



**AgEcon** SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

## CZĘŚĆ III. INNE

## PART III. OTHERS

### STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ Wpływ procesów rewitalizacji na rozwój przemysłowego obszaru Zabłocia w Krakowie

### SUMMARY OF DOCTORAL DISSERTATION: The impact of the regeneration processes on the development of the postindustrial area of Zabłocie in Krakow

Katarzyna Świerczewska-Pietras

Państwowa Szkoła Wyższa im. Papieża Jana Pawła II w Białej Podlaskiej

**Promotor:** dr hab. inż. arch. prof. nadzw. KA Elżbieta Kaczmarska  
**Recenzenci:** prof. dr hab. Zbigniew Ziolo  
dr hab. prof. UP Sławomir Kurek

*Obrona odbyła się dnia 6 lipca 2011 r.  
na Wydziale Geograficzno-Biologicznym  
Uniwersytetu Pedagogicznego im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie*

#### Wstęp

Procesy rewitalizacji w Polsce wynikają z uwarunkowań historycznych, popartych chęcią utrzymania autentyczności środowiska kulturowego, poprzez ochronę tradycji budowlanej o rodowodzie historycznym. Już w latach 20-tych XX w. ochrona zespołów zabudowy, dzielnic, a nawet całych miast, wraz z otwartym krajobrazem, stała się domeną różnych specjalistów, nie tylko konserwatorów zabytków. Podstawy prawne ochrony miast dały dekrety z 1918 i z 1928 r. Po II wojnie światowej skoncentrowano się na ratowaniu najcenniejszych zespołów zabytkowych miast, chroniąc przy tym pozostałą tkankę miejską (Kaczmarska 2008). Jednak nie zawsze realizacja rozwiązań urbanistycznych przynosiła zamierzone rezultaty przestrzenne, dając przy tym ochronę struktur historycznych. Według J. Bogdanowskiego (1997) na początku lat 60-tych XX w. w wyniku braku ustaw krajobraz miejski przekształcił się we wszechogarniający chaos zmierzający do upowszechnienia formy osiedli

(blokowisk) towarzyszącym tzw. planowym poczynaniom.

W latach 1981-1985 dla ratowania ośrodków historycznych realizowano program badań międzyresortowych I.6 pod tytułem „Rewaloryzacja zespołów zabytkowych na tle rozwoju miast”, koordynowany przez prof. dra hab. inż. arch. Janusza Bogdanowskiego. Czwarta grupa tematyczna „Rola i funkcja zespołów zabytkowych w rozwoju przestrzennym miast, aglomeracji i regionów” obejmowała wieloaspektowy program badań o szerokiej skali przestrzennej (miasta różnej wielkości, aglomeracje, region) oraz zakresie terytorialnym (analizy dotyczyły całego kraju) i tematycznym. Wyniki powyższych opracowań stały się podstawą do formułowania programów odnowy miast w Polsce (Kaczmarska 2008, s. 172-173).

Kolejno w latach 1986-1990 Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie koordynował i realizował projekt badawczo-rozwojowy pt. „Poprawa funkcjonowania gospodarki miejskiej” (CPBR 13.1). Jednak badania, obejmujące szereg aspektów funkcjonowania miast polskich, zbiegły się

z transformacją ustrojową kraju, a to z kolei rodziło następne problemy i konieczności poszukiwań nowych rozwiązań w procesie gospodarowania w miastach. Rozwój miast w Polsce znalazł się wówczas pod wpływem nowych procesów i uwarunkowań zewnętrznych zwróconych na konieczność innego podejścia do badań struktur funkcjonalno-przestrzennych (Parysek 2007). Transformacja ustrojowa nie przyniosła jednak żadnej istotnej zmiany w podejściu do odnowy obszarów kryzysowych, natomiast spowodowała wzrost potrzeb rewitalizacyjnych w związku z upadkiem wielu dziedzin przemysłu, które okazały się nieefektywne w rynkowych warunkach gospodarowania. Niewiele miast w okresie transformacji zdecydowało się na podjęcie działań rewitalizacyjnych. Był to wynik braku wiedzy o prowadzeniu tego typu działań, wyspecjalizowanej kadry pracowniczej oraz środków finansowych (Bryx, Herbst, Jadach-Sepioło 2010, s. 37).

