

ZBIGNIEW K. ZUZIAK\*

## REWITALIZACJA MIAST I TEORIA URBANISTYKI

### REVITALIZATION OF CITIES AND THE THEORY OF URBANISM

#### Streszczenie

W artykule podjęto problem *strategicznych ram* projektów rewitalizacji urbanistycznej. Jako punkt wyjścia rozważań przyjęto dwie perspektywy: klasyczne teorie sztuki budowania miast sformułowane na przełomie XIX i XX w. oraz nowe teorie, w których znajdujemy próby konceptualizacji zmian dokonujących się współcześnie w strukturach urbanistycznych i ich planowaniu. Rozważania na temat wpływu tych nurtów teorii urbanistycznej na planowanie strategiczne oraz projektowanie i wdrażanie przedsięwzięć ożywiających strukturę urbanistyczną uzupełniają odniesienia do strategii rewitalizacji krakowskiego Kazimierza. Ta historyczna dzielnica Krakowa, której zabytki należą do najważniejszych symboli kultury polskiej, słynie na cały świat ze względu na wartości symbolizujące kilkusetletnią obecność kultury judaizmu i jej przenikania z kulturą chrześcijaństwa. Wybrane zagadnienia kompozycji architektoniczno-urbanistycznej omówiono na przykładzie „projektów flagowych” zdefiniowanych w Planie Działań dla Kazimierza opracowanym w latach 1993–1994, w ramach europejskiego programu ECOS, w którym uczestniczyły miasta: Kraków, Berlin i Edynburg.

*Słowa kluczowe: teoria urbanistyki, zrównoważona rewitalizacja miast, projektowanie urbanistyczne, strategiczne projekty rewitalizacji urbanistycznej*

#### Abstract

In the paper a problem called here as a *strategic framework* of urban revitalization projects is approached from two urban theory perspectives: artistic principles of building cities defined in urbanistic theories developed in XIX and XX century and new design and planning theories which conceptualise recent changes in urban structures. Reflections on these two streams of theoretical input into strategic urban planning as well as decision making practice involved in defining and implementing urban revitalization projects are supplemented by the comments on revitalization strategies of Kazimierz area in Krakow. This historic district significant for the history of Polish urbanism is also world-wide famous because of its unique values giving evidence that Jewish culture was present here for many centuries neighbouring and interacting with Christian one. Specific issues of architectural and urbanistic composition are considered with particular reference to “flagship” projects defined in Kazimierz Action Plan. This planning document developed in 1993–1994 resulted from an international collaborative ECOS programme carried out by three cities: Krakow, Berlin and Edinburgh.

*Keywords: theory of urbanism, sustainable urban revitalization, urban design, strategic projects of urban revitalization*

\* Prof. dr hab. inż. arch. Zbigniew K. Zuziak, Katedra Budowy Miast, Instytut Projektowania Miast i Regionów, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

## 1. Wstęp

Czas kryzysu sprzyja refleksji nad wartościami. Przypomina, że to one nadają sens naszym działaniom w wymiarach racjonalności pragmatycznej i tej, która odwołuje się do wartości najwyższych duchowych. Kierują również emocjami, wpływając na decyzje podejmowane indywidualnie i w ramach polityk władzy publicznej. Tutaj konsekwencje tych obserwacji interesują nas przede wszystkim w odniesieniu do decyzji mających wywołać korzystne zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni miejskiej podlegającej procesom degradacji. Wśród założeń, jakie tkwią u podstaw przedstawionego tu rozumowania mocno akcentowany jest postulat, że strategię urbanistyczną kojarzące zmiany w przestrzeni fizycznej ze zmianami społecznymi, ekonomicznymi i kulturowymi wymagają przede wszystkim analizy zmian, jakie zachodzą w różnych układach wartości przestrzeni poddanej operacjom urbanistycznym. Należy przy tym uwzględnić całą złożoność struktur podmiotowych odpowiadających tym działaniom. Taki kierunek myślenia odpowiadałby idei *zrównoważonej rewitalizacji miast*.

Wartości są osnową strategii urbanistycznych – także tych, które tworzą conceptualne ramy projektowania przebudowy i rozwoju obszarów zdegradowanych. Wyrażając rzecz inaczej: dla formułowania i wdrażania strategii wobec zjawisk kryzysowych, które dotyczą społecznych, ekonomicznych, kulturalnych i architektonicznych aspektów danej przestrzeni urbanistycznej, znaczenie kluczowe mają analizy mechanizmów prowadzących do kryzysu wartości tej przestrzeni, a także badanie zmian wartości będących rezultatem działań podejmowanych w ramach różnych strategii wpisujących się w politykę miejską, zwaną rewitalizacją.

Proces rewitalizacji miasta – tu: *rewitalizacji urbanistycznej* – definiuję jako *skoordynowane działania publiczne i prywatne mające wywołać w fizycznej strukturze miejskiej danego obszaru i w jego otoczeniu korzystne zmiany odpowiadające wzajemnie skonfigurowanym strategiom, które są reakcjami poszczególnych podmiotów na różne przejawy degradacji tkanki urbanistycznej obserwowane na tym obszarze*. W teorii rewitalizacji miast przyjmuje się, że powodem takiej „strategicznej interwencji” są formy degradacji zagrażające interesom, dobrom i wartościom, których obrona należy do zadań polityki miejskiej. Mamy tu na myśli strategię, w których odczytujemy różnorodnie i często kolidujące ze sobą „wiązki celów” – zarówno te, które sformułowano *explicit*e w dokumentach pro-

gramowych, jak i cele domyślne – czasem zakamuflowane. Z jednej strony wyrażają one oficjalnie deklarowane intencje podmiotów, na których spoczywa obowiązek przeciwdziałania społecznym, ekonomicznym, kulturowym i architektonicznym wymiarom degradacji przestrzeni miejskiej, z drugiej natomiast mamy strategię dotyczące indywidualnych przedsięwzięć komercyjnych wpisujących się w logikę programu rewitalizacji. Mogą to być inwestycje prywatne – względnie publiczno-prywatne – pomagające w inicjowaniu działań publicznych lub otwierające szansę uzyskania efektu synergicznego. Harmonijne kojarzenie obu tych kategorii strategii to jeden z najważniejszych problemów teorii i praktyki urbanistyki.

