

**Ewa Kipta, Dagmara
Mliczyńska-Hajda**

**Bariery systemowe rewitalizacji w
Polsce**

Problemy Rozwoju Miast 10/1, 63-70

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Ewa Kipta
Dagmara Mliczyńska-Hajda

BARIERY SYSTEMOWE REWITALIZACJI W POLSCE*

Abstrakt. O wadach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią napisano wiele, ale nie dość, by wywołać zmiany dobre dla rozwoju miast. Obecnie, gdy terminem rewitalizacja opatruje się wszelkie przedsięwzięcia, prócz tych, które w istocie nią są, zmiana w tej dziedzinie staje się jeszcze ważniejsza. Trzeba to powiedzieć z całą mocą: odnowa polskich miast jest niemożliwa w sytuacji „dziurawego jak drogi w krajach trzeciego świata”, systemu gospodarowania przestrzenią. Dwa pytania są w tej kwestii kluczowe: co (z)robić i w jaki sposób?

Prezentujemy kluczowe problemy dotyczące gospodarowania przestrzenią w ramach działań rewitalizacyjnych, wywołane brakiem spójności systemu w tej dziedzinie. Ta diagnoza oznacza, że dodanie do niego kolejnych przepisów regulujących rozwój i rewitalizację miast oznaczać będzie dalsze brnięcie tą tzw. trzecią drogą, tak niekorzystną dla naszych miast.

Odpowiedź na postawione na wstępie pytania wymaga analizy kosztów i korzyści różnych rozwiązań z perspektywy korzyści dla odnowy miast. Stopniowe modyfikacje obecnego systemu prowadzą do redukcji potencjału polskich miast i ich konkurencyjności. Potrzebne są radykalne zmiany, które przywrócą stosowane w Europie narzędzia polityki miejskiej. Dopiero to stworzy miastom szansę przekierowania twórczych ambicji i kreatywności na budowę kultury miejskiej, kultury organizacyjnej, tworzenie norm i instytucji sprzyjających partnerstwu i zdrowej rywalizacji z innymi miastami europejskimi.

Potrzeba dokonania postulowanych rewolucyjnych zmian jest uzasadniona stanem polskich miast i radykalnym wzrostem kosztów obecnej praktyki. Wynika ona także z trendów demograficznych i wyzwań wobec globalnej konkurencji.

Słowa kluczowe: gospodarka, zarządzanie, miasto, partnerstwo, publiczny, polityka, przestrzenny, rozwój, rewitalizacja, społeczno-gospodarczy.

*Obłąd: powtarzać w kółko tę samą czynność, oczekując innych rezultatów.
Albert Einstein*

Potrzeby działań rewitalizacyjnych w Polsce są ogromne. Raport OECD [Przeglądy... 2011], oceniający politykę miejską, szacuje je na 21,2% terenów zagospodarowanych, a na terenach tradycyjnej zabudowy śródmiejskiej dotyczy aż 51,8% obszarów. Blisko 1/4 mieszkańców miast żyje na obszarach zdegradowanych, a poziom ubóstwa w miastach jest dwukrotnie wyższy niż na terenach wiejskich. Te dane są alarmujące.

* Referat wygłoszony na II Kongresie Rewitalizacji w Krakowie został opracowany z udziałem Joanny Porębskiej i Lecha Podbreza. Jest też oparty na wnioskach z doświadczeń członków Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji i ich opinii zebranych w dokumencie programowym tego Stowarzyszenia: *Manifest (nie)polityczny. Powrót do miasta*, 2009.

