych obszarów nie tylko komentują proponowane przez władze rozwiązania, lecz także postulują kolejne zmiany w przestrzeni miejskiej.

Diagnoza problemu

Analiza zjawisk kryzysowych, przeprowadzona na potrzeby projektu rewitalizacji w Poznaniu, pozwoliła wyznaczyć rozległy obszar w Śródmieściu, jednak działaniami postanowiono objąć tereny zagrożone degradacją, ale mające duży oddolny potencjał rozwojowy. W wyniku konsultacji społecznych na projekt pilotażowy wybrano Śródkę ze względu dużą degradację, korzystne położenie i wartościowe dziedzictwo kultury materialnej.

Śródka to najstarsza po Ostrowie Tumskim dzielnica Poznania. Dawniej odbywały się tu targi, ale budowa w latach 70. XX wieku trasy tranzytowej wschód-zachód, która wiodła przez tutejszy rynek, zaburzyła funkcjonowanie dzielnicy i odcięła ją od miasta. Brakowało ciągów pieszych i rowerowych, w tym połączenia z Ostrowem Tumskim. Izolacja przyczyniła się do stopniowej przestrzennej i społecznej degradacji terenu. Dzielnicę przestano uważać za atrakcyjne miejsce do mieszkania, jej funkcje usługowe, turystyczne i kulturowe zostały zredukowane.

Gdy podejmowano działania rewitalizacyjne, 120 na na 1000 mieszkańców dzielnicy nie miało pracy, około 100 korzystało z pomocy społecznej. Problemem był też wysoki poziom przestępczości.

Dobra praktyka – wyznaczenie obszaru rewitalizacji

Na szczególną uwagę zasługuje wypracowany w Poznaniu sposób wytyczania obszarów rewitalizacji, który uwzględnia wyniki konsultacji społecznych, analizę natężenia zjawisk kryzysowych oraz priorytety wynikające ze strategii i planu rozwoju miasta. Podstawową kwestią był wybór terenów, które powinny zostać objęte działaniami, dokonany na podstawie konsultacji społecznych prowadzonych w formule tzw. „konsultacji ulicznych" z przechodniami prowadzonymi w siedmiu punktach Śródmieścia. Przeprowadzono 849 ankiet – wyniki przemawiały za śródmieściem. Rewitalizacja przez większość mieszkańców utożsamiana była przede wszystkim z potrzebami o charakterze remontowo-porządkowym.

Aby pogłębić diagnozę problemów społecznych na kolejnym etapie konsultacji odbyło się 15 spotkań z mieszkańcami pięciu śródmiejskich osiedli, zorganizowanych z pomocą Urzędu Miasta i rad osiedlowych. Zadbano o ich możliwą dostępność, np.

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

26,2 ha (0,1% powierzchni miasta)
ok. 1000 mieszkańców (0,18% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- wyznaczenie obszaru rewitalizacji
- partycypacja społeczna, włączanie mieszkańców w proces zarządzania miastem i tworzenia programu rewitalizacji

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Poznania
pl. Kolegiacki 17
61–841 Poznań

Osoba do kontaktu:

Lech Podbrez, Specjalista z Biura Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta
telefon: (61) 878 57 35
e-mail: lech_podbrez@um.poznan.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Rada Osiedla Ostrów Tumski-Śródka-Zawady (od 2010 RO Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandia)
- Stowarzyszenie Przyjaciół Śródki i Okolic „Śródeja"
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- szkoły podstawowe, gimnazja, uczelnie wyższe
- kluby studenckie, lokale gastronomiczne, antykwariaty
- Centrum Kultury Zamek
- Centrum Innowacji Społecznej „SIC!"
- Fundacja Twórców Architektury

Okres rewitalizacji:

2006 – w toku

Budżet rewitalizacji:

- działania miękkie: 0,4 mln zł (Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego),
- budowa Mostu Jordana/Cybińskiego: 8,6 mln zł (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego: 6,5 mln zł, Miasto Poznań: 1,3 mln zł, budżet państwa: 0,7 mln zł)
- renowacja Ośrodka Szkolno-Wychowawczego dla Dzieci Niesłyszących: 0,9 mln zł (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego: 0,7 mln zł, Miasto Poznań: 0,15 mln zł, budżet państwa: 0,08 mln zł)

Główne źródła finansowania:

- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego
- instrument JESSICA
- budżet miasta

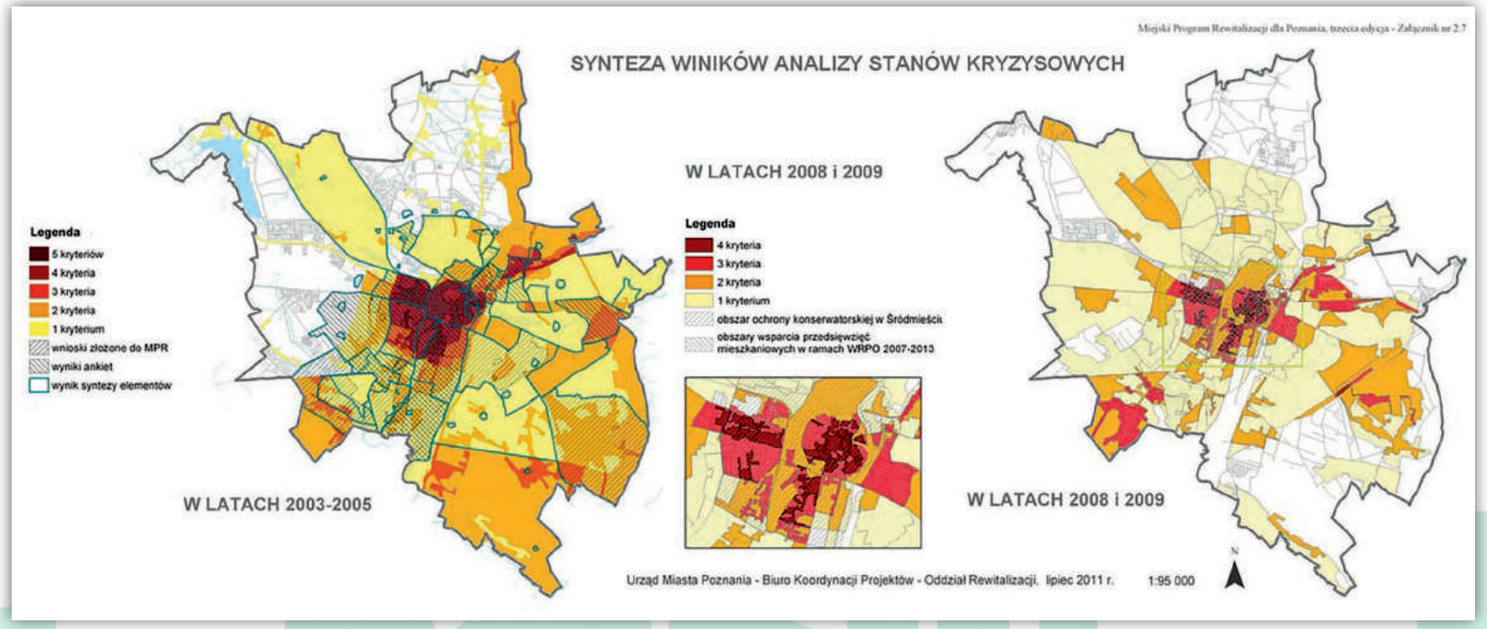
dzięki zapewnieniu opieki nad dziećmi ułatwiono udział w konsultacjach opiekunom. Spotkania, w których brało udział każdorazowo po 100 osób, służyły omówieniu problemów poszczególnych osiedli i wypracowaniu wstępnych rozwiązań. Takie konsultacje przeprowadzono na Śródce, Chwaliszewie, Ostrowie Tumskim i Jeżycach. Jednym z rezultatów była Społeczna Koncepcja Rewitalizacji Śródki.

Jednocześnie za pomocą strony internetowej można było zgłaszać swoje propozycje Urzędowi Miasta. Podczas konsultacji na temat pierwszego Miejskiego Programu Rewitalizacji (MPR) wpłynęło 71 wniosków, co było sygnałem społecznego zainteresowania i zaangażowania.

Obecnie formuła konsultacji uległa zmianie. W 2015 roku Oddział Rewitalizacji, przygotowując się do prowadzenia rewitalizacji ulicy św. Marcin i placu Kolegiackiego, przeprowadził warsztaty z mieszkańcami. Ich wyniki mają być podstawą wytycznych do konkursów urbanistycznych. Coraz większe znaczenie ma również współpraca z osiedlowymi koalicjami.

Analizę rozkładu zjawisk kryzysowych przeprowadzono przy pierwszej (2003–2005) i trzeciej (2008–2009) edycji prac przygotowawczych do MPR. Posłużono się zróżnicowanym zestawem wskaźników, który w miarę postępowania rewitalizacji aktualizowano. Za decydujące uznano następujące wskaźniki:

- poziom bezrobocia – liczba zarejestrowanych bezrobotnych na 1000 mieszkańców (dane z Powiatowego Urzędu Pracy),
- poziomu ubóstwa – liczba osób korzystających z pomocy materialnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (MOPR) na 1000 mieszkańców (dane z MOPR),
- poziomu przestępczości – liczba przestępstw ogółem na 1000 mieszkańców (dane z Miejskiej Komendy Policji),



Synteza wyników analiz przestrzennego rozkładu zjawisk kryzysowych w latach 2003–2005 albo 2008–2009.

Źródło: Urząd Miasta Poznania

- wskaźnik przedsiębiorczości – liczba podatników prowadząca działalność na danym obszarze na 1000 mieszkańców (dane z Izby Skarbowej),
- brak lub zły stan kanalizacji wodociągowej – z tego wskaźnika korzystano w latach 2003–2005.

Wyniki przedstawiono w formie wizualizacji przestrzennych. Na mapach oznaczono tereny, dla których wartość poszczególnych wskaźników odbiegała od średniej dla całego miasta. Za kryzysowe uznawano obszary z co najmniej trzema wskaźnikami wyższymi niż średnia miejska. Podejście to pozwoliło porównać dane z różnych źródeł i odnoszące się do różnych podziałów przestrzennych (np. wyodrębnionych według kodów pocztowych lub odpowiednich komend policji).

Organizacja procesu rewitalizacji Śródki

Realizacja pilotażowego projektu rewitalizacji Śródki jest wynikiem przyjętych założeń miasta, które w 2005 roku stworzyło Oddział Rewitalizacji i powierzyło mu opracowanie Miejskiego Programu Rewitalizacji oraz koordynowanie działań rewitalizacyjnych w mieście. Z kolei przy Radzie Miasta powstała Komisja ds. Rewitalizacji, której zadaniem było opiniowanie działań Oddziału Rewitalizacji.

Przyjęto, że rewitalizacja w Poznaniu będzie procesem wieloletnim, udoskonalanym w miarę zdobywania doświadczeń i prowadzonym we współpracy z samorządem terytorialnym, mieszkańcami, organizacjami pozarządowymi i przedsiębiorcami. Założono też powiązanie rewitalizacji ze stworzeniem trasy turystycznej „Trakt Królewsko-Cesarski", łączącej najważniejsze obiekty kulturowe miasta. Wreszcie postanowiono sięgnąć po wzorce niemieckie i nawiązano współpracę z doświadczonym ekspertem niemieckim Andreasem Billertem, który wspierał tworzenie modelu rewitalizacji i prowadził pierwsze konsultacje społecznych na temat MPR.

W 2006 roku uchwalono program pilotażowy dla Śródki, a następnie dla sąsiadujących z nią: Ostrowa Tumskiego i Chwaliszewa, a także dwóch dziewiętnastowiecznych śródmiejskich dzielnic: Łazarza i Jeżyc. Dwa pierwsze programy korzystały ze Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego. W 2010 roku nastąpiła zmiana sposobu finansowania, wprowadzono bowiem instrument kredytowy – JESSICA. Aby umożliwić większej liczbie podmiotów skorzystanie z tych kredytów, rozszerzono obszar rewitalizacji na niemal całe miasto. Natomiast działania rewitalizacyjne skoncentrowano na terenach uznanych za priorytetowe: Śródce, Ostrowie Tumskim, Chwaliszewie i Jeżycach. Przedsięwzięcia polegają na działaniach „miękkich" – aktywizacji i integracji społecznej, wspieraniu koalicji, zdobywaniu praktycznej wiedzy o prowadzeniu rewitalizacji

Wprowadzono również narzędzie „drobnych usprawnień", które oznaczają niewielkie działania w przestrzeni publicznej mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców. Finansowanie działań na obszarach priorytetowych jest zawsze wspierane z budżetu miasta.



