

**Sylwia Dudek-Mańkowska,
Mirosław Grochowski, Aleksandra
Jadach-Sepioło, Tomasz Zegar**

**Rewitalizacja w Warszawie :
doświadczenia i perspektywy**

Problemy Rozwoju Miast 9/4, 27-37

2012

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.

Sylwia Dudek-Mańkowska
Mirosław Grochowski
Aleksandra Jadach-Sepiolo
Tomasz Zegar

REWITALIZACJA W WARSZAWIE – DOŚWIADCZENIA I PERSPEKTYWY

Abstrakt. Rewitalizacja jest procesem naprawczym, prowadzącym do odnowy społecznej, ekonomicznej i przestrzennej miasta bądź jego fragmentów. Przeciwdziała degradacji przestrzeni miejskiej i jako taka powinna być integralną częścią polityki rozwoju miasta. Realizowany w Warszawie od 2005 r. Lokalny program rewitalizacji nie jest szczegółowym planem działania, ale strategią wyznaczającą cele rewitalizacji w skali całego miasta. Działania rewitalizacyjne w Warszawie zostały zdecentralizowane, w Programie bierze udział 15 dzielnic. Realizowane są zarówno projekty zgłaszane przez władze dzielnic, jak i projekty beneficjentów zewnętrznych. Działania rewitalizacyjne LPR prowadzone są przede wszystkim na obszarach mieszkaniowych. Rewitalizacji poddawane są także przestrzenie publiczne, tereny zieleni i ciągi komunikacyjne. Niewiele projektów realizowanych jest na terenach poprzemysłowych i niezagospodarowanych. Kompleksowa ocena efektów LPR możliwa będzie dopiero za kilka lub kilkanaście lat, ale już teraz można stwierdzić, że dzięki programowi uruchomiony został proces przywracania do życia zaniedbanych fragmentów miasta, jak i proces aktywizacji i integracji mieszkańców. W artykule omówiono założenia i cele Lokalnego programu rewitalizacji (LPR) w Warszawie oraz przedstawiono postępy w jego realizacji, zwracając uwagę na główne uwarunkowania i napotymane problemy. Dane i informacje na temat realizacji LPR zostały zgromadzone w ramach badania ewaluacyjnego przeprowadzonego w roku 2012.

Słowa kluczowe: lokalny program rewitalizacji, miejskie programy odnowy, Warszawa, obszary kryzysowe, ewaluacja.

Wprowadzenie

W artykule omówiono założenia i cele Lokalnego programu rewitalizacji (LPR) w Warszawie oraz przedstawiono postępy w jego realizacji, zwracając uwagę na główne uwarunkowania i napotymane problemy. Dane i informacje na temat realizacji LPR zostały zgromadzone w ramach badania ewaluacyjnego przeprowadzonego w roku 2012¹. W badaniu, poza analizą danych zastanych, wykorzystano metodę indywidualnych wywiadów pogłębionych (IDI) i bezpośrednich wywiadów kwestionariuszowych (PAPI). Indywidualne wywiady pogłębione prowadzone były z pracownikami Biura Polityki Lokalowej, koordynatorami ds. rewitalizacji w dzielnicach oraz członkami Komitetu Monitorującego. Wywiady bezpośrednie przeprowadzono z pomocą studentów Wydziału Geografii i Studiów Regionalnych UW na wybranych obszarach rewitalizacyjnych z 347 respondentami, którymi byli mieszkańcy wybranych terenów, przedsiębiorcy, pracownicy placówek handlowych i usługowych oraz turyści. Celem wywiadów było określenie percepcji zmian jakości życia na

¹ Badanie ewaluacyjne zostało zrealizowane na zlecenie Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy i dotyczy osiągniętych rezultatów lokalnego programu rewitalizacji (LPR) do roku 2010.

obszarach rewitalizowanych oraz atrakcyjności tych obszarów a także ocena efektów zakończonych na tych obszarach projektów rewitalizacyjnych.

Lokalny program rewitalizacji w Warszawie – podstawowe informacje

Lokalny program rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005-2013 (LPR) to kontynuacja przygotowanego wcześniej Lokalnego uproszczonego programu rewitalizacji (LUPR). LPR, podobnie jak LUPR, nie jest szczegółowym planem działania, lecz strategią, w której zawarto cele pożądaných działań rewitalizacyjnych w skali całego miasta, priorytety i zasady realizacyjne programu, brzegowe kryteria kwalifikowania obszarów i projektów, mechanizmy wdrażania, monitoringu i oceny efektów programu oraz mechanizmy i źródła finansowania programu.

