

Katarzyna Romańczyk

Uniwersytet Warszawski, Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych (EUROREG), ul. Krakowskie Przedmieście 30, 00-927 Warszawa;
e-mail: km.romanczyk@uw.edu.pl

PUŁAPKI REWITALIZACJI. PRZYPADEK KRAKOWA*

Streszczenie: Rewitalizacja rozumiana jako zaplanowany proces ożywiania zdegradowanych obszarów niesie ze sobą trudne wyzwanie osiągnięcia długotrwałych rezultatów przestrzennych, gospodarczych i społecznych. W Polsce towarzyszący temu napływ funduszy europejskich nie tylko daje szerokie możliwości działania różnym podmiotom zaangażowanym w odnowę miast, lecz także wywołuje pytanie o potencjalne dysfunkcje podejmowanych w tym zakresie inwestycji. Celem artykułu jest rozpoznanie niepożądanych skutków projektów zrealizowanych w Krakowie w ramach Lokalnych Programów Rewitalizacji (LPR) w latach 2007–2013. Projekty te m.in. miały sprzyjać rehabilitacji zdegradowanych obszarów mieszkaniowych. Tymczasem pierwsze efekty prowadzonych działań pozwalają stwierdzić, że odnowa miejsc kryzysowych kryje w sobie również pewne pułapki. Wśród nich do najbardziej niekorzystnych należy zaliczyć pułapkę turystyfikacji, uniformizacji, gentryfikacji i polaryzacji społecznej.

Słowa kluczowe: Kraków, rewitalizacja, odnowa miasta, turystyfikacja, gentryfikacja, polaryzacja społeczna

PITFALLS OF REVITALISATION. A CASE STUDY OF KRAKÓW

Abstract: Revitalisation, which is defined as a planned process of restoring deprived areas, entails the difficult challenge of achieving long-lasting spatial, economic and social effects. In Poland, the accompanying inflow of European Union funds not only fosters a wide range of activities for entities involved in urban renewal, but also raises a question about the potential dysfunction of investments in deprived areas. Based on the experiences of Kraków, the paper presents some undesirable effects of projects implemented under the Local Revitalisation Programmes (LRP) in the years 2007-2013. The goal of the LRP projects was to promote the rehabilitation of deprived housing areas. The initial results, however, indicate that these projects are characterised by specific pitfalls, which include touristification, uniformisation, gentrification and social polarisation.

Keywords: Kraków, revitalisation, urban renewal, touristification, gentrification, social polarisation

Wprowadzenie

W trwającej od wielu lat dyskusji nad zagadnieniem rewitalizacji dominują dwa nurty. Pierwszy z nich – nurt afirmatywny – postrzega rewitalizację przede wszystkim jako remedium na problemy zdegradowanych obszarów miejskich

* Niniejszy artykuł powstał w ramach grantu przyznanego autorce przez Narodowe Centrum Nauki na podstawie decyzji numer DEC-2016/20/S/HS5/00072.

(Hawley 1963; Alpopi i Manole 2013). Nurt drugi – krytyczny – upatruje w rewitalizacji źródło polaryzacji i dzielenia przestrzeni miasta na strefy, które są warte odnowy, i te, które takiego wsparcia nie otrzymują (Griffith 1996; Klemek 2011; Mehdipanah i in. 2018; von Hoffman 2008). W artykule podjęto próbę wyważenia tych poglądów. Mam nadzieję, że takie podejście pozwoli nam dowiedzieć się więcej o procesie, który jest niezbędny do uzdrowienia przestrzeni wielu miast, a który jednocześnie niewolny jest od pułapek. Przez pułapki należy rozumieć wszelkie nieoczekiwane następstwa rewitalizacji, których efekty są niewliczone w koszty odnowy miast i które mogą wywoływać kolejne niechciane skutki. Doświadczenia wielu ośrodków wskazują bowiem, że chociaż u źródeł rewitalizacji powinno leżeć staranie o los mieszkańca i przestrzeni, która go otacza, to w procesie odnowy pewne zjawiska wymykają się spod kontroli, tracąc swoje pierwotne założenie.

Dobrze ilustruje to przedstawiona przez Naomi Carmon (1999) diachroniczna analiza trzech generacji rewitalizacji, z którymi mieliśmy do czynienia od zakończenia II wojny światowej. Pierwsza z nich, tzw. generacja buldożerów, typowa dla miast amerykańskich lat 50. i 60. XX w., była niczym innym jak pozyskiwaniem przez deweloperów nowych przestrzeni inwestycyjnych kosztem mieszkańców ubogich dzielnic. Pod płaszczem rewitalizacji wyburzano slumsy, zdobywając w ten sposób grunt pod monumentalne biurowce i centra handlowe. Przewrotność tego swoistego „czyszczenia” miasta polegała na tym, że niszczeniu nadawano znamiona postępu (Shelton 2017). Realizowane w ten sposób praktyki rewitalizacyjne dotknęły nie tylko Nowy Jork, w którym rozegrał się największy konflikt o odnawianą przestrzeń, lecz także mniejsze ośrodki amerykańskie, takie jak New Haven, gdzie ze swadą unicestwiono fragmenty dzielnic pod budowę dróg międzystanowych (Ammon 2016). Obecnie analogiczne praktyki stały się powszechne m.in. w miastach azjatyckich. Na przykład w Pekinie spośród istniejących w latach 40. XX w. 3250 tradycyjnych zespołów domostw (tzw. hutongów) do 2004 r. wyburzono ponad 2 tys. (Martinez 2016). W podobny sposób zanikają enklawy starych domów (tzw. kampong) w Kuala Lumpur, Dżakarcie, Singapurze (Bunnell 2002; Leitner i Sheppard 2017).

W krajach zachodnich towarzysząca wyburzeniom skala protestów i naruszeń praw lokatorów zrodziła drugą generację odnowy miast, tzw. rewitalizację społeczną. Jej głównym celem była nie tylko poprawa warunków bytowych, lecz także odrodzenie wspólnot lokalnych w zdegradowanych kwartałach. Między innymi w tym duchu – do czasu nastania epoki thatcheryzmu i związanego z tym „zaciskania pasa” na cele społeczne i mieszkaniowe – podejmowano próby uzdrawiania miast w Wielkiej Brytanii (Cameron 2003; Ginsburg 1999; Gripiaios 2002). Jednak i w tym przypadku efekty interwencji publicznej nie spełniły oczekiwań. Jak podkreśla Carmon (1999), działało się tak, ponieważ oferowana pomoc z reguły przynosiła doraźne korzyści najbardziej potrzebującym mieszkańcom, ale nie była w stanie trwale zmienić ich statusu społeczno-ekonomicznego, który bywa głównym czynnikiem determinującym wizerunek zdegradowanych dzielnic. W tym sensie rozczarowanie walką z problemami społecznymi w najtrudniejszych i najbardziej upośledzonych obszarach wielu miast przyczyniło się do

rozwoju trzeciej generacji rewitalizacji, którą Carmon (1999) nazywa śródmiejską odnową ekonomiczną. Ta, często oparta na formule partnerstwa publiczno-prywatnego, jest zorientowana na regenerację centralnych i postindustrialnych obszarów miasta traktowanych jako ważny rezerwuariat przestrzenny dla inwestorów. Przykłady odnowy Wschodniego Manchesteru (Lewis 2017), londyńskich doków (Carmona 2009), praskiej dzielnicy Karlin (Cook 2010) czy dzielnicy Józsefváros w Budapeszcie (Czirfusz i in. 2015) obrazują, w jaki sposób prowadzona w tym duchu odnowa może powodować stopniowe oddzielanie od siebie określonych części metropolii, które tracą z czasem koloryt i właściwości złożonego „miksu” społeczno-przestrzennego.

Przedstawione przykłady spoza Polski z jednej strony uświadamiają, że rewitalizacja jest wyzwaniem uniwersalnym, a z drugiej – że jest to pojęcie rozciągle. Na użytek tego opracowania będzie ono rozumiane jako „zespół sekwencyjnych działań prowadzących do ożywienia i trwałej poprawy kondycji zdegradowanych obszarów miejskich oraz do rozwiązania ich problemów, przy zachowaniu postulatu poprawy jakości życia lokalnych społeczności” (Palicki 2011, s. 17). Jak pokazuje doświadczenie wielu miast, najtrudniejsze bywa spełnienie ostatniego warunku. Dzieje się tak zazwyczaj, ponieważ rewitalizacja jest złożonym, wieloletnim procesem, który angażuje rozmaite podmioty, zarówno publiczne, jak i prywatne, i który realizuje różne, wzajemnie od siebie zależne polityki. Obecnie w polskich miastach proces ten – ze względu na napływ funduszy europejskich – stał się elementem polityki lokalnej, krajowej i europejskiej. To z kolei oznacza, że jako obszar działania wielu interesariuszy może być obciążony licznymi napięciami i dysfunkcjami. Jednocześnie proces odnowy zawsze ma charakter intencjonalny, ponieważ jest wymierzony w określoną przestrzeń i jej mieszkańców. Dysfunkcje zaś pojawiają się wtedy, kiedy szwankują mechanizmy kontroli tego procesu, m.in. przez instytucje sektora publicznego, lub kiedy celowo zostaje on tak zaaranżowany, aby przynosił zyski wybranym podmiotom.