Istotą strategii rewitalizacji miast są – a raczej powinny być – działania, dzięki którym zmiany w układach wartości przestrzeni urbanistycznej<sup>1</sup> odpowiadające projektom jej ożywiania zapewnią względną trwałość zakładanych efektów oraz ich zgodność z podstawowymi kryteriami równoważenia rozwoju. W takim kontekście warto zastanowić się ponownie nad pytaniami o teoretyczne podstawy praktycznej działalności w zakresie rewitalizacji miast lub przedyskutować raz jeszcze kwestię współzależności między urbanistycznymi strategiami rewitalizacji spotykanymi w praktyce i odpowiadającymi im projektami, z jednej strony, a teorią projektowania miast – zwłaszcza teorią projektowania urbanistycznego – z drugiej.

## 2. W stronę teorii rewitalizacji miast

Jednym celów tego tekstu jest zarys idei, która wyrosła na gruncie: 1) doświadczeń autora w sferze integrowania planistycznych instrumentów rewitalizacji miast z projektowaniem urbanistycznym, 2) badań nad *strategicznymi projektami rewitalizacji* uznanymi jako przykłady dobrej praktyki oraz 3) studiów nad pracami, które można uznać jako wnoszące istotny wkład w teoretyczną podbudowę urbanistycznej rewitalizacji. Prezentowane tutaj podejście można traktować jako zarys *neoklasycznej teorii rewitalizacji przestrzeni miejskiej*, co sugeruje, że mamy tu również do czynienia z próbą nawiązania do tych wątków *urbanistyki klasycznej*, które dotyczą roli, jaką w planowaniu i projektowaniu zmian w przestrzeni miejskiej odgrywa tradycyjne tworzywo kompozycji urbanistycznej: place, ulice, parki i te elementy architektury miasta, dzięki którym przestrzeń publiczna nabiera cech świadomie projektowanej sieci: struktury i formy przestrzennej spełniającej kryteria funkcjonalne i artystyczne.

Tytuł wypowiedzi sugeruje, że będzie to rodzaj syntezy artykułującej te związki między praktyką i teorią ożywiania zdegradowanej przestrzeni miejskiej, które dają się zauważyć na styku projektowania urbanistycznego, urbanistyki operacyjnej i tzw. *urbanistyki strategicznej*<sup>2</sup>. Projektowanie rewitalizacji ma wymiar praktyczny ale analiza i interpretowanie projektów wymaga oparcia w teorii. I tu pojawia się problem, który można wyrazić jako pytanie o teorię rewitalizacji. Doświadczenia międzynarodowe na polu ożywiania, odbudowy i przebudowy miast są bogate i stanowią przedmiot wielu analiz krytycznych i porównawczych. Istnieje też niemała porcja wskazań na temat procedur prowadzenia tych przedsięwzięć w ramach konkretnych polityk regionalnych i lokalnych. Jednak tego rodzaju uogólnienia mają najczęściej charakter teorii normatywnych i z reguły są mocno osadzone w ideologiach planistycznych. Natomiast znacznie mniej jest prac teoretycznych podejmujących się modelowego wyjaśniania współzależności między społeczno-przestrzennymi aspektami zjawisk „ożywiania” zdegradowanych obszarów miejskich a techniczną i artystyczną stroną operacji pozwalających traktować rewitalizację miasta jako szczególny rodzaj jego przebudowy. Podjęcie się takiego zadania wymaga szerokiego spojrzenia a zarazem selektywności. W tym przypadku przedmiotem refleksji są relacje między wartościami miejsc w przestrzeni miejskiej wymagającej interwencji zwanej umownie „ożywianiem” a strategiami projektów składających się na tego rodzaju operacje.

Interesują nas podstawy strategicznego planowania i projektowania rewitalizacji miast w świetle klasycznych i współczesnych teorii przyjmujących jako podstawę wyjaśniania zjawisk urbanistycznych współzależność między wartościami a zmianami dokonującymi się w układach przestrzennych miast oraz pytania związane ze strategiami wdrażania projektów rewitalizacji i oceną ich skutków w wymiarze artystycznym. Przyjęta perspektywa jest próbą skojarzenia teorii, które interpretując nowe zjawiska urbanistyczne odwołują się do politologii, ekonomii, socjologii, antropologii kulturowej i teorii podejmowania decyzji, ale jednocześnie nawiązują do tradycji klasycznej, w myśl której decyzje urbanistyczne wymagają od projektantów umiejętności kompozycyjnych. Tym samym jest to próba ponownego spojrzenia na tradycję urbanistyczną, w której myśl teoretyczna uwzględniła artystyczny wymiar budowy i przebudowy miejskich struktur przestrzennych.

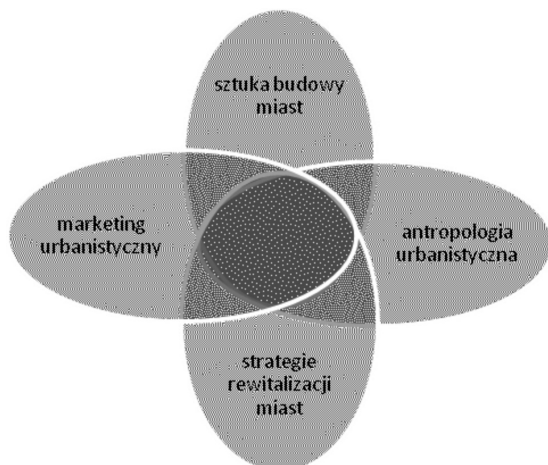
Rozumowanie autora opiera się na następujących założeniach:

- Teoretycznego oparcia dla rewitalizacji urbanistycznej należałoby szukać w relacjach między wartościami i strategiami. Projekty rewitalizacji wyrażają strategię urbanistyczną – explicite lub domyślnie. Mieszczą się również w „strategicznych ramach” danego okresu historycznego. Podlegają przewartościowaniom – czasem dość głębokim – i obecnie jesteśmy świadkami takich przewartościowań.
- Nie ma jednej teorii urbanistycznej, która dawałaby mocne podstawy dla praktyk ożywiania zdegradowanej przestrzeni miejskiej, natomiast są różnorodne podejścia, które można traktować jako swoisty „budulec” dla konstruowania teoretycznych podstaw konkretnej strategii rewitalizacji.
- Pomimo tej różnorodności ujęć teoretycznych istnieją jednak pewne uniwersalia sztuki budowania miast. Wiążą się one z koncepcjami urbanistycznego ładu, które – jak wskazano wyżej – są co pewien czas – zwłaszcza w momentach kryzysowych – przedmiotem redefiniowania.