LPR przejął z LUPR różne rozwiązania zastosowane przy jego przygotowaniu i realizacji. Działania rewitalizacyjne pozostały zdecentralizowane, w dzielnicach pracują koordynatorzy ds. rewitalizacji, funkcjonuje Komitet Monitorujący ds. Rewitalizacji. W jego skład weszli przedstawiciele biur, w których kompetencjach leżą: planowanie przestrzenne, ochrona zabytków, planowanie wydatków i finansowanie projektów miejskich (w tym finansowanych ze źródeł zewnętrznych), a także reprezentanci organizacji pozarządowych i świata nauki. Kompetencje związane z koordynacją działań rewitalizacyjnych, w tym wsparcie administracyjne Komitetu Monitorującego ds. Rewitalizacji pozostały w Biurze Polityki Lokalowej. Do szczegółowych zadań Komitetu Monitorującego należą od początku jego powstania: „aktualizacja programu poprzez wypracowanie kierunkowych strategicznych dla rozwoju miasta rozwiązań w dziedzinie rewitalizacji; wyznaczanie nowych obszarów w m.st. Warszawa, które wymagają uruchomienia procesów rewitalizacji; ocena projektów, ich stopnia zgodności z celami programu rewitalizacji”². W kompetencjach dzielnic pozostało prowadzenie działań ukierunkowanych na przywracanie do życia i zrównoważony rozwój określonych obszarów, które utraciły dotychczasowe funkcje społeczne i gospodarcze.

Główne cele strategiczne rewitalizacji w Warszawie zostały sformułowane w następujący sposób:

- Cel I. Ożywienie społeczno-gospodarcze poprzez poprawę jakości przestrzeni publicznej, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki.
- Cel II. Ochrona dziedzictwa kulturowego, rozwój turystyki i kultury.
- Cel III. Zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawa możliwości komunikacyjnych wewnątrz osiedli.
- Cel IV. Integracja mieszkańców, zapobieganie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.

W latach 2005-2010 programem objętych było 15 dzielnic³. Władze dzielnic przygotowały dzielnicowe mikroprogramy rewitalizacji (DMR), których cele wynikały z celów LPR.

² Protokół nr 1/14.10.05 z posiedzenia Komitetu Monitorującego dla Lokalnego Uproszczonego Programu Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy na lata 2005-2013 z dn. 14 października 2005 r., s. 2.

³ W Lokalnym uproszczonym programie rewitalizacji na lata 2005-2013 określono pilotażowe obszary czterech dzielnic: Pragi Północ, Pragi Południe, Śródmieścia i Woli. Jako rewitalizowany obszar powojenski wskazano rejon w dzielnicy Bemowo. Lokalnym programem rewitalizacji na lata 2005-2013 objętych było 15 z 18 warszawskich dzielnic, tj. Bemowo, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Południe, Praga Północ, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Wawer, Wesoła, Włochy, Wola i Żoliborz.

DMR po zatwierdzeniu przez Komitet Monitorujący ds. Rewitalizacji, przyjmowane były w dzielnicach uchwałami zarządów dzielnic. DMR są integralnymi częściami LPR – zawierają szczegółową diagnozę potrzeb rewitalizacyjnych poszczególnych dzielnic, delimitację obszaru kryzysowego na podstawie wybranych wskaźników społeczno-ekonomicznych oraz charakterystykę projektów realizowanych w dzielnicach. Lokalny program rewitalizacji jest elastyczny. Zakłada się możliwość włączania do realizacji LPR beneficjentów zewnętrznych w czasie corocznie dokonywanej aktualizacji programu w porozumieniu z koordynatorem ds. rewitalizacji w dzielnicy oraz Komitetem Monitorującym ds. Rewitalizacji.

Realizacja działań rewitalizacyjnych – projekty a cele strategiczne LPR

W lokalnym uproszczonym programie rewitalizacji do realizacji w obszarze pilotażowym w latach 2004-2006 przewidziano 26 projektów. Każdy z nich przypisany został do określonych celów strategicznych. Większość projektów służyć miała ożywieniu społeczno-gospodarczemu poprzez poprawę jakości przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki. Mało liczne były projekty, które miały prowadzić do integracji mieszkańców oraz zapobiegania i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu (tab. 1). Najwięcej projektów przewidziano do realizacji na terenie Pragi Północ. Po kilka projektów realizowano na terenie Śródmieścia, Woli oraz Pragi Południe; jeden projekt zakładał prowadzenie działań na terenie Bemowa.