Mural na Śródce. *Foto: IRM*

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Doświadczenia Poznania są przykładem ilustrującym zasadę koncentracji, postulowaną w krajowych dokumentach strategicznych i ustawie o rewitalizacji. Wyniki pierwszej analizy rozkładu zjawisk kryzysowych i konsultacji społecznych przemawiały za objęciem rewitalizacją całego śródmieścia, co spowodowałoby zbyt duże rozproszenie działań. Aby zawęzić obszar, wzięto pod uwagę zainteresowanie zmianą, ocenione na podstawie liczby wniosków o włączenie do MPR zgłoszonych przez różne podmioty, w tym podmioty prywatne, wspólnoty mieszkaniowe itd. Uwzględniono również potencjał rozwojowy poszczególnych osiedli i ich strukturę funkcjonalno--przestrzenną. Ostatecznie władze samorządowe dokonały wyboru obszaru, gdzie skoncentrowane zostaną działania rewitalizacyjne. Za rozpoczęciem procesu rewitalizacji od Śródki przemawiała silna tożsamość mieszkańców dzielnicy, potencjalny partner w postaci prężnej rady osiedla, integralność przestrzenną (czytelne wyodrębnienie z otoczenia) i usytuowanie na Trakcie Królewsko- Cesarskim, pełniącym funkcję urbanistycznej osi śródmieścia.

Ważnym partnerem Urzędu Miasta w procesie rewitalizacji stają się lokalne koalicje, gdyż współpraca z radami osiedli nie zawsze się sprawdzała – czasem z powodu kadencyjności rad, czasem wewnętrznych podziałów. Podmioty zrzeszone w koalicji mają dużą większą siłę nacisku i łatwiej im przeforsować zmiany. Z kolei postępy rewitalizacji sprawiły, że coraz więcej podmiotów się nimi interesowało. Wyrazem woli współdziałania stały się dla nich koalicje o otwartej formule działania, do której wchodzą aktywni mieszkańcy danego osiedla, organizacje pozarządowe, lokalni przedsiębiorcy, instytucje kultury i szkoły. Koalicje najczęściej działają zadaniowo. Rady osiedli i Oddział Rewitalizacji nie należą do koalicji, ale wspierają ich działania.

Nową formą wspierania przez Urząd Miasta procesu zawiązywania kolacji są porozumienia trójstronne, zapewniające stabilną współpracę między Urzędem Miasta, właścicielami nieruchomości i tzw. operatorami, czyli lokalnymi organizacjami pozarządowymi. Porozumienia te opierają się na zasadzie „między-użytkowania" (nazywanego także „tymczasowym użytkowaniem" – temporary use), która w Niemczech, skąd zaczerpnięto to rozwiązanie, jest od kilkunastu lat stosowana. Właściciel nieodpłatnie przekazuje operatorowi nieruchomość, miasto inwestuje w lokal, a operator wykorzystuje go do działań na rzecz lokalnej społeczności. Jednym z warunków stawianych przez Urząd Miasta jest udostępnianie lokalu także na potrzeby koalicji. Mogą z niego również korzystać jednostki miejskie. Jest to dobry przykład elastyczności władz lokalnych i – bardzo cennej w wieloletnich procesach – stopniowej ewolucji podejścia do działań rewitalizacyjnych.



Kawiarnia na Śródce, ul. Ostrówek. *Foto: IRM*

PŁOCK. Ulica Tumska – skuteczne włączanie właścicieli nieruchomości i mieszkańców w proces rewitalizacji

Każde miasto chce mieć swój „salon" – tak również było w przypadku Płocka. W projekt służący opracowaniu rozwiązań, które pozwolą przezwyciężyć problemy społeczne, przestrzenne i gospodarcze obszaru, udało się skutecznie zaangażować mieszkańców i właścicieli nieruchomości prywatnych. Stało się to dzięki konsultacjom społecznym oraz skutecznemu pozyskiwaniu informacji od interesariuszy.

Diagnoza problemów

Ulica Tumska powstała w XIX wieku i od początku pełniła funkcję głównej osi, wzdłuż której następował szybki rozwój miasta. W latach 70. XX wieku została przekształcona w ciąg spacerowy. Stała się wówczas centrum usługowo-handlowym Płocka.

Przy ulicy znajdują się budynki mieszkalne, w większości należące do właścicieli prywatnych, którzy przeważnie są osobami niezamożnymi. Blisko jedna trzecia mieszkańców tego obszaru korzystała ze świadczeń socjalnych. Niewystarczające remonty sprawiły, że na początku XXI wieku ulica, sieci miejskie i część budynków znajdowały się w złym stanie.

Rewitalizacja ulicy Tumskiej

Zrealizowany w latach 2005–2007 projekt przebudowy i modernizacji ulicy Tumskiej w zamierzeniach był przedsięwzięciem rewitalizacyjnym, tzn. oprócz prac remontowych obejmował też kwestie społeczne. Jego głównym celem była aktywizacja rozwoju społeczno-gospodarczego w rejonie ulicy, która miała stać się „salonem miasta". W odpowiedzi na zdiagnozowane problemy w obszarze zatrudnienia odnowiona przestrzeń miała przyciągnąć przedsiębiorców i skutkować powstaniem nowych miejsc pracy. W ramach projektu wymieniono i uzupełniono infrastrukturę podziemną, przebudowano podłoże i nawierzchnię drogi, wykonano elementy małej architektury (siedziska, fontanny, granitowe pylony), zamontowano oświetlenie i wymieniono zieleń. Taka przestrzeń miała stać się atrakcyjna nie tylko dla inwestorów, ale także dla mieszkańców, którzy mogą w niej spotkać się i spędzać czas.

Dobra praktyka – włączenie mieszkańców w proces konsultacji

Od 2006 roku, w czasie, gdy realizowano projekt infrastrukturalny, Urząd Miasta uczestniczył także w międzynarodowym projekcie ADHOC (*Rozwój Historycznych Starówek w Środkowej i Wschodniej Europie dostosowany do Społecznych i Demograficznych Zmian*), który realizowano w ramach programu INTERREG IIIB CADSES finansowanego ze środków Funduszu Rozwoju Regionalnego. Celem było opracowanie rozwiązań służących rozwojowi cennych obszarów miejskich. W ramach podjętych działań przeprowadzono badania ankietowe z mieszkańcami, spotkania konsultacyjne i prace analityczne. Wyniki wykonanych prac wykorzystano do sformułowania „Programu ulicy Tumskiej", który wskazał zasady i kierunki

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

4 ha (0,05% powierzchni miasta)
500 mieszkańców (0,42% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- włączanie mieszkańców w proces konsultacji
- diagnoza obszaru zdegradowanego pod kątem czynników i zjawisk kryzysowych oraz delimitacja obszaru zdegradowanego
- partycypacja społeczna, włączanie mieszkańców w proces zarządzania miastem i formułowania programu rewitalizacji

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miasta Płocka
Stary Rynek 1
09–400 Płock

Osoba do kontaktu:

Michał Balski, Kierownik Referatu
telefon: (24) 367 17 68
e-mail: michal.balski@plock.eu

Inne zaangażowane podmioty:

- Stowarzyszenie „Tumska"
- Agencja Renowacji Starówki S.A.

Okres rewitalizacji:

- projekt infrastrukturalny: 2005–2007
- projekt koncepcyjny (ADHOC): 2006–2008

Budżet rewitalizacji:

- projekt infrastrukturalny: 22,2 mln zł
- projekt koncepcyjny (ADHOC): 115,8 tys. euro

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego
- Inicjatywa Wspólnotowa INTERREG IIIB CADSES

Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 101 2016-06-22 10:28:04

zagospodarowania przestrzennego oraz działania konieczne do przezwyciężenia problemów społecznych i pobudzenia rozwoju gospodarczego obszaru. Efektem były także koncepcje zagospodarowania ulicy i aranżacji wybranych podwórek. Ponadto w ramach projektu zainicjowano powołanie Stowarzyszenia „Tumska", zrzeszającego



Ulica Tumska – odnowiona przestrzeń publiczna.
Foto: Dyspersja

głównie mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Przy współudziale Stowarzyszenia podjęto działania na rzecz rekonstruowania lokalnej tożsamości i wspierania inicjatyw społeczno-kulturalnych, m.in. Jarmarku Tumskiego.

W projekt ADHOC zaangażowali się przedstawiciele jednostek samorządowych, spółek miejskich, organizacji pozarządowych, przedsiębiorstw i uczelni oraz właściciele nieruchomości i mieszkańcy. Część prac prowadzono w grupach roboczych, dedykowanych zagadnieniom mieszkaniowym i społecznym, gospodarczym oraz przestrzennym. W ten sposób uwzględniono ideę rewitalizacji jako wieloaspektowego przedsięwzięcia, a zarazem wzięto pod uwagę zróżnicowanie kompetencji poszczególnych uczestników.

Szczególnym sukcesem było zaangażowanie prywatnych właścicieli nieruchomości i mieszkańców. Udało się to dzięki dobrze zorganizowanym konsultacjom i badaniom. Oprócz spotkań dotyczących całego obszaru, z udziałem wszystkich zainteresowanych, organizowano także konsultacje z mieszkańcami i właścicielami budynków w każdej z pierzei. Pozwoliło to omówić sytuację poszczególnych nieruchomości. Badania ankietowe prowadzono bezpośrednio, odwiedzając mieszkańców i właścicieli. Dla osób, które wolały nie przyjmować ankietera w domu, przewidziano możliwość wypełniania ankiety w Urzędzie Miasta. Badanie dotyczyło planów remontowych, zdolności mieszkańców do pokrycia ich kosztów, gotowości do korzystania z różnych zewnętrznych źródeł finansowania, a także potencjału i problemów obszaru. Zastosowano przystępny kwestionariusz w formie pytań, na które należało odpowiedzieć, wybierając jedną z trzech odpowiedzi: „tak", „nie" lub „nie wiem" (mankamentem kwestionariusza okazała się niejednoznaczność niektórych pytań). Ankietę udało się przeprowadzić z ponad połową mieszkańców obszaru objętego badaniem. Wysoki odsetek osób, które wzięły udział w sondażu, daje dużą wiarygodność uzyskanym rezultatom. Przestrzenny rozkład wyników został czytelnie przedstawiony w publikacjach.

Oprócz zebrania informacji i opinii od właścicieli nieruchomości i mieszkańców realizacja projektu przyczyniła się do powołania w 2008 roku Stowarzyszenia „Tumska". W badaniu ankietowym chęć przystąpienia do stowarzyszenia zadeklarowało blisko

stu respondentów. Cele statutowe tej organizacji obejmują wspieranie rozwoju ulicy Tumskiej, m.in. poprzez podejmowanie inicjatyw kulturalnych i społecznych, a także aktywizację oraz integrację jej mieszkańców.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

W Płocku udało się poprawić jakość przestrzeni publicznej, w tym wygląd nawierzchni i obiektów małej architektury. W trakcie działań modernizacyjnych odpowiedziano częściowo na postulaty mieszkańców, właścicieli nieruchomości, np. w zakresie zmiany sygnalizacji świetlnej czy wprowadzenie monitoringu. Równolegle do zmian infrastrukturalnych prowadzone były inicjatywy społeczno-kulturalne, integrujące społeczność i budujące poczucie tożsamości. Po modernizacji Tumska stała się eleganckim „salonem" i wizytówką miasta, co potwierdza uzyskanie tytułu Modernizacja Roku 2007 w konkursie organizowanym przez Stowarzyszenia Ochrony Narodowego Dziedzictwa Materialnego.

Walory estetyczne nie do końca pokrywały się z wygodą użytkowników. Siedziska w kształcie pochyłych graniastosłupów, obłożone granitowymi płytami, są przez niektórych uznawane za zbyt twarde i zimne, a niewielkie drzewa nie zapewniają dostatecznej ochrony w upalne dni. Zbyt restrykcyjne warunki umowy z projektantem uniemożliwiają zmianę przyjętych rozwiązań. Pomimo tych drobnych mankamentów przestrzeń znacznie zyskała na atrakcyjności.

Pomimo wysokiego standardu prac budowlanych, projekt nie sprostał w pełni postawionym przed nim oczekiwaniom związanym z impulsem rozwoju gospodarczego. Na nie w pełni satysfakcjonujące ożywienie ulicy miała jednak przede wszystkim wpływ konkurencja w postaci nowej galerii handlowej, która spowodowała spadek liczby klientów sklepów zlokalizowanych przy ulicy Tumskiej. W efekcie część placówek handlowych musiała zakończyć działalność, a nowym trudno było ją rozpocząć. Przykład rewitalizacji ulicy Tumskiej pokazuje nie zawsze uwzględniane konsekwencje związane z budową tego typu obiektów handlowych.

Aby sprawić, żeby wyremontowany „salon miasta" tętnił życiem i wyznaczyć dla niego alternatywny profil rozwoju, potrzebne były konsultacje społeczne, które udało się z sukcesem przeprowadzić. Doświadczenia Płocka pokazują, że istotne znaczenie ma dbałość metodologiczna, np. jednoznaczność pytań kwestionariuszowych skierowanych do mieszkańców. Co ważne, na bazie konsultacji można rozbudzić zainteresowanie rozmaitych podmiotów kwestią rewitalizacji i dają okazję do poznania się i skonsolidowania wysiłków na rzecz realizacji wspólnie wytyczonych celów. Świadczy o tym np. powstanie i działalność stowarzyszenia „Tumska".