Po 23 latach transformacji trudno przypisywać ten stan rzeczy jedynie dziedzictwu po PRL, kiedy to większość tradycyjnej tkanki miejskiej, ocalałej z wojny lub nawet odbudowanej, była eksploatowana na zawal, bez należytego systemu bieżącego utrzymania i remontów. Reaktywacja praw własności w 1990 r. nie spowodowała samoistnej zmiany w tym zakresie, gdyż właściciele odzyskanych nieruchomości nie mogli dysponować odpowiednio skumulowanym kapitałem na pokrycie kosztów remontów, a nie wprowadzono żadnej formy pomocy publicznej w tym zakresie. Pozostawiono ten problem do rozwiązania „niewidzialnej ręce rynku”, ograniczając stopniowo nawet te niewielkie możliwości interwencji na poziomie polityki miejskiej, które uruchomiła reforma samorządowa. Postawiono na model rozwoju skupiony na nowych inwestycjach i pozyskiwaniu zewnętrznych inwestorów, zaniedbując istniejące zasoby – zabudowę i kapitał endogeniczny społeczności miejskich. Efektem tego założenia stało się stopniowe zaniechanie systemu gospodarowania przestrzenią, obejmującego nie tylko planowanie przestrzenne, gospodarkę gruntami, ale także politykę mieszkaniową i lokalową oraz finanse i ekonomikę gospodarki miejskiej, bilansującą koszty, w tym społeczne, planowanych i zachodzących zmian.

Taki model, jaki mamy, być może wystarczy do inwestowania na wolnych terenach, ale zawodzi całkowicie w przypadku przekształcania już zamieszkałych i użytkowanych obszarów miejskich. Trudno bowiem oczekiwać, by inwestowanie w zurbanizowaną, a więc trudniejszą przestrzeń pojawiło się samoistnie, gdy nie ma żadnych barier w wykorzystywaniu terenów niezabudowanych, a grunty na terenach podmiejskich są znacznie tańsze niż w miastach. Trudno oczekiwać od gmin podmiejskich, by zniechęcały inwestorów, powodowane troską o jakość krajobrazu i środowiska. Nie można spodziewać się kompleksowych remontów kamienic bez jakichkolwiek gwarancji zwrotu poniesionych kosztów i bez wsparcia użytkowników modernizowanych lokali na czas trwania prac budowlanych. Trudno w końcu spodziewać się, by mieszkańcy obszarów zdegradowanych nie poszukiwali innych miejsc zamieszkania w granicach swoich możliwości, przy braku nadziei na poprawę we własnej dzielnicy. Zwłaszcza w sytuacji, gdy budowa systemem gospodarczym domku poza miastem jest najtańszym sposobem poprawy warunków zamieszkania, a więc jedyną formą względnie taniego, tj. dostępnego budownictwa, oferowaną w Polsce. W końcu trudno też oczekiwać, by władze miast – oceniane w perspektywie kadencji – dobrowolnie przyjmowały zobowiązania przekraczające okres ich politycznego kontraktu.

Przy obecnych uwarunkowaniach prawnych programy rewitalizacji powstają nie tyle w wyniku motywacji ich interesariuszy, ile wymogu procedur ubiegania się o wsparcie dla najpilniejszych zadań. Nie są bowiem w stanie ustalać stabilnych zasad wspierania odnowy na czas konieczny do rozwiązania problemów narosłych przez dziesięciolecia. Nie sposób też realizować te programy bez wzajemnej zgodności w intencji i komplementarności ustaleń planów strategicznych, taktycznych i operacyjnych, wdrażanych w układzie sektorowym na wszystkich istotnych dla rewitalizacji obszarach publicznej interwencji.

Obecnie Polska odmienia słowo rewitalizacja przez wszystkie przypadki i tą etykietą opatruje wszelkie możliwe przedsięwzięcia, poza tymi, które istotnie zasługują na to określenie. Prócz licznych realizowanych ze wsparciem unijnym projektów renowacji budynków lub odnowy przestrzeni publicznych, konieczne są równoległe działania na rzecz

poprawy zamożności społeczności lokalnych, pomoc w rozwiązywaniu lokalnych problemów społecznych i w poprawie jakości mieszkań, wspieranie aktywności gospodarczej i kulturalnej, redukcja uciążliwości środowiska, a przede wszystkim stymulowanie procesu sukcesywnej poprawy w otoczeniu tych projektów kluczowych. Połączenie tych wszystkich sposobów oddziaływania wymaga koordynowanych i międzysektorowych form pracy z gwarancjami trwałości na wiele lat, czyli spójnego i przewidywalnego systemu gospodarowania przestrzenią zurbanizowaną. Istnieje bowiem zagrożenie, że efekt części podjętych dotychczas projektów będzie:

- wyspowy – bez większego i trwałego wpływu na stan całego obszaru rewitalizacji, jak np. część projektów sektora prywatnego, współfinansowana unijnym instrumentem zwrotnym,
- obciążony ryzykiem niedostatecznego wykorzystania i przyspieszonego zużycia, jak część projektów sektora publicznego, np. realizacja nowych obiektów dla usług publicznych.

O wadach polskiego „modelu gospodarowania przestrzenią” napisano tak wiele, że ograniczymy się jedynie do powtórzenia najcięższych zarzutów. Zrównanie prawnego statusu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (WZZT) z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) jest kluczową przeszkodą w systemowych rozwiązaniach gospodarowania przestrzenią. WZZT są wręcz uprzywilejowane w stosunku do MPZP, jako że stosowanie zbyt szerokiej interpretacji „dobrego sąsiedztwa” prowadzi często do wydawania decyzji sprzecznych ze Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju, które jest dla planów wiążące. Ta dwutorowość proceduralna jest głównym powodem niechęci do opracowywania planów zarówno ze strony samorządów, jak i potencjalnych inwestorów i odpowiada za niski poziom pokrycia terenów miast planami. Przy obecnej praktyce orzecznictwa sądowego WZZT stały się wytrychem, umożliwiającym niemal nieograniczone wykorzystanie gruntów, nawet tam, gdzie jest to wyraźnie sprzeczne z interesami publicznymi. Przede wszystkim zaś powoduje skierowanie głównego strumienia inwestycji na tereny wolne od zabudowy, rezygnację z inwestycji renowacyjnych i poprawiających standard istniejących kompleksów zabudowy. Wynika to nie tyle z powodów ekonomicznych, co raczej z przyzwyczajenia do rutynowych lub promowanych rozwiązań.

Z tych samych powodów WZZT stanowią przeszkodę w systemowym uregulowaniu wymogów konserwatorskich w historycznych dzielnicach miast. Tam gdzie istotny jest kontekst przestrzenny, zachowanie tradycyjnej skali i charakteru zabudowy i przestrzeni publicznych, czy wreszcie specyficzny sposób funkcjonowania i użytkowania terenów i budynków, decyzje konserwatorskie zawarte w WZZT ograniczają się na ogół do zachowania substancji zabytkowej obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Otoczenie zabytków od kilku lat nie podlega już ochronie, a regulacje związane z zachowaniem krajobrazu kulturowego nie zostały dotąd wprowadzone, pomimo ratyfikacji odnośnej konwencji UNESCO. Tak więc stosowanie zasad ochrony obszarowej kompleksów historycznych występuje niezmiernie rzadko, gdyż wymaga wpisania ich do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub do zasad obowiązujących w parku kulturowym. Powszechna praktyka unikania komplikacji przez każdą ze stron tego procesu prowadzi do tego, że na wielu zabytkowych obszarach samorzady nie widzą potrzeby ich opracowania,

wyręczając się wymogami służb konserwatorskich. Wadliwość takiego trybu ochrony jest oczywista, a wraz ze wzrostem liczby inwestycji coraz wyraźniej zagraża utratą historycznego charakteru obszarów zabytkowych.