Tabela 1. Liczba projektów wpisanych do LUPR i LPR z przypisaniem do poszczególnych celów strategicznych

Cele strategiczne	Projekty inwestycyjne na l. 2005-2006 wpisane do LUPR	Projekty inwestycyjne na l. 2007-2013 wpisane do LUPR	Projekty rewitalizacyjne na l. 2005-2013 wpisane do LPR
Ożywienie społeczno-gospodarcze poprzez poprawę jakości przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki	58%	54%	91%
Rozwój turystyki i kultury oparty na zasobach dziedzictwa kulturowego	50%	23%	59%
Zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawa możliwości komunikacyjnych wewnątrz osiedli	23%	8%	53%
Integracja mieszkańców, zapobieganie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu	19%	15%	70%

Źródło: Grochowski M., Dudek-Mańkowska S., Jadach-Sepiolo A., Zegar T., 2012, *Ewaluacja postępów w realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2005-2013 (stan na rok 2010)*, raport opracowany na zlecenie Biura Polityki Lokalowej, Warszawa, s. 17 i 25.

Łącznie z projektami realizowanymi przy współfinansowaniu ze środków unijnych wydatkowano w okresie realizacji LUPR (2006-2007) 39 678 561,75 zł. Wydatkowanie środków przez dzielnice przedstawia tabela 2.

Z założenia m.st. Warszawa miało uzyskać na projekty rewitalizacyjne jak największą pulę środków finansowych, ograniczając tym samym swoje zaangażowanie budżetowe. Zgodnie z Protokołem z posiedzenia Komitetu Monitorującego Warszawa złożyła w terminie

Tabela 2. Łączne nakłady na projekty rewitalizacyjne w dzielnicach objętych LUPR w latach 2006-2007

Dzielnica	Wydatki na działania rewitalizacyjne	
	2006	2007
Bemowo	5 011 454,49	6 619 794,68
Praga Południe	7 817 608,00	2 959 500,00
Praga Północ	2 297 430,00	1 605 151,54
Śródmieście	3 988 376,77	7 047 216,47
Wola	2 332 029,80	0,00
Razem	21 446 899,06	18 231 662,69

Źródło: Grochowski M., Dudek-Mańkowska S., Jadach-Sepiolo A., Zegar T., 2012, *Ewaluacja postępów...*, op. cit., s. 36.

10 wniosków, w tym 6 Urząd Miasta, 4 beneficjenci zewnętrzni objęci Programem Rewitalizacji m.st. Warszawy. W sierpniu 2006 r. zapadła decyzja o dofinansowaniu 3 projektów m.st. Warszawy, jednak po dołączeniu projektów z listy rezerwowej dofinansowanie ze środków ZPORR otrzymało 6. Rozpoczęto także realizację innych projektów, które były w całości finansowane ze środków dzielnic. Zadania inwestycyjne w tych projektach były skoncentrowane w 2006 r., natomiast w 2007 r. realizowano jedynie projekty nieinwestycyjne.

W 2010 r. Lokalny program rewitalizacji składał się ze 137 projektów realizowanych na terenie m.st. Warszawy. Można jednak dostrzec zmianę celów projektów rewitalizacyjnych. Prawie wszystkie przyczyniać się miały do ożywienia społeczno-ekonomicznego obszaru. Wzrosło znaczenie projektów uwzględniających aspekt społeczny, bowiem 3/4 włączonych do Programu projektów miało na celu integrację mieszkańców oraz zapobieganie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu. Projekty wpisane do LPR musiały realizować więcej celów strategicznych i działań kierunkowych aniżeli projekty ujęte w LUPR, co wpłynęło na ich wielokierunkowość⁴.

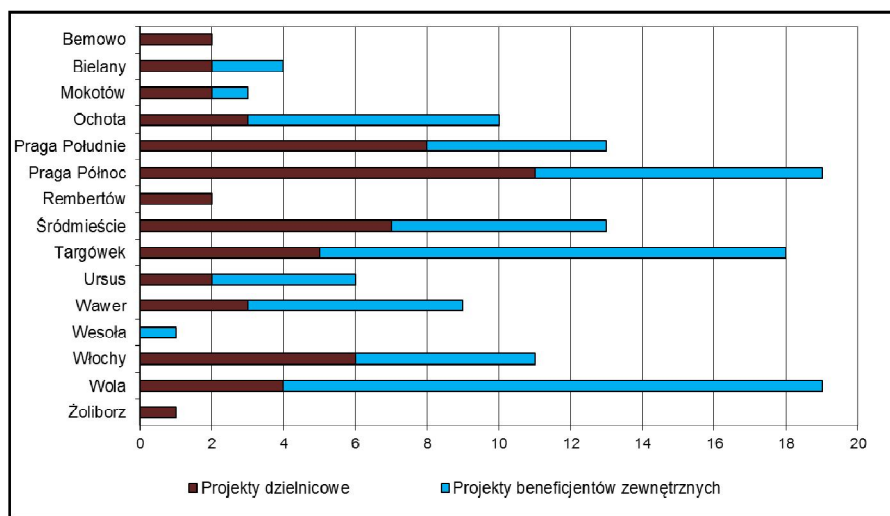
Lokalny program rewitalizacji składa się z projektów dzielnicowych⁵ (57 projektów) oraz projektów beneficjentów zewnętrznych (83 projekty). Większość dzielnic uwzględniła w DMR tzw. projekty towarzyszące, które dodatkowo miały przyczynić się do poprawy sytuacji na obszarach kryzysowych. Najwięcej zakwalifikowanych do LPR projektów dzielnicowych zgłosiły dzielnice, na których terenie prowadzone były wcześniej działania rewitalizacyjne w ramach LUPR: Praga Północ, Praga Południe oraz Śródmieście (ryc. 1). W Programie nie znalazł się żaden projekt dzielnicowy z Wesołej.