Wizualizacja wyników w raporcie.
Źródło: Urząd Miasta Płocka, projekt ADHOC – „Analiza graficzna ankiet"

Doświadczenia zdobyte przy okazji modernizacji i przebudowy ulicy zwracają uwagę na potrzebę szukania rozwiązań, które nie tylko spełnią wymagania techniczne i estetyczne, ale także przyciągną użytkowników. Sprawdzone rozwiązania w tym zakresie promuje m.in. organizacja Project for Public Spaces, która stoi na stanowisku, że projekt architektoniczny powinien stworzyć warunki sprzyjające korzystaniu z przestrzeni publicznej (forma nie jest nadrzędna, lecz wspiera funkcje). Zgodnie z inną zasadą propagowaną przez tę organizację to „społeczność jest ekspertem". Pozyskanie informacji od użytkowników obszaru ulicy Tumskiej było atutem projektu ADHOC, natomiast aby jego wyniki miały szansę realnie wpłynąć na cel projektu infrastrukturalnego, powinny być przeprowadzone na wcześniejszym etapie. Praktyczne wykorzystanie rezultatów tego przedsięwzięcia pozostaje jednak wartością być może do wykorzystania w przyszłości.

WAŁBRZYCH. Przemysłowa przestrzeń dla kultury

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

227,4 ha (2,7% powierzchni miasta)
16,6 tys. mieszkańców (14,2% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- projekt flagowy wzmocnieniem działań kulturalnych w mieście
- kwestie przestrzenne
- kwestie kulturowe

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Urząd Miejski w Wałbrzychu
ul. Mikołaja Kopernika 2
58–300 Wałbrzych

Osoba do kontaktu:

Justyna Pichowicz, Kierownik Biura Zarządzania Strategicznego, Nadzoru Właścicielskiego, Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego
telefon: (74) 66 55 319
e-mail: j.pichowicz@um.walbrzych.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Centrum Ceramiki
- Muzeum Przyszłości
- Muzeum Węgla i Górnictwa
- Muzeum Geologii
- Wałbrzyski Ośrodek Kultury

Okres rewitalizacji:

2008–2011

Budżet rewitalizacji:

ok. 166,25 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko

Kopalnia Julia jest jednym z siedmiu polskich punktów na Europejskim Szlaku Dziedzictwa Przemysłowego. Jej upadek w latach 90. XX wieku był jedną z przyczyn zapaści gospodarczej miasta. Nowe życie kopalni to jednocześnie jeden z ważniejszych projektów flagowych w Polsce, a być może i w Europie, dotyczących odnowy obiektów poprzemysłowych.

Diagnoza problemu

Kopalnia Węgla Kamiennego Julia (KWK Julia) jest jedną z najbardziej znanych kopalń w Europie. Powstała jeszcze w XVIII wieku, a więc dużo wcześniej, niż zaczęło się przemysłowe wydobycie na Górnym Śląsku. Została zamknięta w 1996 roku i od tego czasu, leżące na tym terenie obiekty, powoli niszczały. W tym czasie Wałbrzych zaczął zmagać się z coraz bardziej dramatyczną zapaścią gospodarczą, nasilały się problemy społeczne (bezrobocie, ubóstwo i przestępczość). Brakowało miejsc pracy, ze zdegradowanego Śródmieścia uciekali mieszkańcy.
Poważnym problemem był deficyt dobrej jakości przestrzeni publicznych, które mogłyby służyć spotkaniom mieszkańców, stać się miejscem działań w obszarze kultury i turystyki czy pełnić funkcje reprezentacyjne. Dla rozwoju gospodarczego i przyciągnięcia inwestycji istotne znaczenie miała zmiana wizerunku miasta pogórniczego.



Budynek przed remontem. *Foto: UM w Wałbrzychu*



MOPS i CAL w wyremontowanym budynku. *Foto: UM w Wałbrzychu*

Rewitalizacja Wałbrzycha

Przy opracowywaniu Lokalnego Program Rewitalizacji (LPR) dla Wałbrzycha na lata 2008–2015 założono, że warunkiem skutecznej rewitalizacji jest przeprowadzenie działań w trzech sferach: gospodarczej, społecznej i przestrzennej. Śródmieście uznano za obszar priorytetowy. Przy wyborze terenu wzięto pod uwagę wskaźniki ubóstwa, bezrobocia, stanu bezpieczeństwa, wartości zasobów mieszkaniowych i przedsiębiorczości (tylko pod tym względem sytuacja tam była lepsza niż w całym mieście). Uwzględniono również potrzebę wzmocnienia funkcji dzielnicy jako administracyjnego i finansowego centrum miasta oraz jej potencjał turystyczny.

Kluczowe przedsięwzięcia polegały na modernizacji infrastruktury edukacyjnej i sportowej oraz przestrzeni publicznych. Zrealizowano również działania społeczne, w tym utworzenie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (MOPS) w wyremontowanym do tego celu budynku – Centrum Aktywności Lokalnej (CAL). W nowo wyremontowanym budynku powstały: Klub Integracji Społecznej, Akademia Współczesnego Rodzica, Świetlica Środowiskową, Klub Młodzieżowy, Centrum Wolontariatu, Klub Seniora, Punkt Konsultacyjny Uzależnień, Punkt Niebieskiej Linii oraz punkt prowadzenia bezpłatnego poradnictwa prawnego, psychologicznego i rodzinnego.

Przedsięwzięciem o charakterze modernizacyjnym był remont śródmiejskiego placu Teatralnego, który funkcjonował przede wszystkim jako przestrzeń komunikacyjna. Zła jakość obiektów małej architektury, zieleni i zabudowy mieszkalnej wokół placu nie zachęcały do spędzania tam czasu. Renowacja placu obejmowała: wykonanie jezdni, chodników, zatok postojowych oraz zjazdów, przebudowę kanalizacji deszczowej, montaż małej architektury (ławek, koszy na śmieci, stojaków na rowery, tablic informacyjnych), wykonanie oświetlenia i nasadzeń zieleni. Odnowiono także elewacje i dachy przyległych kamienic i wybudowano amfiteatr. Projekt realizowany przez miasto był prowadzony w tym samym czasie co modernizacja stojącego tu Teatru Dramatycznego finansowanego przez Województwo Dolnośląskie. Po zakończeniu prac plac stał się miejscem imprez i wydarzeń społecznych i kulturalnych.



Jednocześnie miasto prowadziło drugi duży projekt – odnowę części obiektów po kopalni Julia zlokalizowanej w sąsiedniej dzielnicy Biały Kamień. Działania kulturalne prowadzone w Śródmieściu i oferta Centrum Nauki i Sztuki „Stara Kopalnia" mają zgodnie z założeniem się wspierać, prowadząc do dynamicznej odnowy Wałbrzycha.

Dobra praktyka – projekt flagowy wzmocnieniem działań kulturalnych w mieście

Projekt odnowy zabudowań KWK Julia i placu Teatralnego w Śródmieściu stanowi odpowiedź na niedostateczny udział mieszkańców w kulturze i brak przestrzeni publicznej, która mogłaby temu celowi służyć. Odnowa KWK Julia przywodzi na myśl zachodnie rewitalizacyjne projekty flagowe, szczególnie odnowę Bilbao. W przypadku

Wałbrzycha takim flagowym obiektem jest unikatowy w skali europejskiej kompleks architektury industrialnej, pozwalający prześledzić rozwój przemysłu górniczego od połowy XIX aż do lat 30. XX wieku. Renowacji poddano wieże zabytkowych szybów (Julia i Sobótka), odnowiono także warsztaty mechaniczne oraz wielkogabarytowe maszyny wyciągowe. Inne budynki: halę do obróbki węgla, kotłownię, siłownię i łaźnię zaadaptowano do celów wystawienniczych, wykorzystując potencjał każdego budynku. W tak stworzonej atrakcyjnej przestrzeni lokalizowano m.in. Centrum Ceramiki, Muzeum Przyszłości, Centrum Wystaw Czasowych, Muzeum Węgla i Górnictwa, Muzeum Geologii i Wieża Ekologii, gdzie prezentowane mają być wystawy związane z wodą i ekologią.
Dobrym pomysłem okazała się budowa amfiteatru z dostępną ofertą kulturalną, który stał się dodatkowym, ważnym obiektem promującym kulturę. Organizacja wydarzeń kulturalnych pozwoliła ożywić przestrzeń, która po modernizacji stała się nowoczesna, przyjazna ludziom i sprzyjająca integracji społecznej. Odnowiony plac zwiększył też potencjał turystyczny miasta, ponieważ często odbywają się tu wydarzenia kulturalne o charakterze ponadlokalnym.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Wobec problemów Wałbrzycha (wysokiego bezrobocia, ubóstwa i braku miejsc pracy) rewitalizacja jest początkiem drogi do odnowy gospodarki lokalnej. Podobnie jak wiele pogórniczych miast Europy, Wałbrzych zaczął od projektu flagowego, który ma na trwale zmienić wizerunek miasta i doprowadzić do przełamania negatywnych trendów demograficznych i gospodarczych.
„Projekt flagowy" to określenie na jedną z najważniejszych interwencji prowadzonych w ramach rewitalizacji i będącą swoistym motorem napędowym dla całego procesu. Skuteczna realizacja tego typu projektów może silnie wpłynąć na zmianę wizerunku miejsca i zwiększyć chęci zaangażowania się lokalnych grup w planowane działania. To z kolei pozwala na pozyskanie partnerów gospodarczych i społecznych do realizacji dalszych etapów procesu rewitalizacji.
Opisane działania dotyczą przede wszystkim odnowy obiektów i wprowadzania nowych funkcji o charakterze kulturalnym i edukacyjnym. W przypadku Starej Kopalni, od początku projektu władze Wałbrzycha dbały o jakość prowadzonej inwestycji, którą powierzyły cenionej pracowni architektonicznej Nizio Design International. Bogata oferta muzealna i warsztatowa ma budzić zainteresowanie turystów, a także wzbogacać podaż usług kulturalnych dla mieszkańców.
Warto podkreślić to, że miasto stara się integrować działania prowadzone w sferze kultury. Służyły temu jednoczesna modernizacja placu Teatralnego i odnowa kopalni. W końcu sierpnia 2015 roku został też uruchomiony wspólny projekt Centrum Nauki i Sztuki „Stara Kopalnia", Zamku Książ i Wałbrzycha – „#wAubrzych – „Explore Wałbrzych". Rozpoznanie przez władze samorządowe potencjału ekonomicznego w obszarze kultury wpisuje się w propozycje zawarte w Krajowej Polityce Miejskiej 2023 dotyczące kwestii rozwoju gospodarczego miast.

ŻYRARDÓW. Postindustrialne dziedzictwo kulturowe

Zabytkowe obiekty poprzemysłowe w polskich miastach pomimo problemów stwarzają możliwość zmiany funkcji przy jednoczesnym zachowaniu charakterystycznego klimatu miejsca. Dawne zakłady lniarskie w Żyrardowie to przykład upadku miejscowego przemysłu i osłabienia kondycji ekonomicznej miasta na skutek m.in. przemian społeczno- gospodarczych po 1989 roku. Jednocześnie jest to wzorowo przeprowadzona adaptacja obiektów poprzemysłowych do nowych funkcji z zachowaniem szczególnej dbałości o niepowtarzalny kształt ich architektury. Odbywa się to z korzyścią dla rozwoju gospodarczego i społecznego całego miasta: powstają nowe miejsca pracy w sektorach usługowych, a także znacząco wzrasta atrakcyjność turystyczna Żyrardowa.

Diagnoza problemów

Żyrardów to czterdziestotysięczne miasto położone w zachodniej części Mazowsza, w odległości 45 km od Warszawy i 90 km od Łodzi, założone w 1829 roku. Podstawą układu urbanistycznego był projekt architektoniczny wzorowany na koncepcji miasta ogrodu. Wkrótce potem powstała Fabryka Wyrobów Lnianych, która była dźwignią rozwoju społeczno-gospodarczego miasta przez ponad 150 lat. Okres powojenny to czas bezwzględnej eksploatacji obiektów fabrycznych i chroniczny brak inwestycji, co prowadziło do pogarszania się stanu technicznego obiektów. W 1997 roku fabryka upadła a wraz z nią wiele mniejszych zakładów i firm. Strata pracy przez kilka tysięcy osób boleśnie przełożyła się na obniżenie warunków ekonomicznych mieszkańców, co do dziś jest odczuwane. Opuszczone budynki fabryczne, pozbawione faktycznego nadzoru właścicielskiego, ulegały powolnemu niszczeniu. Teren zakładu i okolica stały się miejscem niebezpiecznym, sprzyjającym przestępczości, uzależnieniom i przemocy. Dziś, po kilkunastu latach świadomej polityki władz samorządowych dawna fabryka znów jest potencjałem rozwojowym Żyrardowa, który dzięki temu kompleksowi urbanistycznemu zyskał status Pomnika Historii. Szacuje się, że przetrwało ponad 90% zabudowy o różnych funkcjach (dawne zakłady przemysłowe, budynki mieszkalne, kościoły, szkoły, przedszkola, szpital, łaźnie) i różnorodnej architekturze, która w pewnym stopniu odzwierciedlała zróżnicowanie narodowościowe dziewiętnastowiecznych mieszkańców: Polaków, Niemców, Szkotów, Żydów, Czechów, Anglików.