Mając na uwadze rozbieżności między oczekiwanym przez licznych interesariuszy, kompleksowym charakterem rewitalizacji a pojawiającymi się w praktyce jej różnymi wariantami, celem artykułu uczyniono próbę rozpoznania tych pułapek, które kryją się za odnową miast w polskich warunkach systemowych. Deficyt tego typu opracowań dostrzegł Marek Bryx, podkreślając, że „w Polsce dość rzadko zwraca się uwagę na problem niezamierzonych skutków rewitalizacji” (Bryx 2012, s. 16). Wobec niedostatku takich rozważań intencją autorki artykułu jest przedstawienie, w jaki sposób może dochodzić do pojawienia się określonych pułapek odnowy miasta. W tym celu, bazując na doświadczeniu Krakowa, w pierwszej kolejności zostanie dokonana krótka charakterystyka krakowskich obszarów objętych rewitalizacją w latach 2007–2013 wraz ze wskazaniem czynników decydujących o ich delimitacji. Następnie, na przykładzie wybranych projektów, zostaną skonfrontowane założenia lokalnych programów rewitalizacji z ich rezultatami. Podjęta w ten sposób próba uchwycenia paradoksów odnowy miasta ukaże nam pewien wachlarz pułapek, z którymi obecnie mierzą się mieszkańcy Krakowa. Niniejsza praca dotyczy zatem obszaru bieżących polityk publicznych i jest adresowana do pracowników administracji samorządowej oraz

pozostałych podmiotów zaangażowanych w działania rewitalizacyjne, jak również do wszystkich osób zainteresowanych tym tematem.

Rewitalizacja a programy UE

Rewitalizacja, jako ukierunkowany proces interwencji publicznej w zdegradowany obszar miasta w celu wyprowadzenia go ze stanu kryzysowego, rzadko kiedy daje oczekiwane efekty w horyzoncie krótszym niż kilkadziesiąt lat. Z tej przyczyny diagnoza pułapek rewitalizacji, które w polskich ośrodkach dopiero się krystalizują, jest oparta na obserwacji jej pierwszych symptomów. Tym samym pisanie o dysfunkcjach odnowy miasta, będącej procesem *in statu nascendi*, jest obarczone pewnym ryzykiem. Może ono wynikać na przykład z odwracalności niekorzystnych zjawisk, które będą rozważane w tej pracy. Naturalnie taki kierunek zmian byłby bardzo krzepiący i oznaczałby sukces rewitalizacji. Ponieważ jednak doświadczenie innych miast uczy, że negatywne procesy zapoczątkowane w ramach odnowy raczej wykazują tendencję do eskalacji niż osłabienia, uprawnione pozostają przesłanki do wnioskowania na podstawie zaobserwowanych do tej pory skutków.

Warto również zauważyć, że rewitalizacja jest istotnym, ale nie jedynym instrumentem naprawy miast. To oznacza, że pewne przypisywane jej efekty mogą być pochodną działań, które toczą się obok i zostały podjęte w ramach odrębnych mechanizmów. Balansowanie między różnymi zmiennymi wymaga zatem doprecyzowania tego, co zostało zapisane w programach rewitalizacji Krakowa na lata 2007–2013.

Kraków, na tle innych polskich ośrodków, może pochwalić się stosunkowo długą historią odnowy. Szczególne zasługi ma w tym działający od 1978 r. Społeczny Komitet Odnowy Zabytków Krakowa (SKOZK), który sukcesywnie zabiega o renowację historycznych obiektów użyteczności publicznej, zespołów sakralnych i krakowskich kamienic. SKOZK roztacza opiekę nad pojedynczymi zabytkami. Jego działania mają głównie cel konserwatorski i rewaloryzacyjny. Natomiast próby odnowy o bardziej kompleksowym charakterze zapoczątkowano w Krakowie w latach 90. XX w. wraz z uzyskaniem pierwszych przedakcesyjnych środków pomocowych w ramach funduszy europejskich. Wtedy, za pośrednictwem finansowanego przez Unię Europejską Wschodnioeuropejskiego Programu Współpracy Miast (Eastern Europe City Co-operation Scheme – ECOS), opracowano w Krakowie Plan Działań dla odnowy byłej dzielnicy żydowskiej Kazimierz (Murzyn 2006). Plan ten wykonano częściowo, niemniej podjęte wówczas działania pilotażowe ujawniły, jak trudnym i złożonym procesem jest wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów, które nie tylko kumulacją w sobie deficyty społeczne i kapitałowe, lecz także są emanacją poważnych barier legislacyjnych, politycznych i mentalnych (Kaczmarek 2001).

Dekadę później, wraz z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, odpowiednią na wspomniane braki kapitałowe stały się środki finansowe pozyskane w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych. Dzięki alokacji funduszy europejskich, pod postacią Lokalnych Programów Rewitalizacji (LPR),

uruchomiono największą w historii postsocjalistycznej Polski operację odnowy miast. Był to jednocześnie początek trwającego obecnie „uzależnienia” naprawy polskich miast od programów UE. Szacuje się, że w całym kraju na ten cel w latach 2007–2013 przeznaczono 8,5 mld zł, a w kolejnej perspektywie 2014–2020 już około 26 mld zł. Odnowa miast finansowana przede wszystkim ze środków europejskich sprawia, że rewitalizację mylnie postrzega się jako wyłączone zadanie budżetu publicznego. Współdział aktorów indywidualnych, korporacyjnych, podmiotów ekonomii społecznej w tym procesie jest nikły i nie prowadzi do jego uwspólnotowienia.

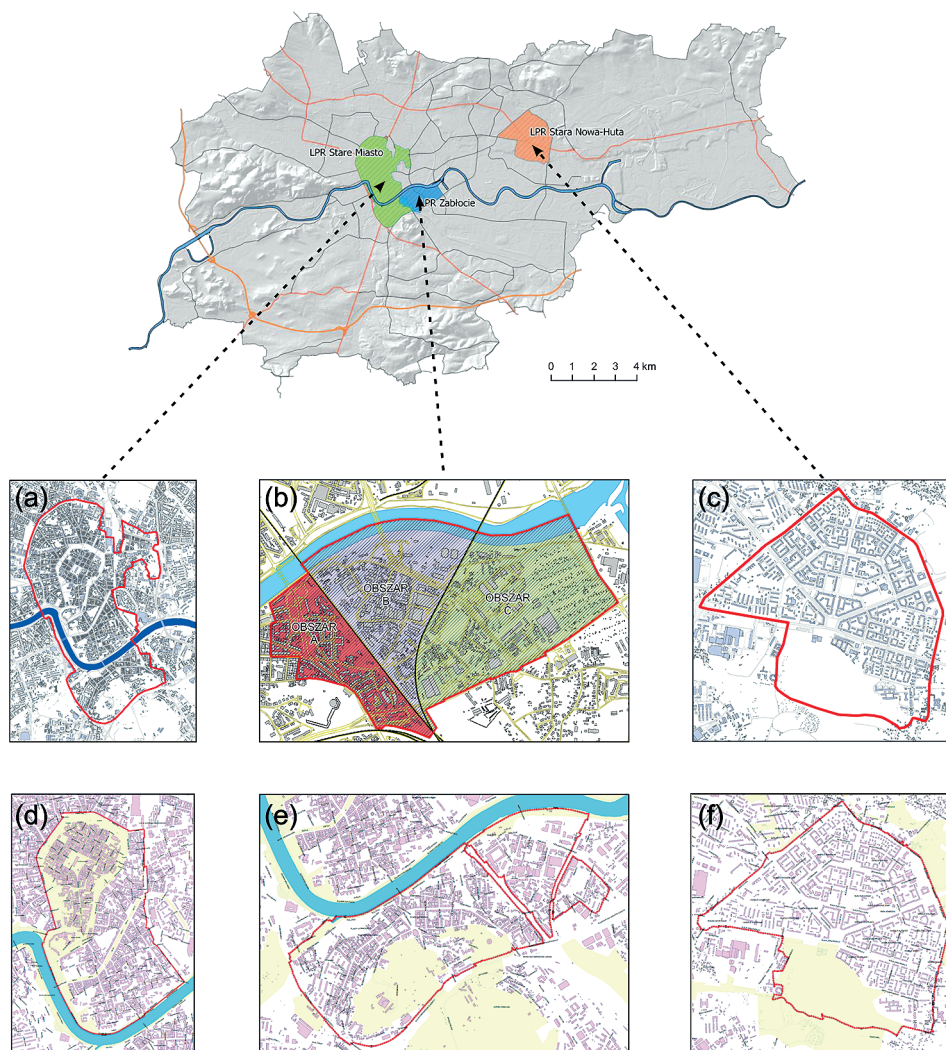
W Krakowie nie bez znaczenia dla charakteru podjętej odnowy były zapisy uchwalonego nieco wcześniej w 2003 r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa*. Dokument ten, określając przyszłą rolę zdegradowanych zespołów urbanistycznych Krakowa jako przestrzeni, która „doskonale nadaje się do lokalizacji prestiżowych instytucji miejskich i biznesowych” i dla której – jak czytamy dalej w *Studium* – „ważną funkcją wspomagającą rozwój i odpowiednie wyposażenie materialne jest turystyka” (Uchwała 2003, s. 151), jednoznacznie wpisał Kraków w wyróżnioną przez Carmon (1999) trzecią generację rewitalizacji.