Większość projektów rewitalizacyjnych zgłosili do LPR beneficjenci zewnętrzni. Najaktywniej w Programie partycypowały wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe. Dość liczną grupę beneficjentów stanowiły też parafie i związki wyznaniowe oraz zgromadzenia sióstr zakonnych. Wśród innych typów beneficjentów wyróżnić można stowarzyszenia, kluby sportowe, ośrodki naukowe oraz zakłady opieki zdrowotnej. Najwięcej projektów beneficjentów zewnętrznych zaplanowano do realizacji w dzielnicach Wola oraz Targówek.

⁴ Wprowadzony został wymóg przypisania projektu do co najmniej trzech kierunkowych działań mieszczących się w co najmniej dwóch wyznaczonych celach strategicznych.

⁵ Są to projekty przygotowywane i realizowane przez władze dzielnic.

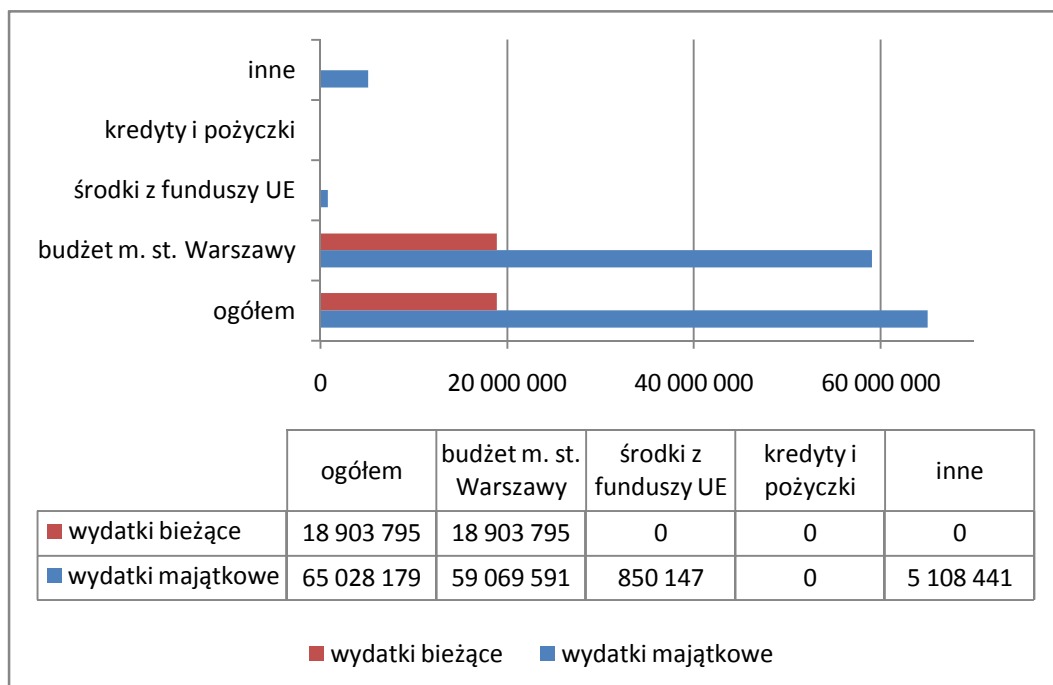
W Programie nie znalazły się projekty zewnętrzne z dzielnic Bemowo, Rembertów i Żoliborz (ryc. 1.).