Rewitalizacja Żyrardowa

W opracowanej w 1996 roku „Strategii rozwoju Żyrardowa do 2010 roku" zapisano potrzebę stworzenia kompleksowego programu rewitalizacji dla historycznego układu urbanistycznego. W kolejnych latach podjęto działania przygotowawcze (m.in. analizę marketingową na temat potencjału terenów poprzemysłowych), powołano zespół koordynacyjno-programowy i uchwalono Lokalny Program Rewitalizacji (LPR), którego głównym celem było wsparcie kompleksowej odnowy przestrzennej, gospodarczej i społecznej obszaru o powierzchni 180 ha, w tym historycznego układu urbanistycznego.

Powierzchnia i ludność terenu objętego rewitalizacją:

1435 ha (cały obszar miasta)
41 tys. mieszkańców

Zakres dobrych praktyk:

- prywatne inwestycje w zabytkowych obiektach postindustrialnych
- organizacja procesu rewitalizacji
- finansowanie ze źródeł prywatnych
- kwestie techniczne
- kwestie przestrzenne
- kwestie administracyjne

Podmiot prowadzący rewitalizację:

Gmina – Miasto Żyrardów
pl. Jana Pawła II 1
96–300 Żyrardów

Osoba do kontaktu:

Piotr Błażejewski, Prezes Stowarzyszenia
Stowarzyszenie „Żyrardów Odnowa"
Mały Rynek 7/14
telefon: (48) 606 766 178
e-mail: kontakt@zyrardowodnowa.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Miejski Konserwator Zabytków
- prywatni inwestorzy
- organizacje pozarządowe

Okres rewitalizacji:

2007–2014

Budżet rewitalizacji:

- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego: 13 mln zł
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007–2013: 6 mln zł,

Główne źródła finansowania:

- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalne
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007–2013
- prywatni inwestorzy

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej dało możliwość dofinansowania planowanych działań z funduszy europejskich. Żyrardów był najlepiej przygotowany i jako pierwsze miasto na Mazowszu złożył odpowiednie wnioski. Wszystkie projekty (osiem) otrzymały dotację z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR). Wysokość wsparcia wyniosła prawie 9 mln zł, co pokrywało w około 70% koszty inwestycji. W latach 2004–2008 zrealizowano wszystkie z założonych działań, w tym najważniejszą wizerunkowo rewaloryzację Parku Dittricha. W kolejnych latach pozyskano wsparcie z funduszy unijnych dla kolejnych działań rewitalizacyjnych. Wśród nich należy wymienić zakończoną w 2011 roku rewaloryzację zabytkowych obiektów Resursy Fabrycznej i Kręgielni z adaptacją na cele społeczno- kulturalne. Inwestycja ta była wielokrotnie wyróżniana i nagradzana, podobnie jak Park Dittricha, który w 2010 roku został podany w publikacji Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju „Najlepsze projekty dla polskich regionów" za wzór do naśladowania dla podobnych przedsięwzięć. Udane realizacje na zabytkowym obszarze urbanistycznym podniosły jego atrakcyjność i spowodowały wzrost zainteresowania prywatnych inwestorów obiektami poprzemysłowymi.



MOPS i CAL w wyremontowanym budynku. *Foto: UM w Wałbrzychu*

Dobra praktyka – prywatne inwestycje w zabytkowych obiektach postindustrialnych

Działania rewitalizacyjne w Żyrardowie prowadzą różne podmioty. Na przykład przebudowę placu Piłsudskiego realizuje Spółka PKP Nieruchomości przy okazji renowacji budynku dworca kolejowego. Z kolei pionierską inwestycję przeprowadziła w latach 2006–2007 prywatna spółka „Stara Przędzalnia". Polegała ona na rewaloryzacji budynku tzw. Starej Przędzalni II znajdującej się na terenie byłych zakładów lniarskich. Trzykondygnacyjny budynek poddano generalnemu remontowi, przywracając oryginalny wygląd ceglanych elewacji, stolarki okiennej, detali stalowych nadproży, a także zapewniając wysoki standard techniczny, m.in. przeprowadzono termomodernizację, zamontowano nowe instalacje grzewcze, elektryczne i wodno-kanalizacyjne. Parter adaptowano na cele handlowo-usługowe, w tym znaną i popularną dzisiaj restaurację „Szpularnia". Na drugiej i trzeciej kondygnacji w postindustrialnych wnętrzach urządzono lofty.

W latach 2008–2010 ta sama spółka przeprowadziła znacznie większą i trudniejszą rewaloryzację kompleksu budynków Starej Przędzalni, który wyróżnia się bogactwem historyzujących uformowań architektonicznych z charakterystyczną ceglaną wieżą – swoistą ikoną miejsca. Roboty budowlane, trwające ponad dwa lata, wykonano z nadzwyczajną starannością i dbałością o zachowanie i odtworzenie oryginalnych detali, zarówno na elewacjach, jak i we wnętrzach. Parter adaptowano na cele handlowo-usługowe, m.in. sklepy, kawiarnie, biura, przedszkole. Na wyższych kondygnacjach zbudowano 73 lofty oraz hotel, którego wnętrza zaaranżowane w sposób podkreślający charakter miejsca. W 2013 roku Stara Przędzalnia została uhonorowana prestiżową nagrodą i tytułem „Zabytek zadbany" przyznawanym przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Zrealizowane przez spółkę inwestycje umożliwiły stworzenie ponad 300 nowych miejsc pracy oraz znacząco podniosły atrakcyjność tego obszaru dla mieszkańców miasta i turystów.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Gotowość środowiska biznesowego do inwestowania w cenne obiekty architektury postindustrialnej Żyrardowa pokazuje, że polityka rewaloryzacyjna władz miasta jest właściwa. Bardzo dobra lokalizacja w centrum miasta, przewidywany wzrost wartości nieruchomości i oryginalna oferta dla klientów w modnej konwencji architektonicznej powodują, że inwestorzy chętniej podejmują ryzyko związane z wysokimi kosztami trudnych robót konserwatorskich i długim czasem realizacji. Jednocześnie miasto próbuje wspomóc inicjatywy inwestycyjne. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) zapewniają stabilność prawną terenów objętych rewitalizacją.



Stara Przędzalnia – pasaż handlowy. *Foto: Stara Przędzalnia sp. z o.o.*

Uchwalono też możliwość dotowania prac konserwatorskich w cennych obiektach zabytkowych należących do prywatnych właścicieli. Należy podkreślić, że obecnie takie oraz inne narzędzia daje dziś również ustawa o rewitalizacji. Spółki PGK i PEC zmodernizowały instalacje kanalizacyjno-wodociągową i ciepłowniczą.

Istotnym czynnikiem jest inwestor świadomy wartości historycznej obiektów i tkwiącego w nich potencjału, zdolny podjąć właściwe prace konserwatorskie. Także konserwator potrafiący skutecznie wykorzystać istniejące narzędzia prawne. W obszarach rewitalizacji samorządy powinny ze szczególną pieczołowitością szukać kompromisu między potrzebą zachowania dla przyszłych pokoleń zabytków architektury postindustrialnej a koniecznością ich ponownego zagospodarowania z korzyścią dla rozwoju gospodarczego i przestrzennego.

Problemem jest znalezienie inwestora, zdolnego kupić zwłaszcza duży obiekt. Praktyka właścicielska, szczególnie syndyków, polegająca na dzieleniu zabytkowych kompleksów na mniejsze części i sprzedaży ich różnym inwestorom, którzy prowadzą nieskoordynowane adaptacje, prowadzi do tzw. dzikiej konwersji funkcji. Skutkiem takiego działania są często nieodwracalne zmiany w strukturze budynku, które obniżają lub zgoła niszczą jego wartość historyczną i architektoniczną.

Tymczasem inwestorzy coraz chętniej doceniają historyczne walory obiektów poprzemysłowych, dostrzegając w nich szansę na przyciągnięcie potencjalnych klientów. Eksponowanie historii i tradycji miejsca jest też elementem budowania i wzmacniania potencjału turystycznego miasta. Zgodnie z Krajową Polityką Miejską 2023 budowanie tożsamości miejsca bazującej na wartości obiektów zabytkowych oraz wprowadzeniu sztuki i kultury do przestrzeni publicznej możne znacząco wpłynąć na poprawę atrakcyjności miejsca, w tym zwłaszcza obszarów śródmiejskich.

Przykłady działań rozwojowych przydatnych dla rewitalizacji



Ksiazka Z20 - 42 DSR.indb 111 2016-06-22 10:28:13

W tej części publikacji przedstawiono 5 przykładów działań niemających charakteru stricte rewitalizacyjnego, tj. niebędących wieloaspektową odpowiedzią na lokalnie zidentyfikowany kryzys. Jednocześnie są to przykłady działań rozwojowych, które mogą być cenną wskazówką do tego jak można podejść do konkretnego wyzwania przy planowaniu i realizacji kompleksowych procesów rewitalizacji. Przedsięwzięcia te dotyczą działań w zakresie budowania więzi społecznych, podniesienie jakości przestrzeni publicznych, kształtowania tych przestrzeni z uwzględnieniem ich potencjału historycznego i kulturowego oraz przy poszanowaniu zasad kształtowania i zachowania ładu przestrzennego (Re:Blok, Nowe Żerniki, Dzielnica Wisła). Znalazły się tu też przykłady działań modernizacyjnych służących zachowaniu dziedzictwa kulturowego i zwiększaniu aktywności mieszkańców na płaszczyźnie gospodarczej i kulturalnej (Niepołomice), a także działania stawiające sobie za cel usprawnienie zarządzania zasobem mieszkaniowym (Ruda Śląska).

NIEPOŁOMICE. Prorozwojowe działania gminy

Niepołomice to cenny przykład modelowo przeprowadzonych działań modernizacyjnych zabytkowego obiektu, które to działania często stanowią ważny element programów rewitalizacji. Przestrzeń miasta, szczególnie w części śródmiejskiej, została kompleksowo odnowiona. Gmina przejęła i odrestaurowała cenny obiekt dziedzictwa kulturowego – symbol miasta: renesansowy Zamek Królewski. Przebudowano i odnowiono także ważne dla lokalnej społeczności elementy infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola, muzeum). Zidentyfikowanie i uruchomienie potencjału miasta zapewniło utrzymanie utworzonej infrastruktury.

Diagnoza problemów

Niepołomice są małym, liczącym około 11 tys. mieszkańców, miastem położnym w województwie małopolskim, w granicach Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego. Miasto stanowi centralną część gminy miejsko-wiejskiej Niepołomice, zamieszkiwaną przez około 26 tys. mieszkańców. Tutejszym największym zasobem dziedzictwa kulturowego jest Zamek Królewski z XVI wieku i historyczna struktura urbanistyczna centrum miasta. Z kolei unikalnym walorem przyrodniczym jest sąsiadująca z miastem Puszcza Niepołomicka (objęta częściowo programem Natura 2000) – bardzo popularne miejsce weekendowej rekreacji krakowian oraz cenne siedlisko przyrodnicze wielu gatunków roślin i zwierząt.

W okresie przemian początku lat 90. Niepołomice, jak wiele polskich miast, dotknął silny kryzys społeczno-gospodarczy. W wyniku upadku lokalnych zakładów pracy i restrukturyzacji krakowskiego kombinatu metalurgicznego około dwa i pół tysiąca mieszkańców gminy straciło pracę. Złej kondycji gospodarczej Niepołomic towarzyszyła pogarszająca się jakość przestrzeni publicznej i coraz silniej odczuwalne zaniedbania infrastrukturalne. Symbolem złej kondycji miasta był stan niepołomickiego Zamku Królewskiego, na terenie którego, w dawnych ogrodach włoskich Królowej Bony urządzono targowisko. Od tego momentu wizerunek Niepołomic zmienił się diametralnie.

Zainicjowane przez władze działania modernizacyjne na terenie i w otoczeniu Zamku Niepołomickiego sprawiły, że obecnie, jest to jeden z najlepszych przykładów sukcesu społeczno-gospodarczego w skali województwa, a nawet kraju.