Uznając systemy wartości jako sprawę nadrzędną przyjmujemy tym samym, że spośród rozmaitych strategii urbanistycznych w procesie rewitalizacji miasta szczególna rola przypada strategiom kulturalnym. Autor twierdzi, że strategia kulturalna miasta jest podstawowym narzędziem zrównoważonej rewitalizacji jego przestrzeni. Konsekwencją takiej hipotezy jest określenie pola badawczego jako *Kulturalnej strategii projektów zrównoważonej rewitalizacji miasta*. Jest to wspólny obszar czterech perspektyw, z których można badać projekty rewitalizacji miast, a mianowicie teorii dotyczących: 1) sztuki budowania miast, 2) strategii ich ożywiania, 3) marketingu urbanistycznego i 4) antropologii urbanistycznej (il. 1).

### 3. Rewitalizacja urbanistyczna i sztuka budowy miast

Wyjaśnianie genezy praktyk, które można by-łoby traktować jako źródła współczesnej odnowy przestrzeni miejskiej oraz rozwoju teoretycznej refleksji na ten temat nie jest bynajmniej łatwym zadaniem. Można tu nawiązywać do początków europejskiej urbanistyki współczesnej, sięgając – na przykład – do haussmanowskiej przebudowy Paryża. Można też szukać pewnego powinowactwa między rewitalizacją miast a ich odbudową po zniszczeniach wojennych, a także późniejszymi działaniami zwanymi rewaloryzacją. Do pewnego stopnia,



- II. 1. Kulturalne strategie projektów zrównoważonej rewitalizacji miasta.  
Schemat pola badawczego analizy projektów rewitalizacji miast
- III. 1. Cultural Strategies of projects for sustainable urban revitalization.  
Ideogram of research area for urban revitalization projects

to rzecz umowna. Warto też pamiętać o różnicach między odbudową miast po wojnie a odnową obszarów dotkniętych zjawiskami kryzysowymi. Dynamiki tych procesów różnią się znacząco. Zauważmy też charakterystyczny proces dyfuzji urbanistycznych innowacji w obszarze praktyk i teorii poświęconych przebudowie miast zwanej dzisiaj ich rewitalizacją. Autorzy projektów odnowy śródmieść amerykańskich<sup>3</sup> inspirowali się klasycznymi rozwiązaniami europejskimi i odwrotnie, wiele flagowych projektów przebudowy terenów poportowych w miastach UE było inspirowanych modelami wypracowanymi w USA na przełomie lat 70. i 80. Dodajmy też, że z początkiem lat 90. w teorii przebudowy miast<sup>4</sup> wykrystalizował się pogląd, w myśl którego sterowanie tym procesem wymaga racjonalnego skojarzenia czterech jego aspektów: strategicznego, strukturalnego, operacyjnego i podmiotowego.

Zalóżmy, że warto już zastanowić się nad pytaniem o najważniejsze atrybuty, jakie projektowi rewitalizacji przypisałaby teoria budowy formy urbanistycznej przyjmująca perspektywę, jakie Aldo Rossi określił mianem „architektury miasta”<sup>5</sup> a Camillo Sitte „sztuką budowy miast”. Jest to pytanie o architektoniczno-urbanistyczne uniwersalia działań mieszczących się w obszarze wspólnym dla zakresu dwóch pojęć: „rewitalizacja miast” i „budowa miast”. Termin:

„budowa miasta” odnosi się do zmian w przestrzeni fizycznej miasta towarzyszących jego rozbudowie, przebudowie i odbudowie. Zmiany te prowadzą do zmian użytkowej i rynkowej wartości przestrzeni. Pojawia się zatem pytanie: w jakiej mierze zmiany wartości rozważane na gruncie klasycznych teorii urbanistycznych odnoszą się do współczesnych strategii rewitalizacji miast?

Sposób ujęcia interesującej nas kwestii sugeruje, że chodzi tu o charakterystykę rzeczywistych cech procesu rewitalizacji pod kątem architektonicznych cech formy urbanistycznej, jak i wyrażone w kategoriach normatywnych warunki, którym odpowiadać powinien proces ożywiania przestrzeni miasta rozpatrywany pod kątem estetycznych aspektów dzieła urbanistycznego i ich związków z kulturowymi wzorcami zachowań społecznych. Mówiąc o takich uniwersaliach musimy wprowadzić do naszych rozważań wymiar historyczny.

Wyobraźmy sobie zatem, że z postawionym tu pytaniem zwracamy się do autorów urbanistycznych traktatów z przełomu XIX i XX w.<sup>6</sup> Prawdopodobnie w odpowiedzi usłyszelibyśmy przypomnienie reguł „sztuki budowania miast”. Camillo Sitte dodałby pewno zaraz, że i w tym przypadku obowiązują zasady, które w swoim dziele nazwał „artystycznymi pryncypiami”. Spróbujmy pójść tym tropem i zasta-

nówmy się nad kolejnym pytaniem, a mianowicie: czy pomimo istotnych zmian w systemowych uwarunkowaniach rozwoju miast i radykalnych przewartościowości urbanistycznych poglądów, jakie dokonały się od tego czasu możemy dostrzec jakkolwiek związek między zarysowanymi na początku ubiegłego stulecia zasadami sztuki przebudowy miast a współczesnymi teoriami kompozycji urbanistycznej wpływającymi na strategię rewitalizacji miast.

Takie poszukiwania wymagają, aby zastanowić się nad konsekwencjami przywołanej wcześniej obserwacji, że wspólnymi mianownikami hasel: „rewitalizacja” i „budowa” są trzy pojęcia: struktura fizyczna, zmiana i wartość. Jak już wspomniano na wstępie, podobnie jak rewitalizacja, termin: „budowa miast” również odnosi się do procesów zmian fizycznej struktury miasta: jego rozbudowy, przebudowy i odbudowy. W wyniku tych zmian fizycznych następują zmiany wartości przestrzeni i to zarówno jej wartości użytkowej, jak i symbolicznej oraz rynkowej. Rewitalizację miasta można zatem traktować jako szczególny przypadek jego przebudowy. Owa szczególność jest wyrazem historycznych i aktualnych uwarunkowań strategii podejmowanych przez sektor publiczny i prywatny w obliczu zjawisk degradacji tkanki urbanistycznej. Innymi słowy, taki rodzaj przebudowy miasta jest wyrazem strategicznej reakcji na zjawiska degradacji będące zagrożeniem dla dobra publicznego oraz interesów indywidualnych. W racjonalizacji tych działań kluczową rolę odgrywają:

- interpretacja różnic wartości rewitalizowanej przestrzeni w kontekście różnorodnych interesów,
- ocena sytuacji strategicznej,
- program działań wyrażający się określonymi celami i wizją nowych aktywności,
- związek tych aktywności z klimatem miejsc publicznych w kontekście analiz architektury miasta,
- koncepcja nowej formy architektoniczno-urbanistycznej,
- poprawność i efektywność zastosowanych rozwiązań wobec przyjętych założeń.