Ryc. 1. Struktura projektów rewitalizacyjnych w LPR w podziale na projekty dzielnicowe i projekty beneficjentów zewnętrznych

Źródło: Grochowski M., Dudek-Mańkowska S., Jadach-Sepiolo A., Zegar T., 2012, s. 20

Większość projektów rewitalizacyjnych zlokalizowana była na obszarach mieszkaniowych, zwłaszcza w zdegradowanych osiedlach blokowych. Projekty dotyczyły głównie problemów lokalnych, a ich beneficjentami byli przede wszystkim mieszkańcy budynków objętych projektem oraz przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą na obszarach



Ryc. 2. Wydatki poniesione w projektach rewitalizacyjnych w Warszawie do końca 2010 r. (zł)

Źródło: Grochowski M., Dudek-Mańkowska S., Jadach-Sepiolo A., Zegar T., 2012, s. 50

kryzysowych. Część projektów sprzyjać miała aktywizacji gospodarczej. Co piąty projekt rewitalizacyjnych wpisany do LPR miał być prowadzony na terenach zieleni oraz obszarach rekreacyjny. Niewiele projektów zaplanowano do realizacji na terenach powojkowych i przemysłowych. Prowadzenie inwestycji na tych obszarach utrudniały sporne kwestie własnościowe lub brak chęci włączenia się właścicieli terenów do LPR. Na sfinansowanie działań prowadzonych w ramach tych projektów przeznaczono od początku realizacji LUPR do końca 2010 r. łącznie 83 931 974 zł.

Działania rewitalizacyjne dotyczyły przede wszystkim obiektów, ale również obszarów i ciągów komunikacyjnych. Były jednak także projekty, których skutkiem miało być wprowadzenie nowej funkcji do istniejącego obiektu. W przypadku projektów obejmujących nie obiekt a obszar (np. kwartał ulic) często planowano utrzymanie istniejącej funkcji (mieszaniowej) przy zmianie funkcji pojedynczych obiektów (np. udostępnienie lokalu użytkowego na działalność społeczną lub kulturalną). Część projektów zakładała powstanie nowych obiektów, zwłaszcza na terenach zieleni i rekreacji, terenach niezagospodarowanych (hala sportowa) oraz mieszkaniowych (ośrodki integracji mieszkańców). Spośród 137 projektów rewitalizacyjnych wpisanych do LPR do końca 2010 r. zrealizowano 19 (tab. 3.), w większości na obszarach mieszkaniowych. Były to zarówno obszary z przewagą zabudowy przedwojennej (Stara Praga), międzywojennej (Kamionek), jak i zdegradowanych osiedli bloków z lat 60.-70. XX w. (Wrzeciono). Działania prowadzono także w obrębie Starego Miasta i Traktu Królewskiego. Żaden z zakończonych projektów nie był realizowany na terenie przemysłowym.

Tabela 3. Projekty rewitalizacyjne zrealizowane do końca 2010 r.

Dzielnica	Tytuł projektu
Bemowo	Budowa Międzyszkolnego Bemowskiego Ośrodka Piłki Nożnej przy ulicy Obrońców Tobruku w Warszawie
Bielany	Adaptacja budynku przy ul. Szegedyńskiej 13a na potrzeby „Mediateki” – Biblioteki multimedialnej dla młodzieży oraz pomieszczenia dla Oddziału Straży Miejskiej
Praga Południe	Modernizacja kamienicy przy ul. Lubelskiej 30/32
	Restauracja terenów zieleni osiedla „TOR”, ograniczonego ulicami: Kobielską, Podskarbińską i Stanisławowską
	Modernizacja kamienicy przy ul. Kamionkowskiej 49
	Modernizacja kamienicy przy ul. Kobielskiej 88/92
	Modernizacja parku ograniczonego ulicami: Grochowską, Podskarbińską, Kobielską, Weterynaryjną
Praga Północ	Renowacja kamienic praskich o znaczeniu historycznym wraz z adaptacją pomieszczeń na cele społeczne
	Opracowanie i przygotowanie nowych szlaków turystycznych – „Spacery po Pradze”
	Rewitalizacja przestrzeni ulicy Białostockiej
Rembertów	Rozbudowa i modernizacja Domu Dziennego Pobytu „Centrum Złotego Wieku”
Śródmieście	Remont i konserwacja murów obronnych Starego Miasta w Warszawie
	Remont budowlano-konserwatorski tzw. kamienicy artystycznej przy ul. Foksal 11
	Remont dachu i elewacji oficyny północnej oraz remont dachu oficyny południowej przy ul. Nowy Świat 18/20
	Remont budynków przy ul. Brzozowej 6/8 i 6/8a
	Remont zabytkowej kamienicy przy ul. Krakowskie Przedmieście 10
	Modernizacja placu Grzybowskiego w Warszawie
Wola	Rewitalizacja otoczenia fragmentów muru Getta Warszawskiego
	Rewitalizacja przestrzeni publicznej warszawskiej Woli – Osiedle Muranów

Źródło: Grochowski M., Dudek-Mańkowska S., Jadach-Sepiolo A., Zegar T., 2012, s. 22.