W 2008 r. przyjęto Miejski Program Rewitalizacji Krakowa (MPRK). Dokument ten stał się ogólną ramą dla uchwalonych następnie Lokalnych Programów Rewitalizacji, którymi objęto trzy strategiczne obszary, tj. (ryc. 1):

- (a) obszar starego miasta wraz z dawną żydowską dzielnicą Kazimierz;
- (b) znajdujący się po przeciwnej stronie Wisły poprzemysłowy teren Zabłocia, który stanowi część dzielnicy Podgórze i jest podzielony na trzy podobszary (a – Stare Podgórze, b – Stare Zabłocie, c – Zabłocie Wschód);
- (c) obszar tzw. starej części Nowej Huty z placem Centralnym oraz przylegającymi do niego 23 osiedłami mieszkaniowymi i Łąkami Nowohuckimi.

Wyznaczone tereny, zamieszkiwane przez ok. 15% krakowian, stanowią 3,6% powierzchni miasta i wyróżniają się dużymi kontrastami. Z jednej strony obszary te nasycone są wysokimi wskaźnikami degradacji społecznej i przestrzennej, na które składają się m.in. najwyższy na tle całego miasta poziom depopulacji, poziom ubóstwa, liczba orzeczonych eksmisji, zły stan i jakość zasobu mieszkaniowego oraz stopień degradacji technicznej infrastruktury. Z drugiej strony to właśnie tu znajdują się najcenniejsze w Krakowie obiekty o charakterze kulturowym i architektonicznym. Na przykład większość terenu mieszczącego się w obrębie LPR Starego Miasta (ryc. 1a) jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej, a 86% jego zasobów zostało wpisanych do rejestru zabytków. Z kolei położony po przeciwnej stronie Wisły obszar Zabłocia (ryc. 1b) skupia cenny zasób zabudowy poprzemysłowej, który jest sukcesywnie przekształcany na cele kulturalne, biznesowe i mieszkaniowe. Trzeci z terenów objętych odnową, „stara” część Nowej Huty (ryc. 1c), to reprezentatywny przykład socrealistycznego układu urbanistycznego, który jako dobro kultury w 2004 r. został wpisany do rejestru zabytków miasta Krakowa (Uchwała 2008).

Każdy z wymienionych obszarów obrósł miejskimi mitami, dlatego ich odnowa rodzi ważne z perspektywy socjologii miasta pytanie o to, jakie funkcje



Ryc. 1. Mapa poglądowa przedstawiająca trzy obszary (a–c) objęte Lokalnymi Programami Rewitalizacji w Krakowie w 2008 r. oraz zmianę granic tych obszarów (d–f) w 2017 r.

Źródło: opracowano na podstawie Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa. Wydział Rozwoju Miasta, Urząd Miasta Krakowa.

chcemy wykreować lub zrekonstruować poprzez nadanie im nowych lub przywrócenie utraconych walorów. Tworzenie bowiem nowych funkcji w miejscach historycznych, koncentrujących liczne symbole, ważne nie tylko w wymiarze lokalnym, zawsze będzie stanowiło duże wyzwanie. W tym sensie rewitalizacja bez zaproponowania nowych kompozycji funkcji miastotwórczych raczej nie zmienia optyki patrzenia na Stare Miasto, jako symbolu byłej stolicy i „miecznika

Polski” (Purchla 1992), a przede wszystkim wzmocni rolę turystyki, która dzisiaj rozwija się wokół jego dziedzictwa. Podobnie projekt odnowy Nowej Huty, pozostającej dla Krakowa symbolem największego eksperymentu urbanistycznego w powojennej Polsce, w wyniku którego zwiększono obszar miasta o jedną trzecią, a jego populację o ponad 20% (Romańczyk 2018b), może zrodzić tam, jak powiedziałaaby Jane Jacobs, „kolejny przyczółek” nowej funkcji, która próbując ujarzmić nihilistyczną przeszłość tego obszaru, paradoksalnie będzie czerpać swoją siłę z narracji, którą zamierza okiełznać (Jacobs 2014, s. 265). W ten sposób typowa dla zdegradowanych obszarów historycznych bipolarność, z jaką mamy tam do czynienia, powoduje, że impulsy rewitalizacyjne i podążające za nimi bodźce rynkowe w połączeniu z anemicznym stanem struktury społeczno-przestrzennej mogą generować określone pułapki odnowy miasta.

Ramy odnowy miasta

Analizę dysfunkcji rewitalizacji trudno rozpatrywać wyłącznie w kategoriach ilościowych, dlatego że część pułapek ujawnia się na styku zmian społecznych, estetycznych i wizerunkowych, które mogą być odczytywane subiektywnie i jakościowo. Dodatkowo, uporządkowanie owych dysfunkcji komplikuje przejściowy stan, w jakim obecnie znajduje się proces naprawy polskich miast. Ich usystematyzowania nie ułatwiają również zmieniające się uwarunkowania legislacyjne i wytyczne w zakresie rewitalizacji, które słusznie wymuszają aktualizację przyjętych niegdyś programów odnowy (Ustawa 2015). W rezultacie w Krakowie w odniesieniu do tych samych przestrzeni sporządzono do 2017 r. co najmniej kilka wersji dokumentów zawierających szczegółowe założenia rewitalizacji. Tak się stało z Miejskim Programem Rewitalizacji Krakowa (MPRK), który od momentu przyjęcia w 2008 r. był już trzykrotnie aktualizowany. Jednocześnie, wraz z rozpoczęciem wydatkowania środków w ramach nowej perspektywy finansowej (2014–2020), w 2017 r. uchylono ustanowione w 2008 r. Lokalne Programy Rewitalizacji Starego Miasta i Nowej Huty oraz zatwierdzony w 2010 r. Lokalny Program Rewitalizacji Zabłocia (Uchwały: 2008a, 2008b, 2010, 2017). W warstwie formalnej efekt tej zmiany jest taki, że utrzymano trzy zasadnicze obszary rewitalizacji, wprowadzając pewną korektę ich granic i nazewnictwa (tab. 1). Kosmetyka granic polegała m.in. na wyłączeniu terenu Starego Podgórza z LPR Starego Miasta (ryc. 1a) i wcieleniu go do podobszaru „Stare Podgórze – Zabłocie” (ryc. 1d). Pomijając jednak skomplikowaną inżynierię uchwałodawczą i zmieniającą się nomenklaturę, można stwierdzić, że w Krakowie odnowie nieustannie poddawane są te same tereny.

W obrębie trzech wytypowanych obszarów w ramach minionej perspektywy finansowej 2007–2013 do realizacji zatwierdzono 148 projektów, spośród których wykonano połowę. Podczas analizy tematyki projektów uwagę zwraca bardzo nierównie rozłożenie akcentów między społecznym i przestrzennym wymiarem rewitalizacji. Aż 87% podjętych inicjatyw miało charakter infrastrukturalny, a zaledwie 12% projektów – wymiar społeczny. Zrealizowane inwestycje dobrze oddają dominującą konwencję odnowy miasta, w której nabrzmiało od wielu

Tab. 1. Obszary rewitalizacji w Krakowie ustanowione w 2008 r. (LPR) i 2017 r. (MPRK)

LPR (2008)	Powierzchnia miasta (%)	Ludność miasta (%)	Liczba projektów przyjętych/zrealizowanych	MPRK (2017)	Powierzchnia miasta (%)	Ludność miasta (%)	Liczba projektów przyjętych
(a) LPR Stare Miasto	2,03	7,8	92/51	Podobszar Stare Miasto-Kazimierz	0,7	2,6	60
(b) LPR Zabłocie	0,53	0,1	20/6	Podobszar Stare Podgórze-Zabłocie	0,7	1,6	36
(c) LPR „stara” Nowa Huta	1,04	6,7	36/15	Podobszar „stara” Nowa Huta	1,2	6,7	28
Łącznie	3,6	14,6	148/72		2,6	10,9	124

Źródło: opracowanie własne.

lat problemy związane ze społecznymi aspektami mieszkalnictwa i depopulacją śródmieścia zostały zdominowane przez działania wspomagające potrzeby zewnętrznych podmiotów, w tym dużych graczy rynkowych. Jakże zatem pułapki nałożył na siebie Kraków, realizując wybrane projekty bez zachowania proporcji między społecznym a przestrzennym wymiarem rewitalizacji?