Interesujące mogą się tu okazać przypuszczalne korelacje między geografią zmian wartości przestrzeni urbanistycznej a geometrią sieci przestrzeni publicznej, jaka zarysowuje się w wyniku operacji ożywiania miasta (rewitalizacja strukturalnego tworzywa budowy miasta, klimatyzacja przestrzeni publicznej, architektura ulicy, zmiana wartości przestrzeni jako efekt zmiany tożsamości kulturowej i marketingowego budowania nowego wizerunku przestrzeni urbanistycznej będącej przedmiotem projektu rewitalizacji itp.).

Na gruncie teorii urbanistyki strategię przebudowy i rozwoju miast dotyczą umiejętności projektowania i prowadzenia operacji urbanistycznych, których cele, metody i skutki są odpowiednio przemyślane. Poprzedza je wnikliwa analiza sytuacji projektowej w szerszym kontekście i z uwzględnieniem zmian w dającej się przewidzieć przyszłości. Istotną rolę odgrywa tutaj strategiczna ocena sytuacji wyjściowej uwzględniająca układ wartości niezbędny dla oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powstałych w wyniku podjętych działań i związek tych ocen z teorią budowy, przebudowy i rozbudowy miasta. W tym przypadku interesuje nas przede wszystkim ten jej zakres, który odnosi się do podstaw projektowania urbanistycznego i jego związków ze strategicznym planowaniem przedsięwzięć wpisujących się w proces zwany rewitalizacją miasta.

Rozważania teoretyczne nad strategiami rewitalizacji urbanistycznej odnoszą się do trzech skal:

- projektu rewitalizacji i jego bezpośredniego otoczenia,
- polityki miejskiej i konstrukcji urbanistycznej traktującej miasto jako umowną całość a projekty rewitalizacji jako tworzywo operacji prowadzonych w ramach odpowiedniego programu miejskiego z uwzględnieniem logicznych związków między tym programem a ustaleniami zapisanymi w dokumentach polityki przestrzennej,
- polityki regionalnej, w której projekty rewitalizacji mogą wpisywać się w intelektualną konstrukcję „regionalistyki operacyjnej” – przykładami w Polsce są Regionalne Programy Operacyjne poszczególnych województw.

Zwrócenie uwagi na regionalny wymiar strategii rewitalizacji urbanistycznej wiąże się z faktem, że w teorii regionalistyki dostrzega się coraz wyraźniejszy związek interwencji mieszczących się zakresie pojęcia *rewitalizacja miast* w z kolejnymi fazami procesów transformacji ich struktury<sup>7</sup>. Oznacza to, że polityki odnowy przestrzeni miast wpisują się w szerszy, cywilizacyjny, kontekst procesów urbanizacyjnych. W ten sposób inżynierski i artystyczny problem odnowy czy przebudowy miast, który powinien być rozwiązywany w kategoriach architektury miasta staje się nierozłączną częścią złożonej problematyki społeczno-przestrzennej. Na gruncie interdyscyplinarnego urbanizmu można to ująć jako problem racjonalnego zarządzania zmianami struktur miejskich w ich cyklicznych sekwencjach rozbudowy i przebudowy.

Strategiczne konfigurowanie projektów rewitalizacji jest swego rodzaju „grą na projektach” (lub: „grą pro-

jektami”). Można tu wyróżnić dwa rodzaje postępowań odpowiadających, w przybliżeniu, wymienionym skalom. Pierwsze to procedury uzgadniania interesów poszczególnych podmiotów – prywatnych i publicznych – w ramach procesów przygotowania i prowadzenia inwestycji składających się na dany projekt rewitalizacji. Drugi rodzaj konfiguracji wiąże się z wpisywaniem projektów w logiczne konstrukcje operacyjnych programów rewitalizacji i struktury fizyczne określane w dokumentach planowania przestrzennego i odpowiednich procedurach projektowania urbanistycznego. W tym przypadku mamy do czynienia z kolejnymi fazami przechodzenia od szczegółu (projekt) do ogółu (konstrukcja urbanistyczna w skali miasta) i *vice versa*.

Analizując planistyczny kontekst strategii ożywiania przestrzeni miejskiej w Polsce i dotychczasowych efektów w zakresie *konfigurowania projektów* dających się przypisać do tych strategii, dostrzegamy potrzebę:

- bardziej świadomego wkomponowania projektów rewitalizacji w strukturę przestrzenną miasta i przywrócenia decyzjom kompozycyjnym odpowiedniej rangi wśród ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego,
- wypracowania nowych formuł zapisu takich decyzji w sposób odpowiadający specyfice rewitalizacji miejskiej,
- sprzężenia tych decyzji z instrumentami planowania operacyjnego,
- lepszego wykorzystania doświadczeń zagranicznych będących rezultatem ujmowania projektów rewitalizacji urbanistycznej w szerszy kontekst polityki regionalnej.