Beneficjentami większości projektów byli przede wszystkim mieszkańcy obszarów kryzysowych. Rezultaty realizacji kilku projektów mogły być odczuwalne dla mieszkańców innych części dzielnicy czy też całego miasta (m.in. modernizacja parku na Kamionku, utworzenie Mediateki, rozbudowa i modernizacja domu dziennego pobytu w Rembertowie). Remont i konserwacja murów obronnych Starego Miasta, rewitalizacja otoczenia fragmentów muru Getta Warszawskiego oraz opracowanie i wytyczenie szlaków „Spacery po Pradze” – to przykłady projektów mających pozamiejski zasięg i oddziaływanie, mogące zwiększyć atrakcyjność turystyczną Warszawy.

Klasyfikując projekty według czterech sfer działania: porządkowanie przestrzeni publicznych, porządkowanie tkanki mieszkaniowej, dziedzictwo kulturowe i turystyka oraz infrastruktura społeczna, można stwierdzić, że najwięcej projektów związanych było z porządkowaniem tkanki mieszkaniowej. Jednak każda z wymienionych sfer była reprezentowana w projektach: zmodernizowano park na Kamionku, tereny zieleni osiedla TOR oraz plac Grzybowski (przebieg publiczny). Renowacji poddano zabytkowe budynki oraz mury obronne Starego Miasta, opracowano „Spacery po Pradze” (dziedzictwo kulturowe i turystyka). Ponadto powstało boisko, Mediateka, rozbudowano dom dziennego pobytu w Rembertowie (infrastruktura społeczna). Analiza zakończonych projektów wykazała, że przeważały te, których oddziaływanie nie ograniczało się tylko do obszaru kryzysowego, ale obejmowało teren całej dzielnicy lub miasta, oraz te, które skierowano do mieszkańców obszaru kryzysowego. Większość tych, z których korzyści czerpią lokalni mieszkańcy, obejmowała porządkowanie tkanki mieszkaniowej. W grupie tej znalazły się także projekty modernizacji terenów zieleni. Projekty o większym zasięgu oddziaływania aniżeli porządkowanie tkanki mieszkaniowej częściej dotyczyły zmian w przestrzeniach publicznych oraz infrastruktury społecznej. W zmodernizowanych parkach czy na placach mogą spędzać czas mieszkańcy z różnych części miasta, podobnie jest w przypadku placówek kulturalnych czy opiekuńczych. Projekty o największym, pozamiejskim zasięgu wiązały się z ochroną dziedzictwa kulturowego oraz zwiększeniem atrakcyjności turystycznej.

Aby ocenić efektywność zakończonych projektów rewitalizacyjnych, przeprowadzono analizy studiów przypadków. Wybór projektów do tych analiz podyktowany był przede wszystkim przypisaniem ich celów do celów strategicznych LPR oraz działań kierunkowych. Jednym z projektów wybranych do dalszej analizy, którego celem było między innymi ożywienie społeczno-gospodarcze (Cel I), był remont zabytkowej kamienicy przy ulicy Krakowskie Przedmieście 10. Miał on doprowadzić do przywrócenia estetyki elewacji, poprawy stanu technicznego budynku, remontu podwórek oraz przygotowania piwnic budynku do pełnienia funkcji kulturalno-oświatowo-turystycznych. Respondenci wskazywali, że na wzrost popularności tego obszaru miał wpływ przede wszystkim wzrost liczby lokali gastronomicznych w okolicy a także całość działań porządkujących przestrzeń w tym rejonie. Zdaniem badanych, remont jednej kamienicy ma niewielkie oddziaływanie zarówno na jakość życia mieszkańców, jak i atrakcyjność całego obszaru.

Efekty zrealizowanych projektów wskazują na postęp w osiągnięciu II celu strategicznego związanego z rozwojem turystyki i kultury, opartym na zasobach dziedzictwa kulturowego, zwłaszcza przez poprawę stanu zagrożonych obiektów o wartości zabytkowej oraz promocję przedsięwzięć o znaczeniu turystyczno-kulturalnym. Ważnym projektem związanym z rozwojem turystyki i kultury były „Spacerowy Pradze”. Szlaki turystyczne „Spacerowy” przyczynią się do rozwoju usług w zakresie turystyki i kultury w okolicy oraz ułatwią promocję przedsięwzięć o znaczeniu turystyczno-kulturowym. Wszyscy badani postulowali kontynuowanie działań rewitalizacyjnych. Rekomendowano zwłaszcza działania związane z remontem kamienic i podwórek oraz przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu i aktywizację mieszkańców.