Pod koniec lat 90-tych XX w. został przygotowany przez Biuro Studiów i Ekspertyz dla Sejmu dokument – Raport nr 164., prezentujący aktualną sytuację rewitalizacji w Polsce (Podręcznik rewitalizacji 2003). Jednak z uwagi na brak środków i jednocześnie występowanie szeregu barier o charakterze prawno-organizacyjnym większość miast i gmin w Polsce nie prowadziła szeroko zakrojonych działań rewitalizacyjnych do czasu ogłoszenia Narodowego Planu Rozwoju (NPR) i Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego na lata 2004-2006 (ZPORR 2004-2006) w 2003 r. Wówczas to Polska w ramach funduszy strukturalnych Unii Europejskiej (UE) na lata 2004-2006 otrzymała możliwość wspierania procesów rewitalizacji miast poprzez realizację LPR. Obecnie również nowy okres programowania 2007-2013 stwarza możliwość pozyskania środków w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych (RPO), z których samorządy miast mogą partycypować o środki przeznaczone na odnowę zdegradowanych struktur przestrzennych. LPR oparty został na doświadczeniach programu URBAN oraz niemieckiego programu „przebudowa Miasta” (Stadtumbau) (Billert 2006). LPR stał się jedynym dokumentem formalnym w Polsce przeznaczonym do realizacji zintegrowanych projektów służących wdrażaniu procesów rewitalizacji, mających przyczynić się do ożywienia obszaru zdegradowanego oraz nadania mu nowej funkcji. Dzięki LPR poczyniono wiele prób rewitalizacji obszarów w Polsce.

### Cel i przedmiot

Głównym celem dysertacji jest identyfikacja i analiza procesów rewitalizacji zachodzących w latach 2006-2010 na obszarze Zabłocia w Krakowie po uchwaleniu LPR. W pracy przyjęto hipotezę, iż uchwalenie LPR Zabłocia zainicjowało proces

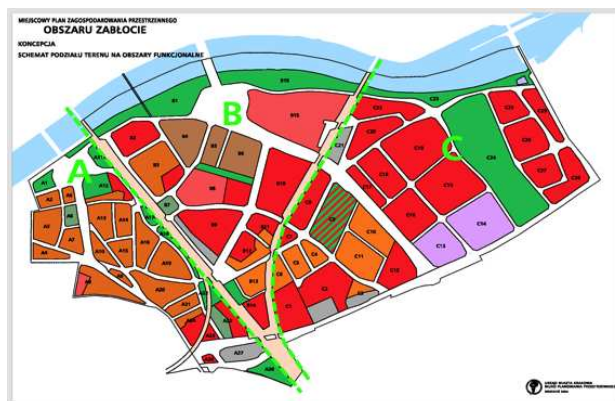
przemian sfery funkcjonalno-przestrzennej, gospodarczej oraz mieszkaniowej obszaru i tym samym przyczyniło się do zmiany jego funkcji.

Wybór obszaru podyktowany został faktem, iż jest to pierwszy obszar w Krakowie objęty LPR, na którym można zaobserwować proces przemian. Obszar badań został określony na podstawie kryteriów, do których zaliczono:

- wysoki poziom degradacji technicznej infrastruktury i budynków,
- niski poziom zasobów mieszkaniowych,
- niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej,
- niski stopień zróżnicowania funkcji obszaru.

Kryteria zostały narzucone przez UE w dokumencie ZPORR 2004-2006 oraz w „Metodyce przygotowania i oceny programu rewitalizacji w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013” (Metodyka MRPO).

W pracy przyjęto, iż w nawiązaniu do koncepcji teoretycznych istnieje konieczność pogłębienia problematyki badawczej w studiach empirycznych w świetle cech wynikających ze struktury funkcjonalno-przestrzennej, gospodarczej oraz mieszkaniowej obszaru Zabłocia po uchwaleniu LPR. Obszar Zabłocia został określony granicami wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zabłocia (mpzp Zabłocia) (rysunek 1).



Rysunek 1. Granice LPR Zabłocia

Figure 1. Boundaries of the LRP Zabłocie.

Źródło: mpzp Zabłocia

Niniejsza praca badawcza stanowiłaby pierwszą systemową próbę podejścia do analizy procesów rewitalizacji prowadzonych na poprzemysłowym obszarze Zabłocia po uchwaleniu LPR.