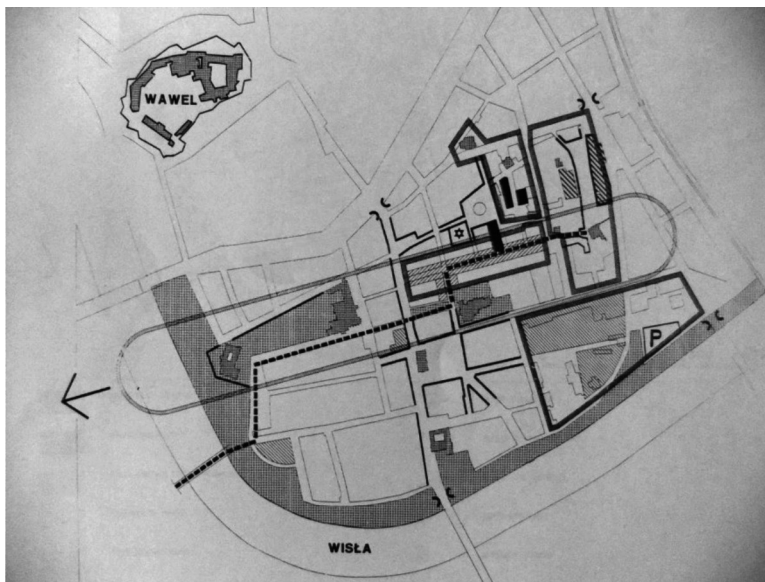
Wśród strategicznych zagadnień konfigurowania projektów rewitalizacji interesują nas przede wszystkim kwestie, które sytuują się na styku problematyki marketingu urbanistycznego i polityk kulturalnych miasta – w tym także polityk konserwatorskich dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego w skali urbanistycznej. Ich wspólnym mianownikiem jest rola, jaką w projektach urbanistycznych odgrywa sztuka kreowania symboli, interpretowania architektonicznymi środkami wyrazu tożsamości miejsc, „uwodzenia poetyką miejsca” oraz interpretacji przestrzennych służących pielęgnowaniu pamięci. Ten rodzaj umiejętności jest mocno wyczuwalny w repertuarze strategii projektowych współczesnej architektury miasta. W nowej kulturze urbanistycznej symbolika formy i poszukiwanie oryginalnych form ekspresji architektoniczno-urbanistycznej jest bardzo ważnym aspektem polityki urbanistycznej. Uwaga ta odnosi się przede wszystkim

do miast, których władze świadome są współzależności pomiędzy konsekwentnym wdrażaniem ambitnej polityki architektonicznej a skutecznością strategii rozwoju miasta – zwłaszcza w obszarze, gdzie marketing terytorialny i projekty rewitalizacji spotykają się we wspólnych programach i odpowiadających im wieloprzestrzennych projektach inwestycyjnych. W kontekście coraz większej roli marketingu w gospodarce przestrzennej, tak ważny dla teorii urbanistyki temat jak miejsce nabiera szczególnego znaczenia. Z perspektywy marketingu urbanistycznego, sztuka nadawania miejscom nowych znaczeń, odpowiednio do strategii, wymaga umiejętnego powiązania założeń strategii marketingowej z przesłaniem, jakie niesie projektowana forma architektoniczno-urbanistyczna. To oznacza, że za pośrednictwem architektury w praktyce procesu inwestycyjnego pragmatyczne reguły rządzące procedurami rozwoju nieruchomości spotykają się z wyrafinowanymi konceptami, do jakich odwołują się architekci i urbaniści, przekonując do swoich idei projektowych.

Można też mówić o osobliwej dynamice formy urbanistycznej, która znajduje swój wyraz w zmianach dokonujących się w przestrzeni kulturowej, społecznej i politycznej. David Harvey wyraził pogląd, że „produkcja wyobrażeń/obrazów”, podobnie jak dyskurs, to istotne czynniki reprodukcji i transformacji stosunków społecznych. Zdanie to odnosi się także do *poetyki miejsca* dlatego poetyka formy przestrzennej miejsca jest w znacznej mierze ekspresją intencji politycznych<sup>8</sup> i marketingowych. W przypadku pierwszym mówimy o mecenacie – zazwyczaj publicznym; w drugim – używa się czasem określeń: *sprzedawanie miejsc*<sup>9</sup> czy: *sztuka uwodzenia miejscem*<sup>10</sup>. Najślynniejszym przykładem tego rodzaju strategii projektowej świadczącym, że architektura może być narzędziem marketingu jest Muzeum Guggenheima<sup>11</sup> w Bilbao. Ta – isticie rzeźbiarska bryła, stała się symbolem odradzającego się miasta (efekt Bilbao) źródłem spektakularnego sukcesu na polu rewitalizacji zdegradowanej przestrzeni urbanistycznej dotkniętej kryzysem wskutek załamania się koniunktury przemysłowej.

#### 4. Rewitalizacja krakowskiego Kazimierza: 25 lat doświadczeń

Do pierwszych opracowań planistycznych na temat rewitalizacji podejmowanych w Polsce na przełomie lat 80. i 90. należą studia i koncepcje po-



II. 2. Plan rewitalizacji krakowskiego Kazimierza – kompozycyjny ideogram koncepcji działań: a) zasady kojarzenia celów strategicznych planu z podstawowymi decyzjami kompozycyjnymi; wyznaczenie obszarów kluczowych i ustalenie podstawowych rodzajów działań, b) kościec urbanistyczny – powiązanie obszarów kluczowych w ciągu piesze wyciszone i korytarze aktywizacji

III. 2. Action Plan for Kazimierz, Kraków - ideogram of urban composition as a framework for action: a) principles linking strategic goals and main planning decisions; designation of key areas and basic types of action, b) „urbanistic spine” – linking key areas through pedestrian streets and „corridors of activity”

święcone ożywianiu przestrzeni krakowskiego Kazimierza. Specyfika przestrzeni kulturowej tej dzielnicy polega na osobliwym sąsiedztwie form i symboli wyrażających tożsamość dwóch kultur: chrześcijańskiej i judaistycznej. Od 1939 r. przestrzeń społeczną jednego z tych światów – Miasta Żydowskiego – zniszczono niemal całkowicie. Spoivem ciągłości kulturowej tej części Kazimierza pozostały jedynie zabytki, wyobrażenia i zdarzenia utrwalone w sferze pamięci. W takich okolicznościach ważna staje się umiejętność odczytania warstwy symbolicznej przestrzeni, a symbole wymagają twórczej interpretacji językiem form architektonicznych, detalu urbanistycznego<sup>12</sup>. Wymagają też mądrych decyzji dotyczących programu użytkowania przestrzeni. Świadomość tych trudnych pytań pogłębiała się w miarę postępu prac planistycznych i projektowych.