Dla tradycyjnej tkanki miejskiej brakuje także metod stymulowania kompleksowej odnowy i poprawy standardów mieszkań. Wbrew pozorom nie chodzi jedynie o wsparcie finansowe, ale przede wszystkim o pomoc logistyczną, umożliwiającą przeniesienie użytkowników do lokali zastępczych na czas trwania remontów. Tymczasem ograniczenia dla pomocy publicznej i sztywne regulacje gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi zasadniczo ograniczają obie formy wsparcia. W efekcie powstaje dodatkowa (poza ekonomiczną) presja, wypierająca mieszkańców z obszarów śródmiejskich, co nawet przy poprawie stanu technicznego zabudowy ma negatywny wpływ na ich żywotność i bezpieczeństwo. Takie procesy zachodziły w miastach Europy Zachodniej i Ameryki Północnej w latach 60. i 70. ubiegłego wieku, a usuwanie ich skutków było długotrwałe i kosztowne (temu również służyła Inicjatywa URBAN), choć wszystkich przecież nie zdołano zlikwidować. W kontekście polskich problemów z prawem planowania przestrzennego, o czym barwnie i dosadnie piszą Jędraszko i Billert [2006], barierą rozwijania rewitalizacji polskich miast jest tajemnicza skłonność, polegająca na niechęci do uczenia się na cudzych błędach i korzystania z cudzych doświadczeń.

Ten, opisany jedynie z grubsza „dziurawy jak drogi w krajach trzeciego świata” [Jędraszko, Bilert 2006] model gospodarowania przestrzenią nie nadaje się do dalszego łatania. Wymaga radykalnej przebudowy, przeprowadzanej konsekwentnie i w odpowiedniej kolejności, wynikającej z wzajemnych zależności.

Pierwszą, wstępną barierą, której zniesienie nie powinno powodować dużych kosztów, jest **brak bazy danych generowanej w skali odpowiadającej potrzebom zarządzania miastami**. Diagnoza stanu poszczególnych części przestrzeni miasta jest warunkiem prawidłowego ustalania charakteru i zakresu interwencji a także narzędziem oceniania ich skuteczności. Nadzieją napawają zapowiedzi stworzenia takiej bazy danych zawarte w Założeniach krajowej polityki miejskiej [2012]. Bez tego narzędzia wszelkie działania rewitalizacyjne, poczynając od ustalania granic, poprzez definiowanie problemów i metod ich rozwiązywania, po wiarygodne ocenianie skutków programów i projektów na każdym etapie ich realizacji, są w gruncie rzeczy obarczone wysokim ryzykiem błędów. Przy okazji taka baza będzie skutecznie weryfikowała efekty wszelkich dalszych zmian legislacyjnych.

Drugą barierę do usunięcia stanowią **regulacje dotyczące planowania przestrzennego**. Grzechem pierwotnym obecnej legislacji w tym zakresie jest brak pojęcia interesu wspólnoty czy inaczej dobra wspólnego. Poprzez dysproporcje proceduralne ustawodawca stworzył sytuację, w której staje się ono niemal równoznaczne z wypadkową interesów prywatnych. W procesie planistycznym nie ma miejsca na należyte jego zdefiniowanie, choćby w formule założeń do planów. Dobro wspólne dotyczy kwestii związanych z jakością życia całej wspólnoty, ochroną środowiska, dóbr kultury czy innych trwałych walorów, ale może też dotyczyć należytej obsługi planowanych obszarów, która wymaga czasem zajęcia części prywatnych działek. Pomijanie interesu wspólnoty jest przyczyną mnożących się konfliktów wokół planowania przestrzennego i narastających wraz z nimi obaw planistów

przed planowaniem partycypacyjnym. Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym nie oznacza bowiem okazji do silniejszej obrony interesów własnych każdego z uczestników tego procesu, jest przede wszystkim metodą uzgadniania wspólnie akceptowanych wartości przestrzeni i zakresu jej zmian. To właśnie tak pojmowany interes wspólnoty uzasadnia ograniczanie zabudowy gruntów rolnych, nakładanie wymogów jakościowych dla różnych form zagospodarowania, wreszcie przemawia za ochroną środowiska, dóbr kulturowych i walorów krajobrazowych. Pomaga też w wypracowaniu rozstrzygnięć planistycznych w sytuacji nieuchronnych konfliktów pomiędzy sprzecznymi wnioskami prywatnych interesariuszy.