### Metody i układ

Do realizacji przedmiotu i celu rozprawy zastosowano szereg metod i technik badawczych, których wybór został dokonany w celu osiągnięcia

najlepszego rozwiązania postawionych problemów. Do pierwszej grupy metod zaliczono kwerendę literatury, analizę dokumentów programowych poświęconych rewitalizacji, przegląd dobrych praktyk zagranicznych oraz polskich. Do drugiej grupy metod zaliczono badania terenowe obejmujące metody obserwacji, metody inwentaryzacji bezpośredniej, badania dokumentacji, analizy przypadków oraz wywiady bezpośrednie przeprowadzane za pomocą kwestionariusza ankiety na grupie 100 przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na obszarze Zabłocia oraz na grupie 200 studentów studiów dziennych wszystkich kierunków studiów z Krakowskiej Akademii im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego (KA), znajdującej się na obszarze Zabłocia. Do trzeciej grupy badawczej zaliczono metody statystyczne, na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), określające liczbę podmiotów gospodarczych na obszarze Zabłocia. Dodatkowym źródłem danych wykorzystanych na potrzeby niniejszej rozprawy były dane z roczników statystycznych. Do czwartej grupy metod zaliczono metody graficzne, stanowiące uzupełnienie metod statystycznych oraz opisu naukowego. Na potrzeby przedstawienia metod graficznych sporządzono wykresy kolumnowe, słupkowe, oraz kołowe, przedstawiające strukturę własności badanego obszaru, pomysły, problemy oraz trudności studentów KA oraz przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na obszarze. Ponadto na potrzeby niniejszej dysertacji sporządzono bogatą dokumentację fotograficzną, przedstawiającą proces przemian obszaru.

Dodatkowym źródłem danych wykorzystanym na potrzeby pracy były dane pozyskane z Urzędu Miasta Krakowa (UMK) i innych instytucji zaangażowanych w proces odnowy miast na szczeblu centralnym i lokalnym. Ponadto wykorzystano bieżące informacje ze stron instytucji bezpośrednio zaangażowanych w procesy rewitalizacyjne w tym Forum Rewitalizacji oraz Instytutu Rozwoju Miast, prasy oraz raportów o przeobrażeniach gospodarczych w Krakowie. Dane na potrzeby rozprawy pozyskano również na podstawie opracowań studialnych przygotowanych do prowadzenia działań planowania przestrzennego Krakowa.

Układ pracy nawiązuje do przyjętego przedmiotu i celu. Składa się z pięciu integralnych rozdziałów. W rozdziale pierwszym na podstawie rozważań teoretycznych podjęto problematykę dotyczącą istoty, celu i znaczenia procesów rewitalizacyjnych w rozwoju obszarów miast. W rozdziale tym poruszone zostały kwestie związane z regulacjami prawnymi szczebla krajowego, w tym ustawa o rewitalizacji oraz instrumentami wspierającymi działania rewitalizacyjne, do których zaliczono m.in. instrumenty finansowe, partycypację społeczną, monitorowanie czy zarządzanie procesem. W rozdziale drugim przedstawiono przykłady obszarów zrewitalizowanych na świecie

oraz w Polsce, które mogą stanowić przykład dobrych praktyk dla działań rewitalizacyjnych podejmowanych w Krakowie, do których można zaliczyć: London Docklands, przemysłowy obszar Ravensraig w Szkocji, poportowy obszar Habmurga oraz obszar po byłej kopalni Zollverein (Niemcy), jak również zaprezentowano przykłady z Polski tj. Stary Browar w Poznaniu, Manufakturę w Łodzi oraz Solvay w Krakowie. Jednocześnie dokonano analizy programów rewitalizacji Krakowa oraz przedstawiono szanse i zagrożenia rewitalizacji obszarów przemysłowych. W rozdziale trzecim dokonano analizy badanego obszaru uwzględniając zasięg terytorialny i powiązania funkcjonalno-przestrzenne, stan własności, stan środowiska przyrodniczego, sferę społeczną jak również uwarunkowania gospodarcze obszaru. W rozdziale czwartym dokonano analizy wpływu procesów rewitalizacji na obszar zdegradowany objęty badaniem w latach 2006-2010, uwzględniając zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, zmiany sfery mieszkaniowej obszaru, zmiany sfery gospodarczej obszaru oraz oddziaływanie szkolnictwa wyższego na procesy rewitalizacyjne badanego obszaru. W rozdziale piątym dokonano oceny wdrażania i zarządzania procesami rewitalizacyjnymi badanego obszaru w latach 2006-2010. W wyniku analizy merytorycznej w rozdziale został przedstawiony stan wdrażania LPR oraz zaproponowano modele zarządzania i monitorowania procesu przemian obszaru.