Pierwszą koncepcję rewitalizacji tego obszaru zarysowano pod kierunkiem autora już w połowie lat 80<sup>13</sup>. Nazwano ją planem operacyjnym rewitalizacji historycznego miasta żydowskiego na krakowskim

Kazimierzu<sup>14</sup>. Jako założenia tej koncepcji przyjęto, że: 1) możliwe jest określenie reguł gry pomiędzy uczestnikami procesu rewitalizacji, a w szczególności zasad kooperacji w zakresie finansowania inwestycji wynikających z decyzji planu, 2) władze miejskie wykażą się konsekwencją w prowadzeniu aktywnej polityki polegającej na likwidowaniu barier i zagrożeń oraz wykorzystaniu szans dla procesu rewitalizacji, 3) sterowanie procesem realizacji powinno odbywać się w sposób naturalny i spójny z duchem miejsca. Założenia ideowe planu budowano ze świadomością, że poszukiwanie symbolu dla rewitalizacji Żydowskiego Miasta to dopiero otwarcie sekwencji pytań pragmatycznych, jak wkomponować działania poszczególnych inwestorów w ramy intelektualnej konstrukcji, w której znajdują się logiczne i skuteczne przekładnie pomiędzy założeniami ideowymi a pragmatyką reguł ekonomicznych. Uwaga projektantów była skupiona na obszarach i miejscach, które powinny być przedmiotem działań w pierwszej kolejności. Traktowano je jako potencjalne ogniska i ciągi niejako

„krystalizujące” proces ożywiania przestrzeni kulturowej. Dla wybranych w ten sposób miejsc przygotowano zestaw ofertowy, zawierający informacje istotne dla przyszłych inwestorów. Chociaż oferty te uznano za szczególnie ważny element planu, nie spełniły one swojej roli – głównie ze względu na nieprawidłowe postawienie kwestii prawnowłasnościowych. Niedostateczne rozpoznanie sytuacji własnościowej i ograniczenia możliwości jej prawnego uregulowania były najłagodniejszym ogniwem całego opracowania i poważnie ograniczyły jego przydatność do sterowania procesem rewitalizacji Kazimierza.

Jednak „sztandarowym przedsięwzięciem” z tej serii opracowań był *Plan działań dla Kazimierza* – międzynarodowy projekt finansowany z funduszy europejskiego programu ECOS i uhonorowany wyróżnieniem Europejskiej Rady Urbanistów, Komisji Europejskiej w zakresie planowania urbanistycznego i regionalnego w 1994<sup>15</sup>. Badania nad tymi koncepcjami i ich realizacją doczekały się już wielu publikacji i kilku prac doktorskich<sup>16</sup>. Warto chyba w tym miejscu podać przynajmniej najważniejsze fakty wiążące się z tą kartą historii planowania i projektowania przebudowy śródmieścia Krakowa. W 1993 roku<sup>17</sup> prace nad tym planem podjęły wspólnie ze-

spóły autorskie z Krakowa, Edynburga i Berlina. Założono, że *Plan Działań* będzie nieobligatoryjnym dokumentem kojarzącym decyzje strategiczne z operacyjnymi. Jako deklaracja władzy publicznej oraz instytucji prywatno-publicznych co do zestawu działań uzgodnionych ze społecznością lokalną plan ten miał identyfikować uczestników procesu rewitalizacji, stwarzać dla niego ramy informacyjne oraz instytucjonalne, a także mobilizować poparcie społeczne dla jego decyzji. Wyróżniono następujące komponenty planu: 1) wspomaganie informacyjne i analityczne; 2) zbiór procedur konsultacji ze społecznością lokalną oraz uzgodnienia pomiędzy różnymi instytucjami uczestniczącymi w procesie planistycznym; 3) ramy strategiczne – obejmujące: wizję (stwierdzenie misji, zasady rozwoju, cele strategiczne<sup>18</sup>, ideogram koncepcji projektowej), określenie obszarów kluczowych i zasad kompozycji oraz podstawowych zadań dla poszczególnych grup tematycznych; 4) komponent operacyjny, czyli zbiór warunków i narzędzi niezbędnych w procesie realizacji, 5) zapis procedur dotyczących kontroli realizacji planu, oceny jego skutków i ewentualne wnioski dotyczące aktualizacji.

Ważnym momentem formułowania strategii rewitalizacji, jest kojarzenie celów działań z podsta-



II. 3. Fragment ul. Podgórskiej na krakowskim Kazimierzu; przykład odcinka Bulwarów Wiślanych wymagających interwencji przewidzianych Planem Działań dla Kazimierza (fot. Z. Zuziak)

III. 3. Podgórska Str., Kazimierz, Kraków; example of Vistula River Boulevards deserves public intervention according to Action Plan for Kazimierz (photo by Z. Zuziak)





II. 4. Kładka piesza między Kazimierzem i Podgórzem przyczyniła się do ożywienia tej części nadwiślańskiego bulwaru (fot. Z. Zuziak)

III. 4. Pedestrian bridge between Kazimierz and Podgórze contributed to revitalization of this part of riverfront (photo by Z. Zuziak)

wowymi decyzjami kompozycyjnymi definiującymi kościec urbanistyczny opracowywanego obszaru (il. 1). Szkielet kompozycyjny planu powinien być osnową dla działań uznanych za priorytetowe, dlatego ważniejsze przestrzenie publiczne i obiekty o szczególnych walorach kompozycyjnych powiązano głównymi ciągami tak, aby spinały miejsca uznane za kluczowe. Tym samym główne kierunki integracji kompozycyjnej miały stać się ważniejszymi kierunkami aktywizacji. W myśl tej filozofii za kluczowe uznano takie miejsca i obszary, które pobudzane inwestycyjnie byłyby katalizatorami procesu ożywiania przestrzeni, zarówno w zakresie zmian fizycznych jak i aktywności gospodarczych. W konsekwencji miejsca kluczowe stają się przedmiotem ważniejszych projektów urbanistyczno-architektonicznych. Forma funkcja wiążą się ze znaczeniem danej przestrzeni w społecznych, politycznych, ekonomicznych i technologicznych wymiarach procesów zmian, które się w niej „rozgrywają” w stopniu odpowiednim do intensywności powiązań tego miejsca z otoczeniem.

Losy kazimierskiego projektu rewitalizacji – zarówno kolejnych planów działań, jak i poszczególnych ofert lokalizacyjnych przygotowanych w ramach programu ECOS doczekały się wielu publikacji, jednak kompleksowa ocena dotychczasowych wysiłków krakowskiej gminy na tym polu nadal wymaga wni-

kliej analizy. W szczególności należałoby ocenić zrealizowane tu projekty pod kątem zamierzonych celów rewitalizacji, uwzględniając proporcje między rezultatami działań sektora publicznego i inwestycji sektora prywatnego. Tu zasygnalizujemy jedynie kwestię odnowy dawnego kwartału przemysłowego (tzw. Kwartał Św. Wawrzyńca), która była również tematem projektu strategicznego uznanego w Planie Działań z 1994 roku jako szczególne wyzwanie.