Uproszczoną formą ochrony interesu wspólnego są standardy urbanistyczne, które mają gwarantować rozsądne wskaźniki wykorzystania gruntów w zależności od typów zabudowy. Jak każda metoda uśredniająca, mają swoje wady, ale wobec zrozumiałej presji inwestorów na maksymalne wykorzystanie gruntów przynajmniej chronią przestrzeń przed najpoważniejszymi i często nieodwracalnymi błędami. Niestety w Polsce zaniechano użycia nawet tak niedoskonałego narzędzia regulacji. Należałoby je przywrócić, korzystając z podobnych rozwiązań niemieckich. Wobec wciąż aktualnych problemów z pokryciem terenów miejskich planami takie narzędzie jest się tym bardziej potrzebne.

Barierą w rewitalizacji jest praktyczny brak regulacji ograniczających ekspansję zabudowy. Takie ograniczenie jest konieczne nie tylko dla ochrony środowiska, ale także dla optymalizacji wykorzystania gruntów już zurbanizowanych. Gminy, zainteresowane przyciąganiem inwestycji, nie chcą ustanawiać takich ograniczeń nawet wtedy, gdy mają świadomość kosztów uzbrojenia i obsługi nowej zabudowy. Korzyści z otwierania terenów inwestycyjnych są niemal natychmiastowe, gdy tymczasem koszty jawią się jako zagrożenie dla dalekiej przyszłości. Tak więc bez regulacji prawnych, na szczeblu krajowym i regionalnym niemożliwe jest zapobieganie suburbanizacji oraz kierowanie strumienia inwestycji na obszary już zurbanizowane i wymagające odnowy. A to oznacza przywrócenie hierarchii planów, budowanie spójności opracowań przestrzennych definiujących politykę lokalną, regionalną i krajową. Metody organizacji systemów policentrycznych opisywane przez noblistkę Elinor Oestrom [2010] powinny być punktem wyjścia do poszukiwania rozwiązań zwiększających efektywność zarządzania przestrzenią bez naruszania ustroju samorządów. Oparcie na założeniu, że „wiele elementów jest zdolnych do wzajemnego dostosowania się, porządkując związki między sobą w ramach ogólnego systemu zasad, w którym każdy element działa niezależnie od pozostałych” [Oestrom 2010] jest uzasadnione nie tylko w dystrybucji finansów publicznych, ale szczególnie w dysponowaniu ograniczonymi zasobami przestrzeni.

Stworzeniu systemu planowania przestrzennego powinny towarzyszyć zmiany związane z operacyjnym wykorzystywaniem przestrzeni, a w tym zwłaszcza **zasady gospodarowania gruntami**. Tu także potrzebne jest wprowadzenie pojęcia dobra wspólnego, by rozszerzyć możliwości uzyskiwania gruntów na inne niż tylko drogi cele publiczne. Na obszarach rewitalizowanych często mamy do czynienia z nieruchomościami, których stan prawny blokuje możliwości optymalnego dla potrzeb lokalnych zagospodarowania, lub jest wręcz przeszkodą w poprawianiu ich samych lub otoczenia. Także stworzenie

placu – tradycyjnego elementu struktury miasta, istotnego dla społecznej i ekonomicznej żywotności, jest niewykonalne przy obecnych regulacjach.

Podobnie, aby umożliwić dostosowanie oferty funkcjonalnej do potrzeb lokalnych, nie zawsze zgodnych z kryterium najwyższej dochodowości, konieczna jest zmiana **zasad gospodarki lokalami**. Tylko w ten sposób można wprowadzić wspomnianą już ochronę funkcji mieszkaniowych w śródmieściach i stworzyć zachęty do poprawy ich standardu. Zmiana ta jest też potrzebna do ochrony małej i średniej przedsiębiorczości – kluczowej dla wzrostu zamożności lokalnej, przed konkurencją sieci i korporacji o niewspółmiernej przewadze finansowej, ale znacznie mniejszej zdolności modyfikacji oferty do potrzeb lokalnych. Warto nadmienić, że za wprowadzeniem takich zmian przemawia także postulat bliskości (*proximity*) usług codziennego użytku, ważny dla energetycznej efektywności struktury miast, bo zmniejszający skalę koniecznych dojazdów codziennych. Postulat ten jest zresztą ponownym odkryciem jednej z kluczowych zasad urbanistyki sprzed okresu upowszechnienia motoryzacji. Sprzyja on więc wykorzystaniu naturalnych cech pierwotnej struktury funkcjonalnej większości obszarów rewitalizacji.

Zmieniona **polityka mieszkaniowa państwa** jest kolejnym elementem pożądanego systemu gospodarowania przestrzenią. Obecnie polityka ta operuje rozwiązaniami wzmagającymi popyt na nowe mieszkania i domy¹, podczas gdy polskim miastom, przy obserwowanych obecnie tendencjach demograficznych, bardziej potrzebne są rozwiązania sprzyjające poprawie jakości już istniejącego zasobu, najpilniej w tradycyjnej tkance miejskiej, a niebawem także w starzejących się osiedlach wielkopłytowych. Według przywołanego wcześniej Raportu OECD [2011], połowa zasobu mieszkaniowego polskich miast wymaga remontów i modernizacji. Zużycie techniczne i potrzeba dostosowania do współczesnych standardów użytkowych nie mogą pozostać jedynie prywatną sprawą właścicieli tego zasobu, bo odnowienie całego budynku przekracza możliwości właścicieli mieszkań. Wywołany kryzysem wzrost wymagań kredytodawców wobec potencjalnych nabywców nieruchomości mieszkaniowych skutkuje wyraźnym spadkiem popytu na nowe mieszkania i domy. Choć samo zjawisko trudno uznać za pozytywne, to dla rewitalizacji jest ważne, bo stawia ją w pozycji alternatywnego scenariusza poprawy warunków życia, stwarzając szanse na odbudowę i renowację zasobu mieszkań na wynajem (komunalnych i prywatnych), czy włączając wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie w proces odnowy istniejącego zasobu. Bez takich zmian, przy rosnących kosztach mieszkaniowych (z 16 do 22% średnich dochodów w dziesięcioleciu 1995-2005 [OECD 2011]), możliwość poprawy warunków życia stanie się dostępna jedynie niewielkiej grupie osób o odpowiedniej zdolności kredytowej, a budowane mieszkania będą pogłębiały i tak nadmierną przewagę małych lokali.

Zmiany w planowaniu przestrzennym, gospodarce gruntami i lokalami oraz w polityce mieszkaniowej powinny być wprowadzane jednocześnie, natomiast na pewno powinny poprzedzać zmiany w opodatkowaniu nieruchomości. Lepiej bowiem jest, gdy rozwiązania podatkowe dotyczą już ustalonych i wdrożonych reguł gospodarowania przestrzenią, gdy

¹ Chodzi tu przede wszystkim o wygaszony w 2012 r. program Rodzina na swoim oraz inicjowany program Mieszkanie dla młodych.

stają się ich dopełnieniem a nie namiastką. Jednakże debata o ekonomice miast, o wartości gruntów miejskich, o relacjach między kapitałem prywatnym skumulowanym w nieruchomościach a wydatkami publicznymi, a wreszcie o mechanizmach finansowania rozwoju powinna od początku towarzyszyć usuwaniu barier systemowych. Jej rolą jest dostarczenie argumentów fundamentalnych dla przyszłego systemu, ale też redukcja barier mentalnych i nawyków wykształconych przy obecnym modelu. Bez zrozumienia istoty potrzebnych zmian grozi nam ponowne zanurzenie w bezrefleksyjnych, a nawet przeciwskutecznych procedurach.