### **Analiza i ocena źródeł**

Do głównych dokumentów źródłowych zaliczono: ECOS-Kazimierz Plan Działań, LPR Białych Mór, LPR Branic oraz dokumenty rewitalizacyjne uchwalone w latach 2005-2009, do których zalicza się: LPR Zabłocia, Miejski Program Rewitalizacji Krakowa-Lokalny Program Rewitalizacji (MPR-LPR), Lokalny Program Rewitalizacji Starego Miasta (LPR Starego Miasta) i LPR „starej” Nowej Huty (LPR „starej” Nowej Huty), które autorka koordynowała m.in. w zakresie merytorycznym z ramienia UMK jako kierownik Referatu ds. Rewitalizacji w latach 2005-2009. Ponadto do źródeł danych zaliczono: inwentaryzację obszaru, dokumentację fotograficzną, wywiady z mieszkańcami i użytkownikami terenu.

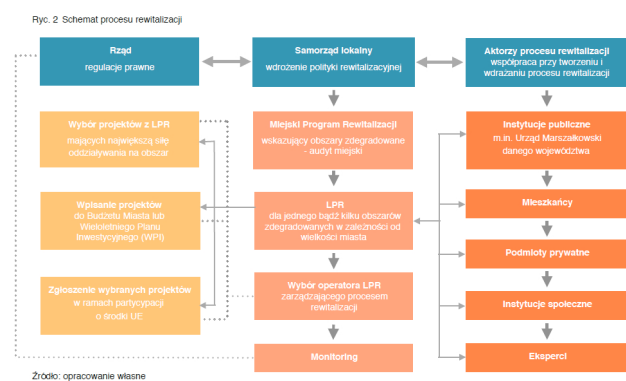
### **Wnioski ogólne**

Należy zgodzić się z prof. Skalskim (2000, s. 41), iż w dalszym ciągu prace związane z rewitalizacją w Polsce ujawniają wiele barier:

- a) na szczeblu centralnym, do których zalicza się:
  - brak współpracy pomiędzy resortami zaangażowanymi w procesy rewitalizacyjne,

- brak partnerów w stworzeniu spójnego systemu rewitalizacji,
  - brak lobbingu parlamentarnego,
- b) na poziomie lokalnym, do których zalicza się:
1. trudności w zarządzaniu rozwojem miasta,
  2. słabe powiązania działań operacyjnych z systemem planowania w mieście,
  3. braki w wieloletnim planowaniu inwestycji miejskich (budżet a polityka),
  4. braki w dostosowaniu struktur urzędów miejskich do koordynowania polityki realizacyjnej (obawy przed zmianami, utratą kontroli przez władze samorządowe),
  5. nieprofesjonalny system kontroli i obserwacji skutków decyzji.

W związku z powyższym istnieje konieczność stworzenia klarownego systemu prawnego przez rząd, na podstawie którego samorząd mógłby opracować a kolejno wdrażać politykę rewitalizacyjną przy współudziale aktorów procesu bezpośrednio zaangażowanych w proces zmian obszaru kryzysowego (rysunek 2).



**Rysunek 2.** Schemat wdrażania procesu rewitalizacji

**Figure 2.** Implementation scheme of the revitalizations process

*Źródło:* opracowanie własne

### Wnioski szczegółowe

W świetle przeprowadzonych badań i analiz należy stwierdzić, iż LPR Zabłocia wpłynął na zainicjowanie procesu przemian obszaru w sferze funkcjonalno-przestrzennej i tym samym pobudził sferę gospodarczą i społeczno-mieszkaniową, jednakże głównym problemem rewitalizacji przemysłowego obszaru Zabłocia jest brak wdrażania uchwalonego LPR.

Analiza obszaru pozwala dostrzec, iż na obszarze Zabłocia realizowane są w większości inwestycje prywatne, do których można zaliczyć m.in. powstanie kampusu Krakowskiej Akademii im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego, budowę apartamentowców przy ul. Przemysłowej, ul. Piwnej, Placu Bohaterów Getta, loftów w Młynie Ziarno 2, biurowca Diamante Plaza, hotelu Cubus. Do inwestycji finansowanych z budżetu

miasta zaliczyć można budowę linii tramwajowej KST oraz finansowanie budowy Muzeum Sztuki Współczesnej w fabryce Schindlera. Biorąc pod uwagę LPR Zabłocia uchwalony w 2006 r. można stwierdzić, iż pięć projektów zapisanych w LPR Zabłocia opracowanego zgodnie z wytycznymi ZPORR 2004-2006 zostało zrealizowanych. Kolejne siedemnaście projektów wpisanych do programu nie zostało zrealizowanych. W szczególności nie został zrealizowany projekt pilotażowy obejmujący utworzenie Al Lipowej. Był to efekt wpisania projektów do LPR Zabłocia bez zabezpieczenia środków w budżetach miasta w latach 2006-2010 oraz brakiem zainteresowania ze strony prywatnych inwestorów na realizację projektów wpisanych do programu.