Po kolejnych „podejściach”, przygotowany przez dyrekcję Muzeum Inżynierii Miejskiej wniosek o finansowanie projektu rozbudowy muzeum uzyskał wsparcie z funduszy strukturalnych. Obserwując wyniki aktualnego etapu realizacji tego przedsięwzięcia można chyba mówić o sukcesie; zarówno pod względem poziomu architektoniczno-konserwatorskiego, jak i efektu ożywienia. To jednak tylko niewielki fragment kwartału poprzemysłowego. Być może dodatkową presję na kolejny etap działań w tej części Kazimierza będzie wywierać ożywienie wywołane poprawą powiązań pieszych między Kazimierzem a Podgórzem (efekt pieszej kładki) obserwowany zwłaszcza w rejonie ul Mostowej na Kazimierzu i w kolejnych modnych miejsc po stronie podgórskiego fragmentu Bulwaru Wiślanego.

Badania nad wdrażaniem kazimierskiego planu działań prowadzi do refleksji, że efektywność tych

interwencji w sferze architektury miasta zależy zarówno od formuły planu operacyjnego i konsekwencji jego wdrażania, jak i od umiejętności zapisania zasad polityki przestrzennej w formie regulacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Charakterystyczną cechą metody omawianego tu planu działań jest dążenie do zapewnienia wzajemnych powiązań między projektowaniem urbanistycznym a instrumentacją polityk sektorowych. Obejmowała ona zapisy dotyczące instrumentów prawnych, finansowych, instytucjonalnych i marketingowych. Przykładem instrumentu marketingowego są oferty lokalizacyjne dotyczące miejsc kluczowych. Oceniając tę część planu działań z dzisiejszej perspektywy zastrzeżenia budzi przede wszystkim nadmierne uszczegółowienie zapisów na temat formy architektonicznej nowej zabudowy rekomendowanej w ramach ofert opracowanych dla poszczególnych miejsc kluczowych. Oferta lokalizacyjna miała być sygnałem świadczącym o woli wykreowania atrakcyjnej wizji przestrzennej promowanego obszaru. To miało zachęcić potencjalnych inwestorów i zainspirować projektantów do poszukiwania atrakcyjnych rozwiązań. Z formalnego punktu widzenia, ustalenia kompozycyjne w planie działań wymagają regulacji w planach miejscowych – to jednak nie nastąpiło.

## 5. Wnioski

Podsumowując rozważania na temat związków między strategiami rewitalizacji a odpowiadającymi im projektami urbanistycznymi, należałoby wyartykułować kilka kwestii, które można byłoby uznać jako wiążące problematykę planowania strategicznego i operacyjnego z klasycznymi teoriami budowy miast – zwłaszcza w tej materii, w jakiej dotyczą one zasad budowania sieci przestrzeni publicznych. Po pierwsze, rysuje się tutaj pewien dylemat polegający na tym, że decyzje planowania operacyjnego nie mogą abstrahować od rozstrzygnięć planu miejscowego, ale i odwrotnie, świadomość operacyjnych uwarunkowań decyzji planu miejscowego powinna wpłynąć na bardziej pragmatyczną formę ich zapisu. Jedną z opcji warsztatowych rozwiązań tego postulatu jest wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów umożliwiających konkretyzację ogólnych regulacji w wyniku procedur sformalizowanych odpowiednio na etapie planu działań. W podsumowaniu warto również postawić pytanie o perspektywę równoważenia w warunkach kryzysu liberalnej doktryny sterowania zmianami

w zagospodarowaniu przestrzennym ale także kryzysu dotychczasowych strategii interwencji. Potrzebne są nowe tryby równoważenia i struktury instytucjonalne, służące budowaniu koalicji między podmiotami uczestniczącymi w tego rodzaju grze o przestrzeń.

## Przypisy

- <sup>1</sup> Spośród publikacji poświęconych terminologicznym aspektom rewitalizacji miast warto odnotować publikację autorstwa Marcina Kopia pt.: *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, Wyd. C.H. Beck, seria Monografie Prawnicze, Warszawa 2010; W pracy tej przedstawiono bardzo dobrą analizę pojęć odpowiadających zrównoważonej rewitalizacji miast oraz metodologicznych kwestii programowania tego procesu. Por.: także: Z.K. Zuziak, *O tożsamości urbanistyki*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2008.
- <sup>2</sup> Por. Z.K. Zuziak, *O tożsamości urbanistyki*, op. cit.
- <sup>3</sup> Por. Z.K. Zuziak, *Contradictions in American Downtownscape: Three Prospects for Urban Centrality*, Center for Metropolitan Planning and Research, The Johns Hopkins University, Baltimore, Md., USA, 1978; również tego autora: *Suburbanizacja a kryzys śródmieść amerykańskich metropolii*, Teka Komisji Architektury i Urbanistyki PAN, Kraków 1981; *Problemy odnowy śródmieść amerykańskich metropolii*, cz. 1, Teka Komisji Architektury i Urbanistyki PAN, Kraków 1984, oraz *Kierunki odnowy śródmieść amerykańskich metropolii*, cz. 2, Teka Komisji Architektury i Urbanistyki PAN 1985.
- <sup>4</sup> Pojęcie to obejmuje takie formy operacji urbanistycznych, jak: sanacja, odbudowa, odnowa, restrukturyzacja, rewaloryzacja, rewitalizacja, regeneracja, renowacja itp.
- <sup>5</sup> A. Rossi, *Architecture of the City*, MIT Press
- <sup>6</sup> Przykładowo, do któregoś z takich postaci jak: Otto Wagner, Camillo Sitte, Hermann Joseph Stübben, a z autorów polskich np.: Roman Feliński (autor podręcznika: *Budowa Miast*, 1916) itp.
- <sup>7</sup> Por.: B.J. Berry, D. Harvey, L.H. Klassen, J.C. Fisher, M. Thomas, P. Korcelli i inni. Por. także: Lorens P., *Rewitalizacja miast. Planowanie i realizacja*, Politechnika Gdańska, Wydział Architektury, Gdańsk 2010.
- <sup>8</sup> Jest wyrazem działań odpowiadających strategii władzy.
- <sup>9</sup> Por. G.J. Ashworth, 1991.
- <sup>10</sup> Jako przykład takiego zwrotu może służyć tytuł słynnej książki Josepha Rykwertha: *The Seduction of Place. The history and Future of the City*, Vintage Books, New York 2000.
- <sup>11</sup> Autor: Frank Gehry.
- <sup>12</sup> Por. Z.K. Zuziak, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Monografia 236, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998.
- <sup>13</sup> Por. *Plan operacyjny jako narzędzie rewitalizacji zespołów zabytkowych – na przykładzie historycznego Miasta Żydowskiego na krakowskim Kazimierzu*; Opracowanie wykonane jako zadanie C.3. 9.6. w ramach RPB I. 11.C.; oraz *Rewitalizacja krakowskiego Kazimierza – koncepcja funkcjonalno-przestrzenna*; na zlec.: Instytutu Gospodarki Przestrzennej, Wydziału Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego; wrzesień 1986.
- <sup>14</sup> Opracowanie wykonano w Biurze Rozwoju Krakowa (Z. Zuziak oraz H. Stawicki z zespołem).
- <sup>15</sup> *Kazimierz Action Plan – A European Union ECOS Funded Project Carried Out by the Cities of Krakow, Edinburgh & Berlin* Kraków, 1993-1993, European Urban and Regional Planning Awards 1994 – Special Merit Award by European Commission,