Dobra praktyka – najważniejsza gospodarka

Rozpoczęte w 1991 roku działania objęły przedsięwzięcia inwestycyjne związane z renowacją, remontami, zmianą funkcji istniejących obiektów, elementów infrastruktury, w tym modernizacji układu drogowego i systemu wodno-kanalizacyjnego i energetycznego. Prace te dotyczyły przede wszystkim Zamku Królewskiego i jego otoczenia, zakończone w 2007 roku stworzeniem tu centrum konferencyjnego. Do innych działań podjętych przez gminę w celu ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego należała m.in. renowacja kapliczek na terenie gminy, renowacja muru opactwa Benedyktynek w Staniątkach, remont zabytkowej siedziby Urzędu Gminy, a także rynku wraz z otoczeniem. Wśród innych ważnych

Powierzchnia i ludność terenu objętego działaniami:

133 ha (11% powierzchni miasta)
ok. 1000 mieszkańców (9% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- kwestie gospodarcze
- zarządzanie rozwojem i funkcjonowaniem miasta

Podmiot prowadzący działania:

Urząd Miasta i Gminy Niepołomice
pl. Zwycięstwa
32–005 Niepołomice

Osoba do kontaktu:

AdamTwardowski, Wiceburmistrz
telefon: (12) 250 94 34
e- mail: magistrat@niepolomice.com

Inne zaangażowane podmioty:

- Fundacja Zamek Królewski
- mieszkańcy, właściciele nieruchomości
- przedsiębiorcy prowadzący działalność na tym terenie

Czas trwania działań:

- 1991 – w toku (komunalizacja remont Zamku Królewskiego)
- 1993 – w toku (remont i odnowa centrum)

Finansowanie:

- odnowa Zamku Królewskiego: ok. 100 mln zł
- budowa Centrum Dźwięku i Słowa: 7,1 mln zł
- modernizacja ciągów komunikacyjnych: ok. 10 mln zł
- coroczny budżet na odnowę centrum: 1–5 mln zł, od 2001: od 5–10 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Małopolski Regionalny Program Operacyjny
- Program Odnowy Obszarów Wiejskich
- SAPPARD
- kontrakt wojewódzki

projektów warto wymienić: modernizację szkoły podstawowej oraz utworzenie na terenie poprzemysłowym Zespołu Szkół Średnich (liceum, technikum informatyczne, hotelarskie, ekonomiczne i handlowe).

Kompleksowa realizacja odnowy Niepołomic, a następnie utrzymanie infrastruktury, wymagała bardzo dużych nakładów finansowych. Część środków udało się uzyskać z funduszy pomocowych, jednak kluczowym uwarunkowaniem zmiany musiał być rozwój lokalnej gospodarki. Już w 1993 roku rozpoczęto tworzenie w Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej, gdzie obecnie działa kilkadziesiąt nowych firm dających ponad pięć tysięcy miejsc pracy. Zdywersyfikowane dochody gminy (m.in. ze sprzedaży nieruchomości, udziału w podatku PIT i CIT, podatku od nieruchomości) pozwoliły



Zamek w Niepołomicach, dziedziniec po rewaloryzacji.

Foto: Urząd Miasta i Gminy Niepołomice

w szerokim zakresie finansować różne projekty. Rozwój gospodarczy spowodował także, że mieszkańcy miasta, jako osoby w większości pracujące, uzyskują dochody, które umożliwiają im współuczestniczenie w procesie zmiany i odnowy, na przykład poprzez współfinansowanie odnowy budynków, w których mieszkają.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Sukces Niepołomic w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego stanowi efekt współwystąpienia wielu czynników, z których najważniejszymi okazały się: silny, charyzmatyczny lider lokalny ze strategiczną wizją, odpowiednia gospodarka gruntami we wczesnym etapie opisywanych procesów (m.in. zakup terenów poprzemysłowych od bankrutujących przedsiębiorstw, co przyciągnęło potem inwestorów na tereny uzbrojone, stanowiące własność gminy), jasna, strategiczna wizja rozwoju i jej konsekwentna realizacja, dobra polityka informacyjna prowadzona przez władze gminy, skierowana zarówno do mieszkańców, jak i inwestorów zewnętrznych. Inne ważne czynniki to: otwarcie władz lokalnych i zaangażowanie mieszkańców, działania edukacyjne propagujące znaczenie dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego gminny, wzorcowo realizowane planowanie strategiczne, a także kompleksowość i wielotematyczność podejmowanych działań. Wreszcie o powodzeniu zadecydowało pozyskiwanie środków finansowych z różnych źródeł przy dużym udziale środków z budżetu gminy, co było możliwe dzięki rozwojowi strefy przemysłowej generującej dochody i wyzwalającej mechanizm samonapędzającego się rozwoju. Remont, modernizację, a wreszcie rewaloryzację miejskiego krajobrazu Niepołomic należy także traktować jako ciekawy przykład działań o charakterze przestrzennym. W sposób umiejętny wykorzystano położenie w granicach Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, stanowiące o atrakcyjności inwestycyjnej tego miejsca, po drugie, zasoby dziedzictwa kulturowego, w tym Zamku Królewskiego, będącego unikatowym w skali województwa zabytkiem warunkującym skalę przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Warte podkreślenia jest wykorzystanie zintegrowanego podejścia w planowaniu i zarządzaniu rozwojem miasta. Podejście to w przypadku Niepołomic polegało na równoległym rozwijaniu kilku obszarów (infrastrukturalnych, gospodarczych, kulturalnych) tak, że rozwój jednego obszaru wpierał kolejne i uzupełniając się tworzyły wartość dodaną. Zintegrowane podejście oznaczało także wykorzystywanie wewnętrznego potencjału miasta.

Wdrożenie kompleksowego i zintegrowanego podejścia w obszarze rozwoju i funkcjonowania miast jest kluczowym wyzwaniem wskazywanym przez Krajową Politykę Miejską 2023. W KPM wskazuje się, że rozwój i funkcjonowanie miast jest zagadnieniem bardzo złożonym i wymagającym współpracy wszystkich podmiotów życia miejskiego (w tym zwłaszcza przedstawicieli władz i mieszkańców), a na obszarach miejskich wyzwania i problemy z różnych zakresów tematycznych (gospodarczych, społecznych, infrastrukturalnych, środowiskowych i wielu innych) przenikając się i wpływając na siebie tworzą skomplikowaną i wielowątkową strukturę. Jak pokazuje przykład Niepołomic przy programowaniu rozwoju miast konieczne jest właśnie łączenie wielu działań.

RUDA ŚLĄSKA. Bezpieczeństwo mieszkaniowe jako filar dobrej jakości życia

Powierzchnia i ludność terenu objętego działaniami:

78 km 2 (100% powierzchni miasta)
141 500 mieszkańców (100% ludności miasta)

Zakres dobrych praktyk:

- zintegrowana odpowiedź na nieefektywność gospodarki mieszkaniowej
- kwestie zarządzania rozwojem i funkcjonowaniem miasta (optymalizacja gminnej gospodarki lokalowej dzięki innowacyjnym narzędziom zarządczym)
- kwestie społeczne (poprawa jakości mieszkań i warunków ich eksploatacji)

Podmiot prowadzący działania:

Urząd Miasta Ruda Śląska
pl. Jana Pawła II 6
41–709 Ruda Śląska

Osoba do kontaktu:

Michał Pierończyk, Zastępca Prezydenta Miasta
telefon: (32) 248 61 45
e-mail: m.pieronczyk@ruda-sl.pl

Anna Stemplewska, Naczelnik Wydziału Spraw Lokalowych
telefon: (32) 244 90 88
e-mail: um_lok@ruda-sl.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- właściciele innych zasobów mieszkaniowych
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- najemcy mieszkań komunalnych

Czas trwania działań:

2012–2014

Finansowanie:

budżet miasta

Podstawowym wyznacznikiem jakości życia jest mieszkanie w godnych warunkach. W Rudzie Śląskiej łatwy dostęp do mieszkań komunalnych stał się jednym z podstawowych założeń polityki samorządu. Dzięki efektywnej reformie udało się usprawnić przydział i zamianę mieszkań. Spadło zadłużenie lokatorów, a liczba i wartość remontów wzrosły, co sprawia, że stopniowo poprawiają się warunki mieszkaniowe.

Diagnoza problemu

Co piąty budynek mieszkalny w Rudzie Śląskiej został wybudowany przed 1918 rokiem. Najwięcej takich obiektów znajduje się na zabytkowym Osiedlu Kaufhaus, na granicy przemysłowych dzielnic: Nowego Bytomia i Chebzia. Kamienice, powstałe jeszcze w XIX wieku, wymagają kapitalnych remontów, w tym modernizacji lub podłączenia infrastruktury technicznej. Zdegradowanych familoków jest też wiele w innych dzielnicach: Rudzie i w Orzegowie.
Zasób komunalny stanowi 12,44% wszystkich mieszkań, więc problemy związane ze standardem mieszkań dotyczą wielu mieszkańców. Tymczasem od lat tutejszy model gospodarki mieszkaniowej był nieefektywny. Kilka tysięcy osób czekało na przydział mieszkania, niekiedy od lat 90. XX wieku. Miasto prowadziło kilka nieweryfikowanych list oczekujących. Choć czynsze w mieszkaniach komunalnych należały do najwyższych w regionie, nie przekładało się to na inwestycje remontowe. Zarządzająca spółka, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. (MPGM), była dość bierna, a animozje między nią a miastem zamiast do współpracy prowadziły do niezdrowej rywalizacji.

Dobra praktyka – zintegrowana odpowiedź na nieefektywność gospodarki mieszkaniowej

Dobra okazja do reorganizacji MPGM Sp. z o.o. pojawiła się w 2012 roku, kiedy spółka stała się zarządcą zasobów. Odpowiada za prowadzone działania i powstałe w ich wyniku szkody, czuwa nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi, a także chroni interes miasta w toku powierzonych zadań i czynności. Reorganizacja spółki była ważnym krokiem, ale nie rozwiązywała zasadniczych, zdiagnozowanych wad gospodarki mieszkaniowej.
Uchwała przyjęta przez Radę Miasta w 2014 roku uporządkowała najpilniejszą kwestię związaną z najmem: stworzono jedną listę oczekujących na mieszkanie, wykluczono możliwość wpisania na listę osób, mających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem umów najmu lokali socjalnych), a także wprowadzono obowiązek aktualizacji wniosku o przydział mieszkania raz na rok, zasadę publicznych ogłoszeń o wolnych lokalach, możliwość przekwalifikowania w pewnych sytuacjach lokali mieszkalnych na lokale socjalne. Zmieniono także klasyfikację lokali przeznaczonych do remontu, nakładając na najemcę obowiązek doprowadzenia lokalu do pożądanego stanu, co skróciło czas przekazywania lokalu i umożliwiło najemcom własną aranżację wnętrza.



Dom familijny.
Foto: IRM

Wydział Spraw Lokalowych wprowadził też rejestr osób ubiegających się o zamianę mieszkania. Procedura zgłoszenia lokalu stała się uproszczona i przyjazna – wystarczy teraz dowód osobisty i wypełniony formularz zgłoszeniowy. Zamiana jest traktowana jako jeden ze sposobów wyjścia z trudnej sytuacji finansowej i proponowana zadłużonym najemcom, dla których to rozwiązanie może być wyjściem z trudnej sytuacji. Ustalono trzy sposoby regulacji długu: płacony jest przez nowego najemcę, przez osobę zadłużoną i nowego najemcę lub zamiana odbywa się bez przejmowania zobowiązań.

W związku ze zmianą systemu zarządzania zasobami komunalnymi odnotowano znaczny wzrost wpływów z najmu, jak i kosztów zarządzania oraz opłat związanych z mediami. Miasto uzyskuje od MPGM Sp. z o.o. wpływy w formie jednej płatności, jednocześnie regulując koszty, co usprawnia rozliczenia.

Podpisana z MPGM Sp. z o.o. umowa przyczyniła się także do racjonalizacji polityki remontowej. Trudno jeszcze ocenić efektywność rozwiązań, ale w 2014 roku zauważono wzrost nakładów na remonty, prawie dwu i pół raza większy niż w poprzednim roku.

W sierpniu 2014 r. rada miasta wprowadziła uchwałą zmiany dotyczące wynajmowania mieszkań:

- połączenie dwóch list oczekujących na mieszkanie do remontu kapitalnego i remontu bieżącego w jedną listę osób oczekujących na mieszkanie do remontu,
- wykluczenie możliwości zakwalifikowania się na listę oczekujących osób, które mają jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nawet na czas oznaczony, za wyjątkiem umów najmu lokali socjalnych,
- obowiązek aktualizacji wniosku o przydział mieszkania przez oczekujących na liście raz na rok,
- zasadę publicznego ogłaszania list wolnych lokali mieszkalnych,
- możliwość przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne z urzędu w przypadku osób zamieszkujących w lokalach o niskim standardzie, którym wypowiedziana została umowa najmu lub przyznano prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego.

Zmieniono także klasyfikację lokali przeznaczonych do najmu. Z założenia mieszkania komunalne są traktowane jako wymagające remontu, a najemca musi wziąć na siebie ciężar doprowadzenia ich do pożądanego stanu. Dla miasta takie rozwiązanie oznacza przyspieszenie przekazywania lokali kolejnym najemcom bez konieczności finansowania i prowadzenia remontów. Dla lokatorów jest to także korzystne, ponieważ skrócił się czas oczekiwania, a także – mimo że najczęściej musi to być rozłożone w czasie – mają możliwość własnego zaaranżowania wnętrza. Remont powinien zostać wykonany w ciągu 3 miesięcy, w przeciwnym razie można stracić prawo do lokalu i zostać skreślonym z listy oczekujących.