W 2008 r. w aktualizacji LPR Zabłocia zgodnie z wytycznymi Metodyki MRPO wpisano kolejne projekty będące nie tylko propozycją autorów programu, ale również jednostek, instytucji bezpośrednio związanych z obszarem. Mimo zabezpieczenia części środków w budżecie na projekty wpisane do programu, jak np. na przebudowę ul. Lipowej nie zrealizowano ich, a środki które stanowiły zabezpieczenie zostały w kolejnych latach przesunięte na potrzeby innych inwestycji. **Do niektórych wniosków szczegółowych można zaliczyć:**

- Zainteresowanie obszarem prywatnych inwestorów.
- Pobudzenie działań w sferze funkcjonalno-przestrzennej poprzez adaptację i przebudowę obiektów przemysłowych.
- Wzrost liczby małych i średnich przedsiębiorstw.
- Wzrost liczby mieszkańców.
- Występowaniem silnego rozczłonkowania procesu decyzyjnego z uwagi na brak systemu zarządzania LPR Zabłocia w mieście.
- Brak integracji inwestycji prywatnych z programem rewitalizacji.
- Niewystarczająca ilości środków w budżecie miasta na pokrycie finansowania projektów zapisanych w programie.
- Brak utworzenia instrumentów o charakterze finansowym, jak np. fundusz rewitalizacyjny, który gromadziłby środki pochodzące np. z podatków, czy rezerwacji środków przeznaczonych na dofinansowanie projektów z UE zarezerwowanych w budżecie miasta.
- Brak kompleksowego podejścia do procesu rewitalizacji, który powinien łączyć inwestycje prywatne oraz publiczne.
- Pomijanie procedury monitorowania i zarządzania programem rewitalizacji.
- Występowanie trudności wynikających z braków w wieloletnim planowaniu inwestycji miejskich (kształtowanie budżetów pod wpływem bieżących „nastrojów” politycznych).
- Narastające problemy komunikacyjne.

- Pogłębiająca się degradacja obszaru a szczególnie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz niewielki udział dostępnych dla mieszkańców obszarów zielonych.
- Konieczność opracowania w ramach LPR Zabłocia alternatywnych źródeł finansowej pomocy przedsiębiorcom w ramach lokalnej polityki miasta, jak np. ulg od podatków od nieruchomości.

**Literatura:**

1. Billert A. (2006), *Problemy rewitalizacji w Polsce na tle doświadczeń niemieckich*, Referat wygłoszony na Międzynarodowej Konferencji w Lubaniu Śląskim - Rewitalizacji Miast.
2. Bogdanowski J., 1997, Teoretyczne podstawy architektoniczno-krajobrazowe rewaloryzacji obszarów zurbanizowanych (Metoda Jark-Wak) [w:] *Naukowe podstawy rewaloryzacji budynków i zespołów na tle rozwoju miast*, Cichy-Pazder E. (red.), Politechnika Krakowska, Wydawnictwo Miniatura, Kraków.
3. Bryx M., Herbst I., Jadach-Sepiolo A. (2010), *Założenia krajowej polityki rewitalizacyjnej* [w:], *Założenia polityki rewitalizacyjnej w Polsce*, red. Z. Ziobrowski, Seria Rewitalizacja Miast Polskich, tom 9, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 33-72.
4. Kaczmarska E. (2008), *Procesy rewitalizacyjne we współczesnym rozwoju miast Polski*, [w:] *Wybrane problemy funkcjonowania administracji publicznej*, red. H. Franaszek, Państwo i Społeczeństwo, nr 3, Księgarnia Akademicka, Kraków.
5. Parysek J.J. (2007), *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej. Wybrane aspekty praktyczne*, Wydawnictwo naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań.
6. *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, 2003, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa.
7. Skalski K., 2000, *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich* [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja - Odnowa miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Krakowie, Kraków.

*Adres do korespondencji/ Mailing address: k.swierczewska.pietras@gmail.com*