European Council of Town Planners; D. Cameron, Z. Zuziak, K. Trafas (pod kierunkiem).

<sup>16</sup> Por. M. A. Murzyn, *Kazimierz. Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji. The central European Experience of Urban Regeneration*, MCK/ICC, Kraków 2006.

<sup>17</sup> ECOS = *Eastern Europe City Co-operation Scheme* – Wschodnioeuropejski Program Współpracy Miast, funkcjonujący w ramach Unii Europejskiej; w latach 1995–1996, II etap Projektu Kazimierz finansowano wspólnie z programem Ouverture.

<sup>18</sup> Ustalono, że propozycje zawarte w Planie Działań dla – K a z i – mierza powinny zmierzać do osiągnięcia następujących celów:

- ochronić tożsamość kulturową dzielnicy,
- poprawić warunki życiowe mieszkańców,
- wzmocnić bazę ekonomiczną i różnorodność funkcjonalną dzielnicy,
- zorganizować instytucje zabiegające o środki na rewitalizację,
- poprawić dostępność komunikacyjną obszaru,
- zabiegać o wsparcie prawne w procesie wyjaśnienia stanów własności nieruchomości,
- umożliwić społeczności lokalnej udział w decyzjach dotyczących rozwoju Kazimierza.

## Literatura

- [1] Ashworth G.J., *Heritage planning: conservation as the management of urban change*, Geo Pers, Groningen, The Netherlands 1991.
- [2] Ashworth G.J., *Realizable potential but hidden problems: a heritage tale from five Central European cities* [w:] J. Purchla (ed.) *The Historical Metropolis: A Hidden Potential* International Cultural Centre, Kraków 1996.
- [3] Bianchini F., Parkinson M. (eds.), *Cultural Policy and Urban Regeneration: The West European Experience*, Manchester University Press, Manchester and New York 1993.
- [4] Gratz R.B., *The Living City*, Simon and Schuster, New York 1989.
- [5] Griffith, *The Role of Cultural Policy in Urban Regeneration* [w:] *Managing Historic Cities*; Zuziak Z. (and others, eds.) International Cultural Centre, Kraków 1993.
- [6] Gzell S., *Reurbanizacja: Uwarunkowania; Reurbanization: Preconditions*, Urbanista, Warszawa 2010.
- [7] *Kazimierz Action Plan*, A European Union ECOS funded project carried out by the Cities of Kraków, Edinburgh & Berlin, oprac. zbiorowe pod red. D. Camerona i Z. Zuziaka z zespołem, Viator, Kraków 1994.
- [8] Kopeć M., *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, Monografie Prawnicze, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2010.
- [9] Lorens P., *Rewitalizacja miast. Planowanie i realizacja*, Politechnika Gdańska, Wydział Architektury, Gdańsk 2010.
- [10] Murzyn M., *Kazimierz. Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji*, MCK, Kraków 2006.
- [11] *Podręcznik rewitalizacji: zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa 2003.
- [12] *Rewitalizacja miast polskich, Seria wyd. IRM*, (12 tomów), Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009–2010.
- [13] Rossi A., *Architecture of the City*, MIT Press.
- [14] Rykwert J., *The Seduction of Place. The history and Future of the City*, Vintage Books, New York 2002.
- [15] Schäfer R., *Problems of urban regeneration within the policy framework* [w:] P. Lorens (editor) *Large Scale Urban Developments*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2001.
- [16] Skalski K., (red.), *Programy rewitalizacji w Polsce. Bilans, analiza porównawcza, perspektywy*, [w:] *Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000–2006. Studium przypadku*, (praca zbiorowa), Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Kraków 2006.
- [17] Thomas M., *Urban revitalization and Cultural Development* [w:] Z. Zuziak (and others Eds.) *Managing Historic City*, International Cultural Centre, Krakow 1993.
- [18] Zuziak Z.K., *New Challenges for the Revitalization and Management of our Urban Heritage*, [w:] Z. Zuziak (and others eds.): *Managing Historic Cities*, International Cultural Centre, Kraków 1993.
- [19] Zuziak K.Z., *Rozwiązywanie konfliktów środowiskowych w gospodarce przestrzennej*, [w:] *Gospodarka samorządów terytorialnych w świetle doświadczeń amerykańskich*, (praca zbiorowa pod red. L. Salamona i innych), Fundacja Promocji Czystych Technologii TECHEKO, Łódź 1995, 138-167.
- [20] Zuziak Z.K., *Cultural Heritage as Potential for the Development of Metropolitan Areas* [w:] Purchla J. (ed.): *The Historical Metropolis: A Hidden Potential*, International Cultural Centre, Kraków 1996.
- [21] Zuziak Z.K., *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Monografia 236, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998.
- [22] Zuziak Z.K., *Heritage spaces and urban development potentials: plans, projects and*

*actions – message from Krakow*; [in:], Hans-Rudolf Meier (Hg.): *Denkmale in der Stadt – die Stadt als Denkmal: Probleme und Chancen für den Stadtumbau*, TUD press, Verlag der Wissenschaften GmbH, Dresden 2006a.

[23] Zuziak Z.K., *Planning and designing for sustainable development of a historic city. The*

*case of Krakow*, Environment, Protection, Engineering; 1/2006; Wrocław 2006b, p. 27-35.

[24] Zuziak Z.K., *O tożsamości urbanistyki*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2008.