Do realizacji kolejnego celu strategicznego, jakim jest zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawa możliwości komunikacyjnych wewnątrz osiedli (cel III), przyczyniło się przede wszystkim wprowadzenie systemu monitoringu i budowa oświetlenia na obszarach o zwiększonej przestępczości oraz dostosowanie istniejących układów komunikacyjnych wewnątrz osiedli do potrzeb mieszkańców. Wprowadzenie stałego monitoringu po dwórzy oraz iluminacji budynku było etapem kolejnego zakończonego projektu rewitalizacyjnego – remontu budowlano-konserwatorskiego tzw. kamienicy artystycznej przy ulicy Foksal 11 w dzielnicy Śródmieście. Wyniki badań wykazały, że większość respondentów pozytywnie oceniła zmiany w zakresie bezpieczeństwa. Zróżnicowane były natomiast opinie dotyczące rozwiązywania problemów społecznych na omawianym obszarze. Część badanych odpowiadała, że dzięki takim działaniom turyści będą chcieli poznać takie ulice jak Foksal, inni natomiast wskazywali, że dla odwiedzających małe znaczenie mają remonty pojedynczych kamienic, a zdecydowanie większe ma poprawa oferty rozrywkowej i gastronomicznej w okolicy.

Celem sześciu zakończonych projektów rewitalizacyjnych było integrowanie mieszkańców oraz zapobieganie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu (cel IV). Projektem, który przyczynił się do powstania nowego, atrakcyjnego miejsca spotkań mieszkańców była modernizacja placu Grzybowskiego. Prowadzone prace objęły zwiększenie powierzchni skweru, wymianę nawierzchni jezdni, przebudowę ulicznej sieci oświetleniowej oraz wykonanie nowego układu zieleni miejskiej. Teren uatrakcyjniono elementami małej architektury oraz iluminacją zbiornika wodnego. Zmiany zachodzące w okolicy placu Grzybowskiego dostrzegają użytkownicy tej przestrzeni. Zdecydowana większość badanych oceniła je pozytywnie. Ankietowani uważali, że dzięki poprawie oświetlenia na placu Grzybowskim czują się bezpiecznie, postulują jednak rozbudowę systemu monitoringu w tym rejonie. Znalazła się również grupa respondentów, która negatywnie oceniła efekty działań rewitalizacyjnych. Zdaniem tych badanych, na placu i w jego okolicy jest zbyt głośno, a plac wydaje się obcy, nieprzyjazny, szary. Powtarzały się także opinie, że o efektach rewitalizacji można rozmawiać dopiero po zakończeniu rewitalizacji ulicy Próżnej, gdyż ma ona bardzo duży wpływ na postrzeganie i funkcjonowanie całej okolicy.

Doświadczenia z realizacji Lokalnego programu rewitalizacji

Wyniki przeprowadzonego badania pozwalają stwierdzić, że większość projektów rewitalizacyjnych w Warszawie dotyczy obszarów mieszkaniowych. Rewitalizacja prowadzona jest głównie „mozaikowo” – rozproszenie różnego typu przedsięwzięć rewitalizacyjnych może ograniczać ich pozytywne skutki w skali ponadlokalnej. Niewiele projektów realizowanych w ramach LPR dotyczy terenów przemysłowych i niezagospodarowanych. Tereny przemysłowe mają często atrakcyjną lokalizację i charakteryzuje je trwające długo odłogowanie.

Wyniki analiz sposobu zarządzania realizacją LPR są przyczynkiem do zastanowienia się nad skutecznością stosowanych obecnie rozwiązań instytucjonalnych i organizacyjnych. Zgodnie ze swą misją, LPR ma pełnić dwie kluczowe dla rewitalizacji funkcje: funkcję koordynacyjną – strategiczną, realizowaną na poziomie całego miasta, głównie w dialogu Biura Polityki Lokalowej, Komitetu Monitorującego, administracji urzędu m.st. Warszawy i instytucjonalnych partnerów Programu, oraz funkcję wspierającą na poziomie dzielnic – wdrożeniową i pomocową dla urzędów dzielnic i potencjalnych partnerów w projektach Programu.

Problemem w realizacji LPR jest także brak zapewnienia odpowiedniego finansowania planowanych projektów. Wynika to nie tylko z braku środków finansowych, ale także innych priorytetów rozwoju dzielnic. Jeśli projekty rewitalizacji nie są postrzegane przez władze dzielnic jako kluczowe, to osiągnięcie celów LPR staje pod znakiem zapytania. Czynnikiem uniemożliwiającym lub przedłużającym realizację projektów jest także brak tytułu własności nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza obszarów przemysłowych oraz powojkowych.