Aby zaniechać łatania, protezowania obecnego „dziurawego modelu gospodarstwa przestrzennego”, wystarczy sobie uzmysłowić, że nawet najlepsze, dodatkowe regulacje, skonstruowane dla rewitalizacji i rozwoju miast będą jak nowy szpadel na połamanym stylisku. Bez zasadniczych zmian tworzących spójny system w tak trwałej, złożonej i współzależnej materii, jaką jest przestrzeń miejska, polskim miastom zagraża trwała utrata konkurencyjności i potencjałów rozwoju. Jeśli zaś wierzyć badaniom i koncepcjom noblistów Paula Krugmanna [2002] i Elinor Ostrom [1990, 2010], będzie to hamowało możliwości rozwoju całej Polski, pozostawiając ją poza nurtem korzystnych zmian cywilizacyjnych. Stan przestrzeni polskich miast wskazuje już teraz wyraźnie na to, że dalsze poszukiwanie rozwiązań najłatwiejszych politycznie, legislacyjnie i organizacyjnie może przynieść rezultat podobny do rozstrzygnięć przetargu z niedostatecznie określoną specyfikacją jakości – dostawa nie odpowiada potrzebom i oczekiwaniom. W przypadku miast nie chodzi o perspektywę kadencji czy okresów unijnego programowania, konsekwencje zaniechań i błędów będą ponosić pokolenia.

Literatura

- Harvey D., *Bunt miast*, tłum. pol. wyd. Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa 2012.
- Jędraszko A, Billert A., 2006, *Polska przestrzeń. Polskie miasta. Sodoma i gomora w sercu Europy*, www.poznan.pl [dostęp 05.09.2012].
- Krugmann P., Obstfeld M., 2002, *Międzynarodowe stosunki gospodarcze*, t. II. Polskie Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Manifest (nie)polityczny. Powrót do miasta*, 2009, dokument programowy Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji; www.fr.org.pl
- Ostrom E., 1990, *The Evolution of Institutions for Collective Actions*, Cambridge.
- Ostrom E., 2010, *Beyond Market and States: Polycentric Governance of Complex Economic Systems*, American Economic Review, Nr 3.
- OECD Przegląd krajowej polityki miejskiej, Polska 2011*, wersja polska: Ministerstwo Rozwoju Regionalnego 2011.
- Założenia krajowej polityki miejskiej*, Warszawa, 20 lipca 2012, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, www.mrr.gov.pl

FUNDAMENTAL BARRIERS OF URBAN REVITALISATION IN POLAND

Abstract. Literature on disadvantages of spatial management system in Poland is broad, though still not enough to improve urban development. Currently, when the word „revitalisation” is over-used to name many undertakings, save those which really deserve that term, the changes in spatial management becomes even more important. It has to be stressed that Polish cities’ upgrading and updating is impossible when the system of

regulation for spatial management is „cracked as roads of the Third World”. Two questions are important. What to do? And, how it should be done?

The diagnosed absence of integrity in the system of spatial management means that any supplementary regulation of urban development or revitalisation continues this „third way” of poor consequences for the quality of our cities. The answer to the above questions should be based on costs and benefits analysis of urban upgrading solutions. In our opinion, the road of „graual improvement” of current system leads to the reduction of Polish cities’ development potential and competitiveness. Therefore a radical change is recommended, by (re)introducing the rules of European urban practice. That may bring prospects for coherence with the European urban context and encourage our creativity towards urbanism, organisational culture, creation of standards and institutions suitable to compete with other cities.

We present the list of key challenges concerning spatial management and problems derived from passiveness and disregard for their importance. The need to make the mentioned revolutionary changes is justified by condition of Polish cities’ central areas and radical increase of costs of present practices (and idleness). It also derives from demographic trends and challenges of world-wide competitiveness.

Key words: economy, management, city, partnership, public, policy, program, urban development, urban revitalisation, renewal.

Mgr inż. arch. Ewa Kipta
Mgr inż. arch. Dagmara Mliczyńska-Hajda
Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
Lublin