Najbardziej interesująca zmiana, to wprowadzenie publicznego ogłaszania list wolnych lokali. Każdy oczekujący na mieszkanie może zgłosić zainteresowanie mieszkaniem oferowanym w publicznym ogłoszeniu. Data złożenia wniosku jest decydująca, gdy danym lokalem zainteresuje się więcej niż jedna osoba.

Wprowadzono także czytelne zasady weryfikacji spełniania kryteriów przyznawania mieszkań. Osoby na liście oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu mają obowiązek najpóźniej po upływie roku od złożenia wniosku i w każdym następnym

roku dokonywać aktualizacji wniosku poprzez przedłożenie zaświadczeń o dochodach z 6 ostatnich miesięcy oraz zawiadamiać o zmianie miejsca zamieszkania oraz sytuacji osobistej i rodzinnej. Miasto obecnie weryfikuje listy i jako jedno z nielicznych w Polsce będzie mogło w sposób świadomy kształtować dalej politykę mieszkaniową, opierając się na dokładnych informacjach o posiadanym zasobie mieszkaniowym i najemcach.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

W latach 2012–2014 dokonano głębokich zmian w sposobie zarządzania i dysponowania zasobem komunalnym. Punktem wyjścia było dostrzeżenie licznych problemów i nieprawidłowości działania systemu. Zmiany rozpoczęto od najpilniejszych spraw: zreformowano system przydziału i sprzedaży mieszkań komunalnych.

Do tej pory elementy polityki mieszkaniowej znajdowały się w kilku dokumentach strategicznych i operacyjnych Rudy Śląskiej. Wraz z wprowadzoną reformą, podwyższeniem jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym, informatyzacji tego procesu i współpracy z operatorem programu widoczna stała się potrzeba określenia polityki mieszkaniowej jako odrębnego dokumentu.

Widoczne już są pierwsze efekty zmian. W ciągu pół roku od przyjęcia nowych reguł do wynajmu przeznaczono 103 lokale mieszkalne, w tym tylko 12 z nich było zgłaszanych dwukrotnie. Mieszkania szybciej znajdują najemców. Obecnie zasiedlenie wolnego lokalu trwa tylko około czterech miesięcy. Skuteczność nowych zasad dobrze ilustruje przypadek wynajmu niewielkiego mieszkania o skromnych warunkach. Z powodu jego małej atrakcyjności na oględziny zgłosiła się tylko jedna osoba. Zajmowała ona na liście oczekujących niemal ostatnie miejsce, ponieważ została zakwalifikowana do przydziału niewiele wcześniej. Zaakceptowała lokal, który przy „starych" regułach najpewniej pozostawałby długo bez najemcy. Tym samym ustanowiła swoisty rekord – otrzymała mieszkanie już po kilku tygodniach od wejścia do systemu.

Realizacja tych zadań nie byłaby możliwa bez uspołecznienia reformy. Istotnym elementem nowej polityki mieszkaniowej Rudy Śląskiej jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Komisja opiniuje wnioski o przyznanie lokalu mieszkalnego poza ustaloną na liście kolejnością oraz kontroluje realizację przydziału mieszkań według list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego i socjalnego z zasobów gminnych. Komisję powołuje, uzupełnia skład i odwołuje prezydent miasta w drodze zarządzenia oraz w tym samym trybie określa jej regulamin. Dzięki współdziałaniu władz miasta i uspołecznionej komisji prowadzone postępowania są przejrzyste i budują wzajemne zaufanie pomiędzy mieszkańcami lokali komunalnych i władzami lokalnymi.

W kontekście działań rewitalizacyjnych, w zakresie wspierania mieszkalnictwa, warto podkreślić, że ustawa o rewitalizacji wprowadziła nowy cel publiczny – budowę lub przebudowę budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego. Inwestycje takie musza być zawarte w gminnym programie rewitalizacji i mogą być prowadzone jedynie na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Należy pamiętać, że poprawa warunków mieszkaniowych, a często wręcz zapewnienie dostępu do mieszkań, jest jednym z podstawowych i niezbędnych filarów udanych działań rewitalizacyjnych.



Osiedle komunalne, ulica Cynkowa/Wysoka, Ruda Śląska – Czarny Las.
Foto: Urząd Miasta Ruda Śląska

WROCŁAW. Odpowiedź na współczesne potrzeby mieszkaniowe w miastach

Modelowe osiedle Nowe Żerniki to innowacyjny projekt mieszkaniowy, który łączy działania dotyczące kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców w zgodzie z ideą zrównoważonego rozwoju. Osiedle jest doskonałym przykładem zabudowy mieszkaniowej uwzględniającej oczekiwania przyszłych lokatorów oraz ułatwiającej integrację międzypokoleniową i społeczną. Zagospodarowana przestrzeń spełnia najsurowsze normy ekologiczne i jest przyjazna środowisku. Nowatorski projekt został doceniony i wyróżniony oraz uzyskał miano architektonicznej wizytówki Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 roku.

Diagnoza problemu

Inspiracją osiedla Nowe Żerniki była przedwojenna koncepcja architektoniczna Śląskiego Oddziału Werkbundu wzorcowej przestrzeni mieszkalnej: Wohnung und Werkraum (mieszkania i miejsca pracy). Założeniem było stworzenie tanich mieszkań, które stanowiłyby rozwiązanie problemu przeludnienia miasta. Takie samo podejście zastosowali współcześni projektanci i dziś Wrocław za sprawą modelowo zaplanowanego osiedla po raz kolejny sięgnął po awangardowe rozwiązania architektoniczne. Projektanci zainspirowani tradycją historyczną wypracowali koncepcję odpowiadającą zapotrzebowaniu mieszkańców.

Dobra praktyka – inspiracja tradycją i dążenie do maksymalnej użyteczności

Projekt Nowych Żernik pokazuje, że jednostka urbanistyczna powinna być realizowana zgodnie z kulturą tworzenia, budowania, mieszkania i korzystania z przestrzeni. Ogólnodostępna przestrzeń publiczna, a także kameralne strefy między budynkami mają służyć mniejszym grupom społecznym, zacieśnianiu więzi sąsiedzkich i tworzeniu lokalnych wspólnot.

Rozwiązania na zagospodarowanie terenów wokół budynków – przeznaczenie otoczenia na ogrody przydomowe – to inspiracja zaczerpnięta z międzywojennej wystawy WuWA. Również kwestia zabudowy mieszkaniowej, adresowanej do różnych odbiorców, była elementem koncepcji wystawy. Oferta willi, domków jednorodzinnych, wielorodzinnej zabudowy, kooperatyw to mozaika propozycji skierowana do różnych grup społecznych, co czyni osiedle dostępnym dla wszystkich. Szczególnie inspirujące rozwiązanie stanowią kooperatywy, czyli budynki mieszkalne inicjowane przez przyszłych lokatorów, wzorowane na rozwiązaniach berlińskich.

W rozwiązaniu tym koncepcja zagospodarowania nieruchomości jest ustalana wspólnie przez kooperantów, którzy m.in. planują przydział lokali, wyznaczają części wspólne w budynku, a także decydują o procesie finansowania i przebiegu inwestycji. Równie ważnym atutem kooperatywy mieszkaniowej są pozytywne aspekty socjologiczne: budowanie tożsamości lokalnej powiązanej z odpowiedzialnością za swoje otoczenie. Elastyczność projektu stanowi jego zaletę i pobudza partycypacyjną postawę przyszłych lokatorów. W kwestii finansowej kooperatywy są lepszym rozwiązaniem

Powierzchnia i ludność terenu objętego działaniami:

10 ha – **Etap I** – zagospodarowanie

30 ha – **Etap I** – zagospodarowanie

8 000 osób – **Etap III** – Osiedle

Zakres dobrych praktyk:

- inspiracja tradycją i dążenie do maksymalnej użyteczności
- partycypacja społeczna, włączanie mieszkańców w proces zarządzania miastem i formułowania programu rewitalizacji
- kwestie zarządzania rozwojem i funkcjonowaniem miasta przy wykorzystywaniu innowacyjnych narzędzi

Podmiot prowadzący działania:

Etap I
Urząd Miejski Wrocławia
pl. Nowy Targ 1-8
50-141 Wrocław

Etap II
Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów
ul. Wróblewskiego 18
51-627 Wrocław

Etap III
Stowarzyszenie Architektów Polskich
oddział Wrocław
Rynek-Ratusz 25
50-101 Wrocław

Osoba do kontaktu:

Piotr Fokczyński – Koordynator Projektu, Architekt Miasta Wrocławia
tel. (71) 777 71 14
e-mail: wab@um.wroc.pl

Zbigniew Maćków, Główny Projektant założenia projektowo-urbanistyczne
tel. (71) 377 00 77
e-mail: mackow@mackow.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- architekci, deweloperzy
- miejskie jednostki organizacyjne
- przedsiębiorstwa dostarczające media
- przedstawiciele różnych środowisk i grup społecznych

Czas trwania działań:

2009–2020

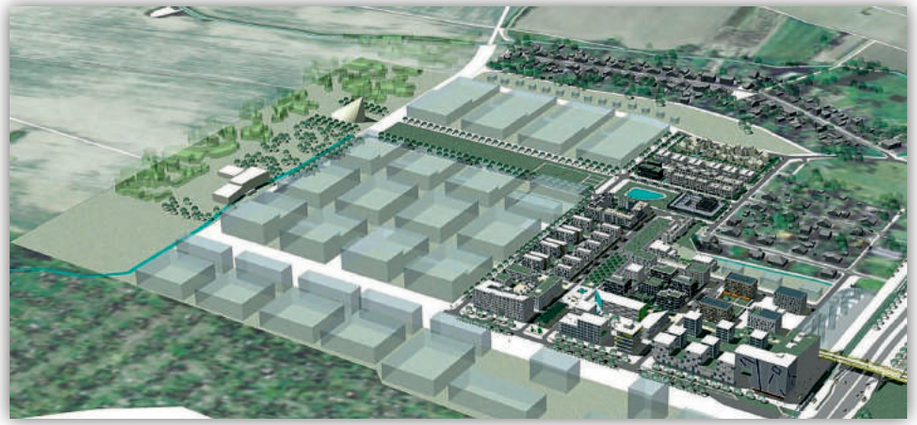
Finansowanie:

Budżet gminy Wrocław:
- Budowa skrzyżowania Trasy Targowej z ul. Kosmonautów (14 300 000 zł)
- Przebudowa mostu nad Ługowiną na ul. Kosmonautów wraz z odtworzeniem nawierzchni drogowej i torowiska tramwajowego (1 900 000 zł).
- Regulacja rzeki Ługowina wraz budową rowu (1 920 000 zł).
- Przygotowanie dróg wewnętrznych, chodników oraz rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej (16 000 000 zł).
- Przedszkole i budynek dla osób starszych (35 000 000 zł).

Prywatni inwestorzy:
- Rozbudowa sieci ciepłowniczej (10 000 000 zł)
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (1 150 000 zł),
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kwartał 8 (2 153 000 zł).

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy Wrocław
- prywatni inwestorzy



Wizualizacja planu osiedla Nowe Żerniki. *Foto: Biuro „Nowe Żerni*

w porównaniu do projektów deweloperskich. Koszt metra kwadratowego powierzchni takiej nieruchomości jest nawet o 35% tańszy.

Skorzystanie z najlepszych wzorców przejawia się również w sposobie zagospodarowania przestrzeni, racjonalnym układzie traktów komunikacyjnych, w funkcjonalnej i niezbędnej infrastrukturze. Jeśli chodzi o zagospodarowanie przestrzeni publicznej, w Nowych Żernikach przewiduje się budowę targu handlowo-usługowego i wytyczenie zielonych alei. Przykładem przyjaznej rekreacyjno-usługowej przestrzeni może być adaptacja schronu przeciwlotniczego z lat 40. XX wieku na Centrum Kultury i Aktywności Lokalnej, miejsca stworzonego z myślą o mieszkańcach, sprzyjającego integracji i aktywizacji. Ta część projektu zostanie w pełni sfinansowana z budżetu miejskiego.

Rozwiązania zastosowane na„zielonym osiedlu"są przyjazne środowisku i mieszkańcom. Autorom zależało na obniżeniu kosztów przyszłej eksploatacji przez: promowanie komunikacji pieszo-rowerowej, zabudowę niskoenergetyczną, wprowadzenie infrastruktury magazynującej energię odnawialną i przeznaczenie znacznych obszarów pod nasadzenia. Takie podejście wzmacnia świadomość lokatorów w zakresie ochrony środowiska i kreuje postawę proekologiczną.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Rozwiązania zastosowane na osiedlu, silnie zakorzenione w tradycji historycznej, stanowią przykład dobrej praktyki z zakresu diagnozy i uwzględnienia potrzeb społecznych co do jakości oferowanych przestrzeni prywatnych i publicznych.

Innym ważnym elementem jest to, że projekt przygotowano na zasadzie umowy społecznej: architekci opracowali koncepcję, natomiast władze miasta wyznaczyły tereny gminne pod zabudowę oraz sfinansowały techniczną i społeczną infrastrukturę. Wytyczony teren, leżący w zachodniej części miasta i liczący powyżej 40 ha, daje możliwość racjonalnego zagospodarowania nieużytków na terenach w pełni skomunikowanych, a także ożywienia obszarów sąsiadujących.

Prace nad planem osiedla rozpoczęły się od spotkań w formie wykładów i konsultacji społecznych w celu diagnozy problemów i oczekiwań przyszłych mieszkańców. Władze miasta zaprosiły też do współpracy specjalistów z różnych dziedzin: architektów, deweloperów, miejskie jednostki organizacyjne, przedsiębiorstwa dostarczające media, socjologów, ekologów, osoby z niepełnosprawnościami czy rowerzystów. Angażowanie lokalnych wspólnot i wykorzystanie formuły partycypacji, przyczyniło się do wnikliwej diagnozy, a dyskusje merytoryczne stanowiły inspirację dla zespołu architektów przygotowujących koncepcję planu osiedla.

To właśnie wnikliwa diagnoza problemów i oczekiwań społecznych co do jakości przestrzeni publicznych i prywatnych oraz partycypacyjny charakter projektowania osiedla przełożyły się na jego wysoki standard. Są to przykłady działań modelowo wychodzących naprzeciw zapisom Krajowej Polityki Miejskiej w obszarze kształtowania przestrzeni i partycypacji. Zgodnie z zapisami Krajowej Polityki Miejskiej dobra przestrzeń dla mieszkańców to przestrzeń przemyślana, urządzona w taki sposób by umożliwiała nawiązywanie i utrzymanie kontaktów społecznych, wybór środków transportu, wspierająca rozwój rozmaitych aktywności oraz estetyczna. W KPM podkreśla się także, że gwarancją powodzenia w budowie „mądrych miast" jest zbudowanie poczucia mieszkańców, że miasto kształtowane jest z myślą o nich i przy ich udziale. Nowe Żerniki to alternatywa dla często chaotycznie zagospodarowanej przestrzeni cechującej się niejednolitym, nieharmonijnym charakterem zabudowy.

WARSZAWA. Targówek – ReBlok i Park Rzeźby – sztuka przeciwko monotonii blokowisk

Projekt Gminy Targówek można uznać za przykład dobrej praktyki w zakresie partycypacji w przygotowaniu i realizacji przedsięwzięć w dziedzinie kultury. Zgodnie z Krajową Polityką Miejską, dzięki prowadzonej w różnych wymiarach przez miasto konsekwentnej polityce kulturalnej, nie tylko poprawia się jakość i oferta kulturalna, ale także umacnia się poczucie tożsamości, a poprzez to wyzwala potencjał do podejmowania przez mieszkańców inicjatyw na rzecz polepszenia jakości życia lokalnej wspólnoty.
Skumulowanie działań animacyjnych na Targówku spowodowało przełamanie marazmu mieszkańców dzielnicy. Tymczasowe projekty ożywiły przestrzeń. Dzięki nim pojawiło się więcej trwałych inicjatyw kulturalnych i społecznych, które mają szansę na dobre rozbudzić to jedno z największych blokowisk Warszawy.

Diagnoza problemu

Tworząc w 1994 roku gminę Targówek, połączono kilka niepowiązanych funkcjonalnie obszarów, w tym dwa wielkie zespoły mieszkaniowe: Bródno i Targówek Mieszkaniowy. Przeważającą większość zabudowy Targówka stanowią bloki z okresu PRL, a najpoważniejszymi problemami społecznymi są ubóstwo i przestępczość, zwłaszcza młodych osób. W 2010 roku Targówek zajmował trzecie miejsce, wśród 18 warszawskich dzielnic, pod względem liczby mieszkańców korzystających ze świadczeń Ośrodka Pomocy Społecznej. Udział mieszkańców w sprawach publicznych był niewielki, wskazywała na to na przykład niska frekwencja w wyborach samorządowych. Problemem był także niski poziom więzi lokalnej mieszkańców z osiedlem, które traktowane było jako sypialnia, a nie miejsce aktywnego wypoczynku, aktywności społecznej czy kulturalnej. Organizacje pozarządowe w niewielkim stopniu angażowały się tu w realizację zadań publicznych, brakowało też przejrzystych zasad finansowania ich działalności przez władze dzielnicy. W 2011 roku Targówek był jedyną dzielnicą, w której nie funkcjonowała Dzielnicowa Komisja Dialogu Społecznego.

Dobra praktyka

– tymczasowe działania animacyjne, zmiana wizerunku i percepcji przestrzeni

W dzielnicy, która powstała z połączenia kilku osiedli i pełniła funkcję sypialni Warszawy, potrzebne były działania budujące tożsamość mieszkańców i ich związki z miejscem, w którym żyją. Przedsięwzięcie ReBlok było próbą rozpoczęcia dialogu między instytucjami publicznymi, organizacjami pozarządowymi i mieszkańcami na temat zmian poprawiających jakość życia w dzielnicy. Osią tych zmian miały być, podejmowane przez lokalnych artystów, inicjatywy kulturalne o charakterze czasowym – dzięki czemu ich społeczny odbiór mógł być świeży. Oprócz działań artystycznych, angażujących zgodnie z założeniami mieszkańców, zorganizowano także międzynarodową konferencję na temat życia w blokowiskach – „Blokowiska- Reaktywacja".

Powierzchnia i ludność terenu objętego działaniami:

Targówek
2437 ha (4,6% powierzchni miasta)
122 tys. mieszkańców (7% ludności miasta)
Park Bródnowski
24,5 ha

Zakres dobrych praktyk:

- tymczasowe działania animacyjne, zmiana wizerunku i percepcji przestrzeni
- kwestie kulturowe (budowanie tożsamości w oparciu o wartości kulturowe)
- partycypacja społeczna

Podmiot prowadzący działania:

Urząd Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy
ul. Ludwika Kondratowicza 20
00–983 Warszawa

Osoba do kontaktu:

Krzysztof Mikołajewski, ówczesny Wiceburmistrz Dzielnicy Targówek
telefon: (22) 443 34 00
e-mail: k.mikolajewski@um.warszawa.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- artyści
- naukowcy i eksperci
- organizacje pozarządowe

Czas trwania działań:

2011 (konferencja: 17–18 czerwca)

Finansowanie:

100 tys. zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy (60%)
- sponsorzy (40%)

Konferencję zorganizowano w namiotach rozstawionych w Parku Bródnowskim, w którym od 2009 roku z inicjatywy mieszkającego na Targówku artysty, Pawła Althamera, Urzędu Dzielnicy Targówek i Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie działa Park Rzeźby z instalacjami przestrzennymi, z których wiele jest dziełem światowej sławy artystów, m.in. Jensa Haaninga, Rirkrit Tiravaniji, Ai Weiweia, Olafura Ericssona. Z perspektywy codziennych użytkowników parku szczególnie ważny wydaje się związek wielu prac z miejscem ich zamieszkania.

Innym sposobem tworzenia sztuki w parku były ciekawe pomysły na małą architekturę: utrzymana w afrykańskim stylu wiata, projektu Youssoufa Dary'ego i Pawła Althamera, która chroni przed deszczem i służy jako przystanek autobusowy czy domek herbaciany wykorzystywany przez mieszkańców jako miejsce spotkań. Inspirująca i przyjazna aranżacja przestrzeni publicznej zachęca mieszkańców miasta (zarówno tych młodszych, jak i starszych) do interakcji i zaangażowania.



Tymczasowy taras na dachu wieżowca i widok na osiedle Bródno. *Foto: Krzysztof Mikołajewski*

Paweł Althamer już wcześniej prowadził działania artystyczne angażujące społeczność tego osiedla. Najbardziej spektakularnym sukcesem było zachęcenie mieszkańców bloku do włączenia lub zgaszenia świateł w około 200 lokalach. W efekcie rozświetlone okna utworzyły gigantyczny napis „2000" (działo się to w ostatnim roku XX wieku). Jako uzupełnienie akcji zorganizowano festyn z grochówką i pokazem fajerwerków. Napis był widoczny dłużej niż planowane pół godziny. Mieszkańcom wyraźnie żal było rozstawać się z ulotnym dziełem, które wspólnie stworzyli.

Zaangażowanie mieszkańców nie tylko w doświadczanie sztuki, lecz również w jej tworzenie, może zapoczątkować pozytywne, wzajemne oddziaływanie między ludźmi a otoczeniem, w którym żyją. Wydaje się to szczególnie potrzebne w blokowiskach, których skala i monotonność mogą przytłaczać.

Wydarzenia artystyczne, które znalazły się w programie ReBlok, w większości dotyczyły tożsamości dzielnicy. Przykładem takiej pracy był „Człowiek Bródna" autorstwa Pawła Althamera, Michała Mioduszewskiego i mieszkańców. Części figury oznaczono nazwami różnych miejsc i zjawisk związanych z dzielnicą. Innym projektem były przeprowadzone przez Grupę Około Fotograficzną warsztaty, podczas których wykonywano i omawiano pocztówki z Targówka. Z kolei Towarzystwo Inicjatyw Twórczych „ę" zaadaptowało nową przestrzeń na działanie – taras na dachu jednego z wieżowców. Działał tu punkt obserwacyjny, odbyła się też dyskusja o architekturze i pokaz filmu.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

ReBlok spotkał się z dużym zainteresowaniem mediów: ukazało się około 200 materiałów na temat tego przedsięwzięcia. Przedsięwzięcie miało dwa czytelne, wzajemnie powiązane cele. Po pierwsze, zachęcenie instytucji (przede wszystkim jednostek samorządowych, organizacji pozarządowych, spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych) i mieszkańców do wspólnych przedsięwzięć w dziedzinie kultury, które miały się przyczyniać do poprawy warunków życia w dzielnicy. Po drugie, chodziło o pokazanie blokowisk na Targówku jako obszarów z potencjałem i z szansami na rozwój.

Sukcesem było zaangażowanie instytucji ze wszystkich trzech sektorów: Urzędu Dzielnicy, organizacji pozarządowych i przedsiębiorstw, a także ekspertów i artystów. Działające na tym terenie przedsiębiorstwa przekazały środki na ReBlok z myślą o lokalnej społeczności lub poprawie wizerunku dzielnicy.

Uczestnicy konferencji podkreślili potrzebę zapewnienia mieszkańcom możliwości udziału w tworzeniu i realizowaniu koncepcji poprawy sytuacji w ich dzielnicy. Wśród prelegentów powtarzała się opinia, że blokowiska Targówka pod względem warunków mieszkaniowych i infrastruktury społecznej (przedszkoli, szkół, przychodni) są w stosunkowo dobrej sytuacji, ale brakuje działań oddolnych, pozwalających mieszkańcom przekształcić otoczenie w bardziej przyjazne. Powtarzała się również teza, że stworzenie pozytywnej tożsamości blokowisk wymaga szczególnych starań. Już podczas trwania projektu dało się zauważyć duże zainteresowanie organizacji społecznych i aktywnych mieszkańców kwestią odnowy dzielnicy i możliwościami włączenia się w ten proces.

Po udziale w ReBlok niektóre instytucje rozszerzyły swoją działalność. Biblioteka oprócz wypożyczania książek zaczęła organizować spotkania dla mieszkańców. Dom kultury wznowił plenerowe projekcje filmów. Jedna z organizacji pozarządowych rozpoczęła pracę socjalną z młodzieżą w terenie (*streetworking*). Uaktywniły się także osoby i grupy nieformalne, które zaczęły współorganizować przedsięwzięcia artystyczne i społeczne (np. „Majówkę na Targówku", projekt „Odzyskaj Targówek Fabryczny"). W działania te angażowały się osoby młode i takie, które zakończyły już okres intensywnej pracy zawodowej, natomiast ani w ReBlok, ani później nie zaangażowały się spółdzielnie mieszkaniowe (z wyjątkiem jednej), szkoły i parafie. Także część lokalnych organizacji, które już od lat zajmowały w dzielnicy mocną pozycję, nie zainteresowała się podjęciem nowych wyzwań.

Urząd Dzielnicy, odpowiadając na zainteresowanie mieszkańców, zorganizował konsultacje społeczne dotyczące działalności kulturalnej na Targówku, a w ich wyniku powołał Forum Kultury Targówek. Skonsultowany program nie został jednak przyjęty przez Radę Dzielnicy, co ograniczyło realizację działań (niektóre zostały sfinansowane z budżetu miasta). Część radnych była krytyczna wobec idei projektów kulturalnych, włącznie z Parkiem Rzeźby. Dotkliwym skutkiem takiej postawy było spowolnienie na dłuższy czas procesu aktywizacji społecznej, ku czemu ReBlok dał silny i pozytywny impuls.

WARSZAWA. Dzielnica Wisła – powrót nad rzekę

Powierzchnia i ludność terenu objętego działaniami:

Wszyscy mieszkańcy miasta mogą korzystać z efektów działań na tym terenie

Zakres dobrych praktyk:

- duże efekty przy niewielkich nakładach
- integracja działań „twardych" i „miękkich", łączenie dużych i małych inwestycji
- kwestie przestrzenne (wizja przekształceń, zmiany funkcji terenów, poprawa dostępności, estetyki i jakości przestrzeni publicznych, ożywianie przestrzeni publicznych, infrastruktury komunalnej)

Podmiot prowadzący działania:

Urząd Miasta st. Warszawy
pl. Bankowy 3/5
00–950 Warszawa

Zarząd Mienia m. st. Warszawy
Jednostka budżetowa
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa

Osoba do kontaktu:

Marek Piwowarski, Pełnomocnik Prezydenta m. st. Warszawy ds. Zagospodarowania Nadbrzeża Wisły
telefon: (22) 877 15 86
e-mail: wisla@zmw.waw.pl

Inne zaangażowane podmioty:

- Fundacja „Ja Wisła" (inicjator procesu)
- organizacje pozarządowe (towarzystwa sportów wodnych)
- przedsiębiorcy z punktów gastronomicznych nad Wisłą

Czas trwania działań:

2004 – w toku

Finansowanie:

W latach 2009–2013: 227 mln zł

Główne źródła finansowania:

- budżet gminy
- Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka

Projekt jest przykładem ciekawego ożywienia przestrzeni poprzez wykorzystanie atutu położenia miasta i zwrócenia go „ku rzece". Inwestycje w infrastrukturę, zarówno wielomilionowe, jak i mikrodziałania, cykliczne imprezy i działania promocyjne przywróciły Wisłę Warszawie. Stworzenie różnorodnych możliwości spędzania czasu nad Wisłą przyciągnęło szerokie grono użytkowników obszaru, który przed zaledwie dekadą był jednym z najbardziej zaniedbanych terenów w mieście.

Diagnoza problemu

Przez stulecia Wisła nadawała bieg życiu Warszawy, będąc ważnym szlakiem transportowym i zwłaszcza w XVI i XVII wieku przyczyniając się do rozwoju miasta. Potem w związku z rozwojem transportu lądowego funkcję tę straciła, ale wraz ze Skarpą Wiślaną pozostała ważnym elementem krajobrazu stolicy, a nadwiślańskie plaże służyły rekreacji.

W czasach PRL rozwój przemysłu doprowadził do zanieczyszczenia Wisły – wykluczało to nie tylko kąpiele, ale i zniechęcało do spędzania nad nią czasu. Z czasem poziom zanieczyszczeń przemysłowych nieco się obniżył, ale większość warszawiaków zdążyła zapomnieć o Wiśle i jej brzegach jako miejscu rekreacji. Podupadła infrastruktura wypoczynkowa i żegluga pasażerska. Według diagnozy z 2006 roku tereny nad Wisłą były najbardziej zdegradowaną przestrzenią publiczną Warszawy.

Dobra praktyka – duże efekty przy niewielkich nakładach

Powrót nad Wisłę zaczął się od niewielkiej grupy aktywistów, którzy w ramach Fundacji „Ja Wisła" podjęli działania propagujące rzekę i jej otoczenie. Były to: koncerty i spektakle, rejsy tradycyjnymi łodziami, akcje sprzątania śmieci i nagłaśniania przypadków dewastowania środowiska naturalnego.

Z kolei działania miasta zaczęły się od umieszczenia w „Strategii rozwoju m. st. Warszawy do 2020 roku" zapisów dotyczących Wisły („Zagospodarowanie Doliny Wisły i jej wykorzystanie jako atrakcji dla mieszkańców i turystów", „Otwarcie miasta na Wisłę", „Budowa nowych przepraw przez Wisłę, w tym dla ruchu pieszego i rowerowego"). W 2006 roku został powołany pełnomocnik prezydenta m.st. Warszawy ds. zagospodarowania nadbrzeża Wisły, utworzono także Komisję Dialogu Społecznego ds. Warszawskiej Wisły.

Nad Wisłą zaczęto prowadzić inwestycje infrastrukturalne o różnej skali, większość w ramach programu „Dzielnica Wisła", który polega na przekształceniu przestrzeni publicznych: urządzono Multimedialny Park Fontann, odnowiono fragment bulwarów, taras widokowy, ścieżką rowerową, przeprowadzono prace w Porcie Czerniakowskim. Ożywienie dotyczyło również samej rzeki (promy, tramwaje wodne i statki w sezonie letnim), umocniono wały przeciwpożarowe, wybudowano pływające wyspy dla ptaków.

Do ożywienia brzegów Wisły przyczyniły się również organizowane nad nią wydarzenia. Najbardziej ambitny program artystyczny ma Festiwal Przemiany, którego nazwa odnosi się do pożądanej zmiany wizerunku Wisły, obecnie organizowany

przez Centrum Nauki Kopernik. Kilkadziesiąt tysięcy osób gromadzą odbywające się w najkrótszą noc w roku Wianki.

Dobrym przykładem inwestycji generującej dużą zmianę niewielkim kosztem (ok. 230 tys. zł) jest poprowadzenie ośmiokilometrowej ścieżki po nieuregulowanym i porośniętym lasem łęgowym prawym brzegu Wisły. Pokrycie ścieżki asfaltem, ustawienie latarni lub licznych ławek nadmiernie upodobniłoby las do parku. Natomiast niewprowadzenie takich elementów pozwoliło przynajmniej częściowo zachować „dziki" charakter terenu, stanowiący o jego wyjątkowej atrakcyjności.

Inne inwestycje spod znaku „mniej może znaczyć więcej" obejmowały przygotowanie sześciu plaż, gdzie ustawiono kosze na śmieci i wyznaczono miejsca na ogniska. Funkcję zaplecza plaży zlokalizowanej w pobliżu Stadionu Narodowego pełni pawilon, wybudowany według projektu wyłonionego w konkursie architektonicznym. Bryła i materiały pokrywające elewację wpisują budynek w jego naturalne otoczenie, a oparta na palach konstrukcja pozwoliła ulokować go przed wałem przeciwpowodziowym. Oprócz kawiarni znajdują się w nim toalety dla plażowiczów, prysznice, przebieralnie i wypożyczalnię sprzętu.

Dzielnica Wisła to także marka podejmowanych działań. Internetowy profil w serwisie Facebook promuje spędzanie czasu nad Wisłą i zachęca do dbania o czystość jej brzegów. Profil polubiło już przeszło 40 tys. użytkowników. Latem do plażowiczów docierają edukatorki, które rozdają worki na śmieci i papierowe popielniczki z logiem akcji. Zakres promocyjnych inicjatyw stopniowo się rozszerza: ostatnio zaczęła się akcja zachęcania mieszkańców do picia „warszawskiej kranówki" zamiast butelkowanych wód mineralnych.

Czynniki sukcesu, wnioski i wskazówki

Ożywienie przestrzeni publicznych nad Wisłą udało się osiągnąć dzięki zrealizowaniu wielu przedsięwzięć. Zmiany są efektem zarówno programu „Dzielnica Wisła", jak i dużych inwestycji infrastrukturalnych. Najważniejszymi takimi inwestycjami były: przykrycie tunelem odcinka Wisłostrady (dzięki czemu nie odcina już brzegu rzeki od Powiśla), budowa Centrum Nauki Kopernik i Stadionu Narodowego oraz modernizacja oczyszczalni Czajka – dzięki temu ostatniemu przedsięwzięciu Warszawa nie zanieczyszcza już Wisły ściekami z kanalizacji.

Oprócz kosztownych inwestycji istotne były niskobudżetowe przedsięwzięcia, wykorzystujące potencjał odnawianego obszaru, zwłaszcza urządzenie plaż i poprowadzenie na praskim brzegu ścieżki rekreacyjnej. Dużą rolę odegrały także funkcjonujące latem na bulwarach kluby i organizowane cyklicznie wydarzenia. Stworzenie różnorodnych możliwości spędzania czasu nad (i na) Wiśle przyciągnęło dużą grupę użytkowników.

Ożywieniu przestrzeni publicznych nad Wisłą początkowo towarzyszyły bary z tanim piwem i hałaśliwą muzyką. Zmieniło się w wyniku nowego podejścia Urzędu Miasta



Nabrzeże wiślane. *Foto: Marek Piwowarski*

– teraz oprócz kryterium ceny uwzględniany jest również proponowany program. Dlatego pojawiły się kluby organizujące koncerty lub dbające o rowerzystów.

W przypadku tak szeroko zakrojonych przemian, poważnym wyzwaniem jest współpraca między różnymi podmiotami zainteresowanymi wzmacnianiem i wykorzystywaniem potencjału obszaru. Pozytywnymi przykładami jest utworzenie Komisji Dialogu Społecznego, a także zaangażowanie właścicieli prywatnych klubów w tworzenie oferty kulturalnej i rekreacyjnej.

Powołanie pełnomocnika ds. zagospodarowania nadbrzeża Wisły sprzyjało koordynacji przedsięwzięć prowadzonych przez różne miejskie jednostki i spójne działania promocyjne w tworzeniu pozytywnego wizerunku Dzielnicy Wisła. Na proces odnowy kładzie się natomiast cieniem nieprzezwyciężony dotychczas spór między fundacją, która go zainicjowała, a Urzędem Miasta, którego zaangażowanie miało potem kluczowe znaczenie.

Zwracanie się miast ku rzekom jest elementem budowy błękitno-zielonej infrastruktury, którą promuje Krajowa Polityka Miejska. Błękitno-zielona infrastruktura oznacza takie zagospodarowanie dolin rzecznych, które spełnia potrzeby przyrodnicze i środowiskowe, a jednocześnie uwzględnia potrzeby mieszkańców i społeczności lokalnej. Błękitno-zielona infrastruktura obejmuje nie tylko elementy „twarde" – infrastrukturalne – jak ścieżki rowerowe, poldery itp., ale również działania „miękkie", skierowane do mieszkańców i użytkowników. Wykorzystanie obszarów cennych przyrodniczo pozytywnie wpływa na odbiór przestrzeni i jakość życia w mieście. Obszary półnaturalne w dolinie Wisły są źródłem usług ekosystemowych ważnych dla całej Warszawy.

Podsumowanie



KOMPLEKSOWA ODPOWIEDŹ NA PROBLEMY OBSZARU REWITALIZACJI

Opisane w publikacji doświadczenia polskich miast przedstawiają szerokie spektrum rozwiązań, różnorodne podejścia, odpowiedzi na specyficzne problemy, ale też na typowe wyzwania stojące przed wieloma miastami i gminami w Polsce. Przez ostatnie lata rewitalizacja była często mylona z remontem, modernizacją, twardymi inwestycjami infrastrukturalnymi. Tymczasem osią działań rewitalizacyjnych jest poprawa jakości życia mieszkańców tych obszarów, gdzie sprzężeniu ulegają: negatywne oddziaływanie uwarunkowań historycznych, uboga teraźniejszość i brak perspektyw na przyszłość. Rozwiązanie problemów społecznych powinno być podstawowym dążeniem władz lokalnych i wszystkich uczestników procesu, ale nie jest to cel sam w sobie. Dzięki prowadzonym działaniom obszar rewitalizacji powinien zacząć rozwijać się i współuczestniczyć w rozwoju całego miasta.

Kompleksowość rewitalizacji jest w związku z tym jedną z najbardziej pożądanych cech. Z tego powodu najsilniejszy nacisk w publikacji położono na przedstawienie doświadczeń miast, które – mimo braku systemowego podejścia do rewitalizacji – wypracowały własne rozwiązania systemowe. Za każdym razem atut przedstawionych rozwiązań polega na indywidualnym podejściu. Kompleksowość interwencji idzie w parze z właściwym rozłożeniem akcentów i koncentracją działań. Większość miast, prowadzących działania rewitalizacyjne przed 2015 roku, skupiała się na wybranych aspektach – rewaloryzacji dziedzictwa kulturowego, wzmocnieniu spójności przestrzennej, odbudowie kapitału społecznego itp. Niektóre rozwiązania zostały opisane z większą szczegółowością ze względu na ich stricte narzędziowy charakter i potencjalnie łatwe wykorzystanie.

Doświadczenia te mogą być inspiracją dla miast, które podobne działania chciałyby podjąć w latach w najbliższych latach. Należy jednak podkreślić, że – w związku z nowym paradygmatem działań rewitalizacyjnych opisanym w Krajowej Polityce Miejskiej oraz ustawie o rewitalizacji – obecnie należy tworzyć kompleksowe podejście do rozwiązania zidentyfikowanych problemów. Cząstkowe udane rozwiązania przetestowane w innych miastach mogą być w tym kontekście cenne, ze względu na to, że ich zastosowanie może ograniczyć zakres potencjalnych „raf", na które może natknąć się samorząd, rozpoczynając złożony proces rewitalizacji.