Pułapka nadmiernych oczekiwań

Odczytywanie pułapek rewitalizacji skłania do szerszej refleksji nad wydajnością tego procesu mierzoną poniesionymi nakładami finansowymi w relacji do ogromu potrzeb, które fundusze te mają zaspokoić. Dysproporcja między ilością zainwestowanych środków a deficytami obszarów zdegradowanych sprawia, że w procesie rewitalizacji łatwo wpaść w pułapkę nadmiernych oczekiwań. Dzieje się tak szczególnie wtedy, kiedy władze lokalne karmią mieszkańców nadzieją na poprawę ich warunków bytowych, posługując się na wyrost składanymi obietnicami odnowy obszarów uznanych za zdegradowane. Bywa, że taka narracja pojawia się w trakcie samorządowych kampanii wyborczych.

W 2010 r. ubiegający się o reelekcję prezydent Jacek Majchrowski tak pisał na temat rewitalizacji: „Prezydent nie jest «prezydentem ścisłego centrum-śródmieścia». Teza tak postawiona jest krzywdząca dla wszystkich mieszkańców innych dzielnic Krakowa, którzy korzystają z inwestycji miejskich. Wymienić wypada choćby rewitalizację inwestycji w Nowej Hucie (np. rewitalizacja Alei Róż, Zalewu Nowohuckiego, Teatr Łażnia Nowa, Com Com Zone)” (Majchrowski 2010). Doceniając wykonane zadania, warto jednak sprostować, że flagowy projekt, jakim jest odnowa alei Róż, który rzekomo już w 2010 r. miał cieszyć mieszkańców Nowej Huty, do tej pory nie został zrealizowany. Ostatecznie, mniejsza od oczekiwanej skala podjętych działań lub zaniechanie interwencji powoduje, że mieszkańcy zaczynają postrzegać władzę lokalną niczym „sprzedawców iluzji” (Bloom 2004), a samą rewitalizację jako fasadowy mechanizm. Problem niewykonalności, który w Krakowie dotknął prawie 50% projektów zapisanych w LPR, w połączeniu z barierą finansową, która nie tylko oznacza, że środki na odnowę są niewystarczające, ale przede wszystkim, że sposób gospodarowania nimi wymaga wielkiej rozważy, sygnalizuje istotę pułapki nadmiernych oczekiwań.

Analizując tylko finansowy wymiar podjętych działań i zestawiając wartość środków zainwestowanych w minionej perspektywie finansowej (2007–2013) na odnowę Krakowa z budżetami, jakie na ten cel przeznaczyły inne środkowo-europejskie miasta, widzimy, jak daleko idące obietnice w zakresie poprawy warunków bytowych mieszkańców znalazły się w Lokalnych Programach Rewitalizacji. W Krakowie odnowa obszarów zdegradowanych w ramach LPR kosztowała 516 mln zł (Urząd Miasta Krakowa 2015). Dla porównania, suma ta odpowiada wartości 1009 mieszkań o średniej powierzchni 70 m², zakupionych na rynku pierwotnym (7,3 tys. zł/m²). W ramach uzyskanego funduszu miasto nie przewidziało jednak, nie licząc modernizacji Domu Pomocy Społecznej przy ul. Helclów (1,7 mln zł), żadnych wydatków na modernizację substancji mieszkaniowej. Tymczasem w dwukrotnie mniejszym czeskim Brnie na ten cel

przeznaczono ponad 5 mln euro. Analogiczny budżet (5,8 mln euro) zarezerwowano na regenerację zabudowy komunalnej tylko w jednej dzielnicy Budapesztu, Magdolna (DG Regio 2013). Przytoczone kwoty nie są imponujące w porównaniu z funduszami, jakie na odnowę substancji mieszkaniowej wydają rocznie bogatsze miasta Europy Zachodniej, na przykład Bruksela – średnio około 41 mln euro (Romańczyk 2015), Lipsk – około 32 mln euro (Bryx i Jadach-Sepiolo 2009). Niemniej przyjęta przez samorząd krakowski logika naprawy miasta, w której pominięto ważne z perspektywy krakowian kwestie mieszkaniowe, sprawiła, że miasto z jednej pułapki wpadło w kolejną.

Pułapka turystyfikacji i uniformizacji

W Krakowie pośrednią pułapką przyjętej konwencji odnowy miasta jest nadmierny rozwój turystyki. Naturalnie nadrzędnym powodem zwiększonego zainteresowania Krakowem przez przyjezdnych było przystąpienie Polski do Unii Europejskiej i uruchomienie nowych, tanich połączeń lotniczych z wieloma zagranicznymi ośrodkami. Kraków, atrakcyjny ze względu na swoje dziedzictwo historyczne, stał się nagle łatwo dostępny za niewielkie pieniądze. To spowodowało wzrost liczby odwiedzających z 6,4 mln w 2004 r. do 12 mln w 2016 r. (Romańczyk 2018b). Swój udział w rozwoju przemysłu turystycznego ma jednak również odnowa atrakcyjnych kulturowo śródmiejskich obszarów miasta. Za przykład niech posłuży zrealizowany w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji „Stare Miasto” projekt Centrum Obsługi Ruchu Turystycznego, wykonany pod nazwą „Uporządkowanie otoczenia Wawelu”. Ten obiekt, który powstał u stóp Wzgórza Wawelskiego przy bulwarach wiślanych, pochłonął ponad 22 mln zł i wyraźnie wpisał się w politykę tworzenia materialnych warunków do rozwoju funkcji turystycznej w mieście. Inwestycja, otoczona obszernym parkingiem i zlokalizowana w bliskim sąsiedztwie hoteli Sheraton i Radisson, z pewnością uzupełnia potrzeby biznesowe tych podmiotów (Romańczyk 2018a).

Wspólnym motywem dla wielu krakowskich projektów odnowy jest to, że zostały wykonane w obrębie najpopularniejszych szlaków turystycznych. Spośród 72 inwestycji podjętych w ramach LPR aż 43 znajduje się na najczęściej odwiedzanych trasach wycieczkowych, przy czym większość z ukończonych prac ograniczała się do remontów, modernizacji lub przebudowy, będąc całkowicie pozbawiona cech działań rewitalizacyjnych (tab. 2). Za przykłady nich posłużą projekt konserwacji Barbakanu (0,5 mln zł), remont pałacu Krzysztofory (15,7 mln zł) czy budząca wątpliwości przebudowa placu Szczepańskiego (17,7 mln zł). Plac ten, zwany secesyjnym salonem Krakowa, ozdobiono podświetlaną fontanną, która kształtem przypomina wyrób cukierniczy, ogromną bezę. Krytycy nowe urządzenie szybko określili „złym snem o fontannie di Trevi” (Karpińska 2010), wskazując, w jaki sposób źle zaprojektowane elementy tzw. małej architektury mogą zniweczyć efekt końcowy odnowy przestrzeni publicznej.

W dyskusji nad uzdrawianiem wybranych miejsc nie chodzi jednak o sprzeciw wobec ich odnowy, ale o wytworzenie i utrzymanie względnej równowagi między codziennymi potrzebami mieszkańców a wymaganiami branży turystycznej.

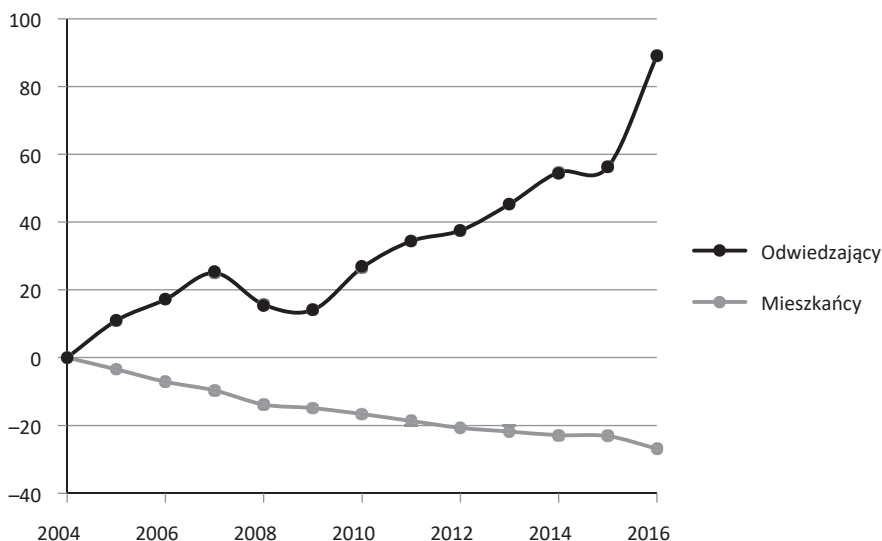
Tab. 2. Projekty LPR (2007–2013) zrealizowane w obrębie najpopularniejszych krakowskich tras turystycznych

Nazwa trasy turystycznej	Nazwa projektu
Droga Królewska (plac Matejki, Barbakan, Brama Floriańska, ul. Floriańska, Rynek Główny, ul. Grodzka, plac Wszystkich Świętych, ul. Kanonicza, Wzgórze Wawelskie)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konserwacja Barbakanu 2. Przebudowa placu Matejki 3. Modernizacja Sukiennic 4. Remont Pałacu Krzysztofora 5. Przebudowa placu Wszystkich Świętych, 6. Nowy wystrój przestrzeni publicznej ul. Grodzkiej 7. Budowa Centrum Obsługi Ruchu Turystycznego
Trasa Uniwersytecka (ul. Wiślna, ul. Św. Anny, ul. Gołębia, ul. Jagiellońska, ul. Grodzka)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont konserwatorski dziedzińca Collegium Maius 2. Rekonstrukcja Ogrodu Profesorskiego 3. Remont nawierzchni ul. Św. Anny 4. Remont nawierzchni ul. Wiślniej 5. Remont nawierzchni ul. Gołębiej 6. Remont nawierzchni ul. Jagiellońskiej 7. Modernizacja placu Szczepańskiego 8. Remont konserwatorski Collegium Broscianum
Trasa zabytków żydowskich (ul. Szeroka, ul. Miodowa, plac Nowy, ul. Józefa, plac Wolica, ul. Wawrzyńca)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przebudowa ul. Św. Wawrzyńca 2. Kwartal Św. Wawrzyńca – budowa centrum kulturowego 3. Nowy wystrój przestrzeni publicznej ul. Starowiśniej
Trasa Podgórska (most Piłsudskiego, Bulwary Wiślane, Rynek Podgórski, plac Bohaterów Getta, Fabryka Emalia Oskara Schindlera, park Bednarskiego, kopiec Krakusa)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Budowa Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAR 2. Budowa kładki pieszo-rowerowej Ojca Bernatka 3. Zagospodarowanie Bulwarów Wiślanych 4. Turystyczny szlak żeglugi śródlądowej na rzece Wiśle 5. Uporządkowanie przestrzeni przy ul. Józefińskiej 6. Przebudowa Rynku Podgórskiego 7. Rewaloryzacja parku Bednarskiego
Trasa Nowohucka (kopiec Wandy, Centrum Adm. d. Huty im. Lenina, osiedla Wandy i Willowe, opactwo oo. Cystersów w Mogile, kościół św. Bartłomieja, plac Centralny, aleja Róż, krzyż nowohucki, d. Kino Świt, Teatr Ludowy, kościół Arka Pana)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modernizacja Teatru Ludowego 2. Modernizacja Ośrodka Kultury im. C.K. Norwida 3. Modernizacja Teatru Łażnia 4. Projekt społeczny Interreg III C 5. Utworzenie Centrum Świt 6. Budowa ścieżek rowerowych 7. Remont budynku na os. Ogrodowym 8. Budowa Zespołu Szkół Muzycznych 9. Modernizacja Zespołu Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych 10. Modernizacja Zespołu Szkół Ogólnokształcących Sportowych 11. Ogrody Nowej Huty 12. Łąki Nowohuckie
Krakowski Szlak Świętych (katedra na Wawelu, kolegiata św. Anny, kościół św. Marka, kościół Mariacki, kościół oo. Dominikanów, kościół oo. Franciszkanów, kościół oo. Bernardynów, kościół Bożego Ciała, kościół św. Katarzyny, kościół na Skałce, kościół św. Agnieszki, Sanktuarium Bożego Miłosierdzia, kościół na Piasku oo. Karmelitów)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont nawierzchni placu Mariackiego 2. Nowy wystrój przestrzeni publicznej ul. Franciszkańskiej 3. Nowy wystrój przestrzeni publicznej ul. Dominikańskiej 4. Przebudowa ul. Św. Tomasza 5. Częściowy remont hotelu Royal 6. Renowacja elewacji kościoła św. Agnieszki
Razem	43

Źródło: opracowanie własne.

W tym sensie, nawiązując do teorii Ervinga Goffmana (2011), warto się zastanowić, jaki rodzaj relacji i więzi społecznych w przestrzeni publicznej kształtuje polityka „rewitalizacyjna”, która w pierwszej kolejności zaspokaja efemeryczne potrzeby turystów.

Doświadczenia innych miast wskazują, że w ośrodkach, w których turystyka generuje powyżej 10% jego PKB (np. Wenecja), sukcesywnie wzrasta depopulacja obszarów śródmiejskich (Purchla 2011). Kraków, który jest bardzo bliski osiągnięcia tego pułapu, już doświadcza podobnego problemu. W latach 2004–2016, a więc od momentu wstąpienia Polski do Unii Europejskiej, liczba gości odwiedzających to miasto zwiększyła się o 89%, a liczba osób zatrudnionych w sektorze usług turystycznych wzrosła do ponad 40 tys. Jednocześnie z oficjalnych danych opublikowanych przez Urząd Miasta Krakowa można wykalculować, że w tym samym okresie na obszarze Dzielnicy I – Stare Miasto depopulacja wyniosła 27% liczby osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy (ryc. 2). Gdyby uwzględnić tylko osoby zameldowane na pobyt stały, wskaźnik ten sięgnąłby 32%. Rzecz jasna, rzeczywisty poziom zaludnienia śródmieścia może się różnić od oficjalnych statystyk. Szacuje się, że w Krakowie nieujawnionych jest około 350 tys. mieszkańców, co oznacza, że w mieście stale przebywa ponad 1,1 mln osób. Aproksymacja ta wynika z zapotrzebowania na usługi komunalne (m.in. zużycie wody, kanalizacja, wywóz śmieci i transport publiczny). Nie wiemy, jaka część tej populacji żyje w śródmieściu. Mając jednak na uwadze labilność zakwaterowania osób niezameldowanych, można sądzić, że podejmowane do tej pory działania naprawcze w obrębie Starego Miasta nie zapobiegły jego depopulacji, która była jednym z podstawowych wskaźników służących do



Ryc. 2. Depopulacja mieszkańców Starego Miasta i przyrost liczby osób odwiedzających Kraków w latach 2004–2016 (%)

Źródło: opracowanie własne.

delimitacji obszaru zdegradowanego. Gdyby tak się stało, trend ten byłyby widoczny również w oficjalnych statystykach.

Z rozwojem ruchu turystycznego uznawanym za nadmierny (powyżej 10% PKB miasta) wiąże się kolejna, z pozoru błaha pułapka uniformizacji, za którą kryje się utrata autentyczności i homogenizacja śródmiejskich przestrzeni publicznych. W Krakowie objawem tej pułapki jest przaśna komercjalizacja dokonująca się w odnawianych obszarach miasta. Jarmarcznie udekorowane kantory i witryny sklepowe z kolorowymi pamiątkami zaczynają stanowić wyraźną dominantę w szacie informacyjnej traktów Starego Miasta.

Inwentaryzacja terenowa przeprowadzona na użytek tego opracowania tylko na dwóch najważniejszych ulicach Starego Miasta będących swoistym salonem Krakowa pokazuje, że próżno szukać tam miejsc zaspokajających codzienne, podstawowe potrzeby mieszkańców, na przykład piekarni ze świeżym pieczywem. W zamian, co 24 m na ul. Floriańskiej i co 50 m na ul. Grodzkiej można się natknąć na sklep z pamiątkami. Do 2018 r. tylko na liczącej 335 m długości ul. Floriańskiej zlokalizowano 14 sklepów z suvenirami i 12 kantorów, a na dwukrotnie dłuższej ul. Grodzkiej (650 m) – 13 sklepów z pamiątkami i 7 kantorów (tab. 3). Obserwowane zjawiska pozwalają sądzić, że prowadzone w śródmieściu projekty odnowy nie są rewitalizacją *per se*, a raczej retuszem miasta, który nie sprzyja wzrostowi osadnictwa, a przeciwnie – stymuluje proces wypierania stałych mieszkańców.

Tab. 3. Turystyfikacja głównych ulic Starego Miasta mierzona liczbą kantorów i sklepów z pamiątkami (2017)

Ulica	Długość ulicy (m)	Liczba sklepów z pamiątkami	Liczba kantorów	Częstość występowania sklepów z pamiątkami (m)	Częstość występowania kantorów (m)
Floriańska	335	14	12	24	28
Grodzka	650	13	7	50	93

Źródło: opracowanie własne.

Pewnym kontrapunktem do rozlewającej się komercjalizacji przestrzeni było utworzenie w 2010 r. Parku Kulturowego Starego Miasta, który uwolnił historyczny obszar Krakowa w obrębie Plant z nadmiaru reklam i gabarytowych szyldów (Uchwała 2010). Uchwała o parku kulturowym, która ma charakter prewencyjny, nie zdołała jednak zapoczątkować nowego kodu estetycznego w przestrzeni publicznej śródmieścia i poza nim. Kod ten mógłby symbolizować to, że o wielkości kulturalnej przestrzeni Krakowa stanowi nie tylko jego dekadencja, lecz także jego przyszłość. W ten sposób miasto, którego ambicją jest dotarcie ze swoją ofertą do turystów klasy „premium” i które zarazem w niewystarczający sposób kontroluje rozlewającą się sztafopowoc w odnawianych obszarach, mimowolnie nakłada na siebie pułapkę uniformizacji. Ta, wypierając oryginalność i „etniczność” (Taylor 2000) z rewitalizowanego miejsca, wciska je w powtarzalny schemat mieszania się *sacrum* z *profanum*, którego rezultatem

jest imitowane „towarum” (Purchla 2010). Przykład odnowy Krakowa pokazuje, że posługiwanie się narzędziem, jakim jest wyznaczenie parku kulturowego, bez intensywnych starań o stworzenie nowej kompozycji funkcji miastotwórczych, które czerpałyby z dziedzictwa, ale byłyby czymś więcej niż standardowym rozwijaniem funkcji turystycznej, nie może przynieść oczekiwanych efektów.

Pułapka gentryfikacji

Chociaż rewitalizacji nie należy utożsamiać z gentryfikacją, to istnieją przesłanki, które pozwalają twierdzić, że jeden proces często stymuluje pojawienie się drugiego. Tak się stało w poznańskiej Śródcie (Kaźmierczak i in. 2011) lub gdańskim Wrzeszczu (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, Szybel-Boberek i Wolaniuk 2017). W Krakowie odnowa przestrzeni miejskiej zapoczątkowana na terenie Starego Miasta, Podgórze i „starej” części Nowej Huty coraz częściej bywa przyczyną swoistego napięcia między mieszkańcami o niższym statusie materialnym a napływowymi „osadnikami” określanymi powszechnie jako „gentryfierzy”. Dla pierwszych podstawowym kryterium decydującym o pozostaniu w odnawianym kwartale jest utrzymanie stabilnych cen wynajmowanych lokali. Dla drugich miarą przyciągania do regenerowanej dzielnicy jest pojawienie się miejsc sprzyjających życiu kulturalnemu, towarzyskiemu i aktywności zawodowej. I chociaż gentryfikacja, jako zjawisko sekwencyjne o zróżnicowanym tempie rozwoju, może przybrać bardzo zaawansowaną postać, w której dochodzi do gwałtownego rugowania mieszkańców i całkowitej wymiany struktury społecznej w danym obszarze miasta (Atkinson 2004; Badcock 2001), to w Krakowie przejawy uszlachetniania przestrzeni nie zyskały jeszcze tak „hegemonicznej praktyki” (Redfern 2003, s. 2351). W Krakowie mamy raczej do czynienia z selektywną „elityzacją” przestrzeni (Lisowski 1999), która następuje w wyniku reinwestycji kapitału i punktowej zmiany pejzażu miejskiego. Tym zaś, co różni gentryfikowane enklawy Krakowa, są lokalny kontekst i wynikające z niego czynniki popytowe na uszlachetnienie przestrzeni.

W dawnej dzielnicy żydowskiej Kazimierz jednym z powodów gentryfikacji była restytucja mienia prywatnym właścicielom. Część z nich w odzyskiwanych kamienicach urządziła hotele i apartamenty dla bogatszych najemców (Murzyn 2006). Z kolei w Podgórzu „gentryfierzy” pojawili się w budownictwie deweloperskim, które powstaje w miejscu adaptowanych lub wyburzanych na cele mieszkaniowe obiektów poprzemysłowych (*new-built gentryfication*). Przejawy pionierskiej gentryfikacji zdiagnozowano również w „starej” części Nowej Huty. Tam jednak, jak zauważa Jacek Gądecki (2013, s. 74), marginalna gentryfikacja zaistniała „niezależnie od rewitalizacji dzielnicy” i jest powodowana przede wszystkim przez „yupsów”, czyli młodych, wykształconych rodziców, którzy wybierają Nową Hutę ze względu na korzystny stosunek ceny nabywanej nieruchomości do jej jakości. Zatem na Kazimierzu gentryfikacja ma „twarz” nowego kamienicznika, w Podgórzu – dewelopera, a w „starej” części Nowej Huty – młodego, wykształconego przedstawiciela klasy średniej.

Związki rewitalizacji z gentryfikacją są trudno wykrywalne w Nowej Hucie ze względu na relatywnie niewielką liczbę podjętych tam projektów odnowy, które trudno nazwać rewitalizacyjnymi. Większość z wykonanych prac to zwykle remonty i modernizacje. W Nowej Hucie, w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji oprócz budowy ścieżek rowerowych (2,8 mln zł), na przykład odnowiono Teatr Ludowy (1,2 mln zł) i zmodernizowano Zespół Szkół Integracyjnych (4,1 mln zł). Każda z tych inwestycji ma zdecydowanie mniej spektakularny wymiar od projektów ukończonych na terenie Starego Miasta lub Podgórze. To sprawia, że związki rewitalizacji z przejawami gentryfikacji, które ogniskują się wokół prestiżowych inwestycji, są o wiele bardziej dostrzegalne w śródmieściu niż w Nowej Hucie.

Za przykład niech posłuży zrealizowany w Podgórzu w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji Zabłocia projekt Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK. Inwestycja powstała na terenie dawnej Fabryki Naczyn Emaliowanych Oskara Schindlera, kosztowała 78 mln zł i pochłonęła praktycznie całość budżetu przewidzianego na odnowę Zabłocia. Pojawienie się w krajobrazie kulturowym Podgórze MOCAK-u, skupiającego wokół siebie krakowskie grono artystów i koneserów nowoczesnej sztuki, stało się impulsem wywołującym efekt domina, który pociągnął za sobą przedstawiciele klasy kreatywnej. W Podgórzu zaczęły się pojawiać nowe, atrakcyjne przestrzenie rozrywkowe i gastronomiczne wpisujące się w tzw. przemysł czasu wolnego. To z kolei spowodowało, że wśród inwestorów i nabywców nieruchomości zapanowała moda na tę dzielnicę. Jednocześnie kłamrą spinającą gentryfikacyjny charakter odnowy Podgórze i Kazimierza była budowa kładki pieszo-rowerowej Ojca Bernatka (38 mln zł), wykonanej w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji Starego Miasta. Inwestycja, która skutecznie połączyła dwie oddzielone od siebie Wisłą dzielnice, cieszy się ogromnym uznaniem zarówno wśród mieszkańców, jak i bywalców Krakowa. Nie sposób jednak ukryć, że wraz z oddaniem projektu ceny mieszkań w najbliższym otoczeniu kładki wzrosły z poziomu 6 tys. zł/m² do ponad 10 tys. zł/m², a w przypadku niektórych adresów przy ul. Nadwiślańskiej nawet do 20 tys. zł/m². Deweloperzy, którzy „opanowali” teren położony w sąsiedztwie mostu, skutecznie podbijają ceny nieruchomości w obu dzielnicach. Inwestorzy wykorzystują do tego rewitalizację jako mechanizm, który uatrakcyjniając przestrzeń, jednocześnie powoduje wzrost jej wartości. W rezultacie mieszkania z widokiem na Wisłę, w bliskim otoczeniu kładki sąsiadującej z muzeum Tadeusza Kantora, bądź w okolicy MOCAK-u, znajdują się obecnie wśród najbardziej pożądanym adresów na krakowskim rynku nieruchomości. Zjawisko to pokazuje, w jaki sposób gentryfikacja, która w Krakowie punktowo dotyka prywatne przestrzenie, jest stymulowana przez działania „rewitalizacyjne” prowadzone w sąsiednich przestrzeniach publicznych.

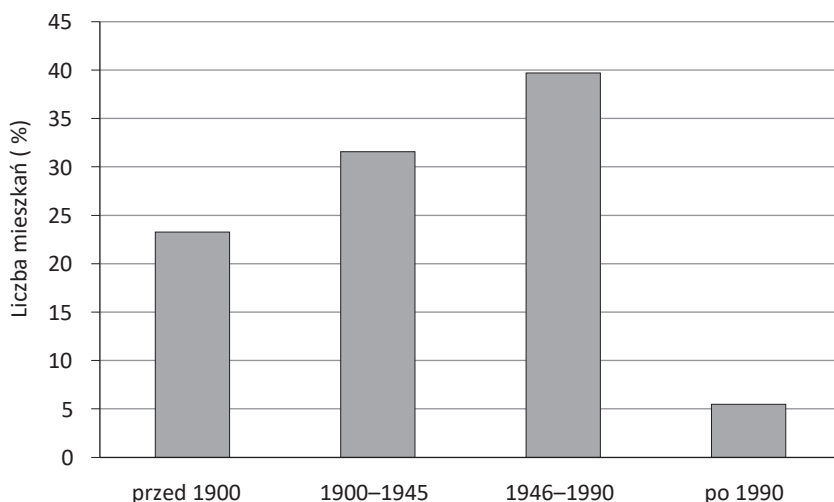
Wpływ projektów odnowy na procesy rynkowe wywołuje liczne w literaturze dyskusje nad akceptowanymi i niechcianymi aspektami gentryfikacji (Główczyński 2017; Jaskólski i Smolarski 2016). O ile przywrócenie atrakcyjności i poprawa jakości przestrzeni są aprobowanym jej efektem, o tyle wykluczenie uboższych mieszkańców z miejsc, które stają się zbyt kosztowne do życia,

stało się najdotkliwszym przejawem tego zjawiska. Jednocześnie brak aktywnej polityki miasta w zapobieganiu negatywnym skutkom gentryfikacji powoduje, że władze lokalne mogą być postrzegane jako jej inicjatorzy (Grzeszczak 2010). Dzieje się tak wówczas, gdy tuż obok planowanej przez samorząd odnowy obszaru zdegradowanego, która odbywa się bez partycypacji mieszkańców oraz włączania „drobnych” udziałowców i interesariuszy, pozwolenie na inwestycje otrzymują deweloperzy, co czyni dane miejsce szczególnie wrażliwym na spekulacyjne działanie sił rynkowych.

Pułapka polaryzacji społecznej

Zanim pojęcie gentryfikacji zrobiło zawrotną karierę we współczesnych studiach miejskich, już kilka dekad wcześniej o różnicowaniu miasta pisał Aleksander Wallis (1977, s. 81), uwrażliwiając na potrzebę rozwijania mechanizmów, które będą „dostatecznie czułe” na zmiany zachodzące w społeczno-przestrzennej strukturze miast. Nawiązując dzisiaj do przesłania Wallisa, warto zapytać, na ile rewitalizacja, rozumiana jako kompleksowy mechanizm wtórnej interwencji, wyposażona jest w narzędzia równoważące rozwój społeczny na terenach zdegradowanych i zapobiegające wartościowaniu miasta na obszary lepsze i gorsze. Wreszcie, czy wypracowywany model odnowy miast wystarczająco skutecznie rozpoznaje i reaguje na potrzeby mieszkaniowe lokatorów na regenerowanych obszarach? Podejmowane dotychczas działania nie tylko sygnalizują poważne zaniedbania w tej dziedzinie, lecz także pokazują, jak trudne jest przywrócenie właściwej roli samorządu w odnośnym obszarze polityki miejskiej.

Czytelny dowód w tej sprawie dostarcza analiza struktury wiekowej krakowskich mieszkań komunalnych (ryc. 3). Wynika z niej, że spośród 15 985



Ryc. 3. Struktura wiekowa mieszkań komunalnych w Krakowie (%)

Źródło: opracowanie własne.

lokali, które w 2016 r. znajdowały się w dyspozycji gminy, zaledwie 5% zostało wybudowanych po 1990 r., podczas gdy 23% powstało jeszcze przed 1900 r., 32% – w latach 1900–1945, a blisko 40% – w okresie 1946–1990 (Romańczyk 2018b).

Malejący od lat 90. XX w. udział gminy w zasobach lokalowych wskazuje, że samorząd walkowerem oddał politykę mieszkaniową we władanie deweloperów. Zasoby, które pozostają w rękach miasta i wymagają gruntownej odnowy, podlegają jedynie fasadowym remontom. Naprawa zwykle ogranicza się do termomodernizacji frontowych części kamienic, które są wpisane do rejestru zabytków. Schowane w tyle podwórka i oficyny, które do rejestru zabytków już nie należą, pozostają symbolicznymi przestrzeniami wstydu i polaryzacji społecznej mieszkańców. Prowadzone w tym duchu projekty odnowy, które selektywnie traktują lokatorów korzystających z tego samego podwórka, nie sprzyjają poprawie relacji i więzi sąsiedzkich. W tym sensie lepiej przeprowadzić mniej remontów, ale obejmujących wszystkich użytkowników danej nieruchomości, niż realizować niekompletne projekty, obliczone na wybiórcze efekty zewnętrzne.

Pułapkę polaryzacji społecznej można odczytywać jako nieumyślny, pozakulisowy rezultat rewitalizacji. Kiedy jednak miasto „pudruje” zdegradowane dzielnice i jednocześnie jest bardzo oszczędne w inwestowaniu w poprawę jakości komunalnych zasobów mieszkaniowych, które powinny być jednym z podstawowych filarów odnowy, wówczas refleksja nad pułapką polaryzacji społecznej zyskuje na znaczeniu. O blamażu „fasadowej” rewitalizacji może świadczyć wahanie dwóch kluczowych wskaźników, wykorzystanych do delimitacji zdegradowanych obszarów w Krakowie. Pierwszy z tych wskaźników, przedstawiający liczbę osób, które otrzymują dodatki mieszkaniowe na obszarach zdegradowanych, wzrósł w Krakowie w 2014 r. wraz z końcem minionej perspektywy finansowej o 2 tys. osób w porównaniu z rokiem 2009, kiedy udzielono 84 tys. takich świadczeń. Drugi parametr to wzrost liczby orzeczonych eksmisji z 450 w 2009 r. do blisko 690 w 2014 r. W obu przypadkach głównymi obszarami występowania eksmisji oraz udzielania dodatków mieszkaniowych są dzielnica Kazimierz, stare Podgórze i Nowa Huta. Wahanie obu wskaźników na obszarach, gdzie od ponad 10 lat realizowane są projekty odnowy, sugeruje, że prowadzony w dotychczasowej formule proces naprawy miasta nie sprzyja walce z polaryzacją społeczną, a wręcz zachodzi obawa, że ją petryfikuje.

Podsumowanie

Pułapki rewitalizacji jako zjawisko dynamiczne, podlegające zmianom w czasie są efektem ścierania się przyjętej konwencji odnowy miasta, obciążonej pewnymi słabościami, z jego realną przestrzenią i tkanką społeczną. W przypadku Krakowa słabości te objawiły się poprzez niespełnienie trzech podstawowych kryteriów rewitalizacji, które powinny występować łącznie i którymi są: reakcja na kryzys, interdyscyplinarność i kompleksowość podejmowanych działań. Jeżeli przez podane kryteria rozumieć harmonizację przestrzennego, gospodarczego i społecznego wymiaru rewitalizacji, to swoistym *signum temporis* procesu odnowy Krakowa było „okrojenie” go z ostatniego wymiaru. W rezultacie

większość projektów ukierunkowana była na inwestycje o charakterze infrastrukturalno-remontowym. Obrany w ten sposób kierunek odnowy Krakowa, przy ograniczonej puli środków finansowych, „wpędził” miasto w cztery zasadnicze pułapki rewitalizacji, tj. pułapkę nadmiernych oczekiwań, pułapkę turystyfikacji i uniformizacji, pułapkę gentryfikacji oraz pułapkę polaryzacji społecznej.

Każda z nich oddaje obecny trend odnowy Krakowa, który raz zapoczątkowany może być trudny do odwrócenia. Trend ten wyróżnia się kilkoma zasadniczymi cechami. Po pierwsze, zdiagnozowane pułapki ujawniły szczególnie silne motywacje samorządu do odnowy przestrzeni atrakcyjnych komercyjnie, których głównymi adresatami pozostają turyści oraz inwestorzy (przeważnie deweloperzy). Po drugie, przyjęta formuła odnowy terenów śródmiejskich pozbawiona była oferty, która w wystarczającym stopniu odpowiadałaby na rzeczywiste potrzeby mieszkańców, zwłaszcza te dotyczące kwestii mieszkaniowych. O tym, jak pilna jest interwencja w tym obszarze polityki miejskiej, świadczy nie tylko alarmujący standard niektórych lokali, lecz także ich najbliższe sąsiedztwo – estetyka podwórek, brak zieleni, natężenie hałasu, problemy środowiskowe i wszystkie te elementy otoczenia, które przyczyniają się do depopulacji Starego Miasta. Po trzecie, bardzo wyraźna korelacja między ubytkiem liczby mieszkańców śródmieścia a rozwojem turystyki, wspomaganej przez prowadzone na jego obszarze projekty odnowy, może świadczyć z jednej strony o niskiej spójności między przyjętymi celami a uzyskanymi efektami naprawy miasta, z drugiej zaś o niewystarczającej kontroli mechanizmu odnowy przez władze lokalne. Zaobserwowane zjawiska uniformizacji, gentryfikacji i polaryzacji społecznej są przesłanką, która pozwala sądzić, że prowadzone w obecnym kształcie projekty ożywiania terenów zdegradowanych raczej stymulują wskazane problemy, niż zapobiegają ich powstawaniu.

To sprawia, że widoczna od kilku lat, nie tylko w Krakowie, lecz także w innych polskich miastach, galopująca inflacja pojęcia „rewitalizacja” nakłada na nas obowiązek szerszej refleksji nad rezultatami procesu odnowy. Świadomą politykę rewitalizacyjną powinna bowiem wyróżniać umiejętność przewidywania i reagowania na potencjalne zagrożenia wynikające z sanacji terenów zdegradowanych. Zarządzanie zmianą, która na regenerowanym obszarze może rodzić konflikt między funkcją mieszkaniową i komercyjną, wymaga nieustannego monitorowania stanu rzeczy i zapobiegania błędom odnowy. W tym sensie zasadniczym celem artykułu było poszukiwanie i przedstawienie tych pułapek, które kryją się za procesem naprawy miasta. Ze względu na wagę problemu poszukiwania te nie ustają.

Literatura

- Alpopi C., Manole C., 2013, „Integrated urban regeneration – solution for cities revitalize”, *Procedia Economics and Finance*, nr 6, s. 178–185.
- Ammon F.R., 2016, *Bulldozer: Demolition and Clearance of the Postwar Landscape*, New Haven: Yale University Press.

- Atkinson R., 2004, „The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance?”, *European Journal of Housing Policy*, t. 4, nr 1, s. 107–131.
- Badcock B., 2001, „Thirty years on: Gentrification and class changeover in Adelaide’s inner suburbs, 1966–96”, *Urban Studies*, t. 38, nr 9, s. 1559–1572.
- Bloom N.D., 2004, *Merchant of illusion: James Rouse, America’s salesman of the businessman’s*, Columbus: Ohio State University Press.
- Bryx M. (red.), 2012, *Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- Bryx M., Jadach-Sepiolo A., 2009, *Rewitalizacja miast w Niemczech*, t. 3, Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Bunnell T., 2002, „Kampung rules: Landscape and the contested government of urban(e) Malayness”, *Urban Studies*, t. 39, nr 9, s. 1685–1701.
- Cameron S., 2003, „Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: «Going for growth» in Newcastle upon Tyne”, *Urban Studies*, t. 40, nr 12, s. 2367–2382.
- Carmon N., 1999, „Three generations of urban renewal policies: Analysis and policy implications”, *Geoforum*, t. 30, nr 2, s. 145–158.
- Carmona M., 2009, „The Isle of Dogs: Four development waves, five planning models, twelve plans, thirty-five years, and a renaissance... of sorts”, *Progress in Planning*, t. 71, nr 3, s. 87–151.
- Cook A., 2010, „The expatriate Real Estate complex: Creative destruction and the production of luxury in post-socialist Prague”, *International Journal of Urban and Regional Research*, t. 34, nr 3, s. 611–628.
- Czifrusz M., Horváth V., Jelinek C., Pósfai Z., Szabó L., 2015, „Gentrification and rescaling urban governance in Budapest-Józsefváros”, *Intersections. East European Journal of Society and Politics*, t. 1, nr 4, s. 55–77.
- DG REGIO, 2013, *Urban Development in the EU: 50 Projects Supported by the European Regional Development Fund During the 2007-13 Period*, Brussels: European Commission.
- Gądecki J., 2012, *I [love] Nowa Huta: gentryfikacja starej części Nowej Huty?*, Warszawa: Wydawnictwo IFiS PAN.
- Gądecki J., 2013, „Odkrywając miasto idealne? Marginalna gentryfikacja starej części dzielnicy Nowa Huta”, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 4, s. 64–81.
- Ginsburg N., 1999, „Putting the social into urban regeneration policy”, *Local Economy*, maj 1999, s. 55–71.
- Główczyński M., 2017, „Gentryfikacja miast – przegląd literatury polskiej i zagranicznej”, *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, nr 39, s. 61–78.
- Goffman E., 2011, *Relacje w przestrzeni publicznej. Mikrostudia porządku publicznego*, przeł. O. Siara, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Griffith J.M., 1996, „Gentrification: Perspective on the return to the central city”, *Journal of Planning Education and Research*, t. 11, nr 2, s. 241–255.
- Gripiaios P., 2002, „The failure of regeneration policy in Britain”, *Regional Studies*, t. 36, nr 5, s. 568–577.
- Grzeszczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa. Charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*. Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN.
- GUS, 2017, *Turystyka w województwie małopolskim w 2016 r.* Opracowanie sygnałowe, Kraków: Urząd Statystyczny w Krakowie, maj 2017.

- Hawley A.H., 1963, „Community power and urban renewal success”, *American Journal of Sociology*, t. 68, nr 4, s. 422–431.
- Jacobs J., 2014, *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, przeł. Ł. Mojsak, Warszawa: Fundacja Centrum Architektury.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., Szybel-Boberek M., Wolaniuk A., 2017, „Post-socialist gentrification processes in Polish cities”, *European Spatial Research and Policy*, t. 24, nr 3, s. 145–166.
- Jaskólski M.W., Smolarski M., 2016, „Rewitalizacja i gentryfikacja jako procesy sprzężone na wrocławskim Nadodrze”, *Studia Miejskie*, t. 22, s. 103–116.
- Kaczmarek T., 2001, „Rewitalizacja miast w Polsce na tle doświadczeń europejskich”, w: A. Billert (red.), *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, Słubice: Collegium Polonicum.
- Karpińska M., 2010, „Płacz nad placem Szczepańskim”, *Architektura & Biznes*, nr 9, http://www.architekturaibiznes.com.pl/start.php?opt=sites&item_id=1381 (dostęp: 16.07.2018).
- Każmierczak B., Nowak M., Palicki S., Pazder D., 2011, *Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce*, Poznań: Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM.
- Klemek Ch., 2011, *The Transatlantic Collapse of Urban Renewal. Postwar Urbanism from New York to Berlin*, Chicago: The University of Chicago Press.
- Leitner H., Sheppard E., 2017, „From Kampungs to Condos? Contested accumulations through displacement in Jakarta”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, t. 50, nr 2, s. 437–456.
- Lewis C., 2017, „Turning houses into homes: Living through urban regeneration in East Manchester”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, t. 49, nr 6, s. 1324–1340.
- Lisowski A., 1999, „Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast”, w: I. Jazdzewska (red.), *Zróźnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*, XII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Majchrowski J., 2010, „O Kampanii...”, <http://majchrowski.blogspot.com/2010/11/o-kampanii.html> (dostęp: 16.07.2018).
- Martinez P.D., 2016, „Authenticity as a challenge in the transformation of Beijing’s urban heritage: The commercial gentrification of the Guozijian historic area”, *Cities*, nr 59, s. 48–56.
- Mehdipanah R., Marra G., Melis G., Gelormino E., 2018, „Urban renewal, gentrification and health equity: A realist perspective”, *European Journal of Public Health*, t. 28, nr 2, s. 243–248.
- Murzyn M.A., 2006, *Kazimierz, Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji*, Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury.
- Palicki S., 2011, „Wprowadzenie. Czym jest rewitalizacja, a co nią nie jest?”, w: B. Każmierczak, M. Nowak, S. Palicki, D. Pazder (red.), *Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce*, Poznań: Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM.
- Purchla J., 1992, *Matecznik Polski. Pozaekonomiczne czynniki rozwoju Krakowa w okresie autonomii galicyjskiej*, Kraków: SIW Znak.
- Purchla J., 2010, „W stronę systemu ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce”, *Zarządzanie Publiczne*, t. 2, nr 12, s. 69–82.

- Purchla J., 2011, *Gry w miasto*, Kraków: Księgarnia Akademicka.
- Redfern P.A., 2003, „What makes gentrification «gentrification»?”, *Urban Studies*, t. 40, nr 12, s. 2351–2366.
- Romańczyk K., 2015, „Instrumenty równoważenia rozwoju Brukseli”, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 3, s. 67–83.
- Romańczyk K., 2018a, „Kolizyjne miasto – między materialnym a społecznym wymiarem rewitalizacji”, *Przegląd Socjologiczny*, t. 67, nr 1, s. 97–117.
- Romańczyk K., 2018b, „Kraków – The city profile revisited”, *Cities*, nr 73, s. 138–150.
- Shelton K., 2017, „Bulldozer: Demolition and clearance of the postwar landscape. By Francesca Russello Ammon”, *Environmental History*, t. 22, nr 1, s. 167–168.
- Taylor I., 2000, „European ethnospaces and urban redevelopment. The return of Little Italy in 21st century Manchester”, *City*, t. 4, nr 1, s. 27–42.
- Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.
- Uchwała Nr LIII/672/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa (a).
- Uchwała Nr LIII/673/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Starego Miasta (b).
- Uchwała Nr LIII/674/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji „starej” Nowej Huty (c).
- Uchwała Nr XC/1193/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2008 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Programu Rewitalizacji i aktywizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocia (d).
- Uchwała Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto.
- Uchwała Nr LXX/1710/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie uchylecia Uchwały Nr LIII/673/08 z dnia 8 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Starego Miasta, Uchwały Nr LIII/674/08 z dnia 8 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji „starej” Nowej Huty oraz Uchwały Nr XC/1193/10 z dnia 13 stycznia 2010 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Programu rewitalizacji i aktywizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocia.
- Urząd Miasta Krakowa, 2015, *Raport z realizacji programów rewitalizacji w Krakowie*, https://rewitalizacja.krakow.pl/rewitalizacja/49921,artykul,raport_z_realizacji_programow.html (dostęp: 16.07.2018).
- Urząd Miasta Krakowa, 2017a, Aktualizacja Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa. Załącznik do Uchwały nr LXII/1373/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r., <http://www.rewitalizacja.krakow.pl> (dostęp: 16.04.2018).
- Urząd Miasta Krakowa, 2017b, *Raport o stanie Miasta 2016*, Kraków: Urząd Miasta Krakowa.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777).
- von Hoffman A., 2008, „The lost history of urban renewal”, *Journal of Urbanism. International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, t. 1, nr 3, s. 281–301.
- Wallis A., 1977, *Miasto i przestrzeń*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.