Przyszłość rewitalizacji w Warszawie

LPR jest programem wielowymiarowym, strategicznym, który może odgrywać kluczową rolę nie tylko w przywracaniu do życia fragmentów miasta, ale także w stymulowaniu rozwoju miasta jako całości, poprzez mobilizację zasobów endogenicznych czy też poprawę jakości struktur społeczno-przestrzennych.

W programowaniu działań rewitalizacyjnych na kolejne lata szczególną uwagę należy poświęcić następującym kwestiom:

- 1) programowaniu działań rewitalizacyjnych prowadzących do zmian odczuwalnych w skali całego miasta;
- 2) ścisłej współpracy różnych podmiotów w procesie przygotowania i realizacji projektów rewitalizacji, w tym ich finansowania;
- 3) współpracy z partnerami prywatnymi przy realizacji projektów przynoszących dochody;
- 4) zróżnicowaniu kryteriów służących delimitacji obszarów kryzysowych w dzielnicach;
- 5) monitoringowi umożliwiającemu bieżące śledzenie postępów prac, ponoszonych wydatków oraz obiektywną ocenę osiągniętych rezultatów;
- 6) rozwiązaniom instytucjonalnym i organizacyjnym, służącym wzmocnieniu roli zarządczej Wydziału Rewitalizacji Biura Polityki Lokalowej m.st. Warszawy.

Oceniając całościowo LPR, co w pełni będzie możliwe dopiero za kilka czy kilkanaście lat, trzeba będzie poddać analizie uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne realizacji programu. W trakcie realizacji program podlegał zmianom, na część z nich jego realizatorzy nie mieli wpływu, części parametrów stanu pożądanego nie opracowano. Przy zmiennych warunkach zewnętrznych istotnym czynnikiem, który warunkuje sukces podejmowanych działań rewitalizacyjnych, są odpowiednie rozwiązania instytucjonalne i organizacyjne oraz wypracowane mechanizmy współpracy różnych podmiotów zaangażowanych w proces rewitalizacji w skali miasta. Warszawa, dzięki LUPR i LPR, zebrała wiele doświadczeń, które umożliwiają kontynuację prowadzonych projektów oraz wprowadzanie zmian w Programie w celu maksymalizacji jego rezultatów.

Literatura

1. Grochowski M., Dudek-Mańkowska S., Jadach-Sepiolo A., Zegar T., 2012, *Ewaluacja postępów w realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2005-2013 (stan na rok 2010), Raport opracowany na zlecenie Biura Polityki Lokalowej*, Warszawa.
2. *Lokalny program rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005-2013.*
3. *Lokalny uproszczony program rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005-2013.*

URBAN RENEWAL IN WARSAW – EXPERIENCE AND PROSPECTS

Abstract. Urban development is a continuous process determined by endo- and exogenous factors. City as a complex system, does not reach a state of equilibrium. Instead, the city is constantly evolving. Part of this evolution are changes of the basis of economic development of the city, its functions as well as changes of socio-demographic structures and forms of land use. Urban economy, community and urban space itself can experience crises. Urban renewal is a response to these situations, and as such should be an integral part of urban development policy. Local Revitalization Program in Warsaw is a strategic document which contains, among others, desired goals of revitalization activities, the priorities and principles of the Program, eligibility criteria of areas and projects to be incorporated into the Program. Renewal activities have been decentralized; local authorities of districts are responsible for preparation and implementation of District's Microprograms of Revitalization (which constitute the whole Program). 15 districts joined the Program. Projects included in the Program are those proposed by districts' authorities and other partners: external beneficiaries of projects, such as local communities, housing cooperatives, parishes, and different associations. Most districts included in their programs supporting projects designed to contribute to the further improvement of the situation in crisis areas. Urban renewal projects are carried out mainly in housing areas, particularly in deprived neighborhoods. Urban renewal concerns also public spaces, green areas and transportation corridors. Most of the ongoing projects are "hard" projects focused on improvements of physical development (infrastructure). It was noted that few projects are implemented on brownfield or undeveloped areas. Full evaluation of the Program will be possible in a few or several years after the Program ends. However, even at this stage of the Program advancement it can be stated that the Program has efficiently started the process of urban renewal, has contributed to social mobilization and integration of residents in deprived areas and involvement of other actors including NGOs.

Key words: Local Revitalization Program, urban renewal program, Warsaw, crisis areas, evaluation.

Dr Sylwia Dudek-Mańkowska
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego

Dr Mirosław Grochowski
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego

Dr Aleksandra Jadach-Sepiolo
Katedra Inwestycji i Nieruchomości Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie

Mgr Tomasz Zegar
Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie