

Planowanie procesów rewitalizacji miast

Teoria a praktyka

Katarzyna Olbińska



AKADEMIA SAMORZĄDOWA

Planowanie procesów rewitalizacji miast

Teoria a praktyka



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

[Kup książkę](#)

Planowanie procesów rewitalizacji miast

Teoria a praktyka

Katarzyna Olbińska

AKADEMIA SAMORZĄDOWA

**WYDAWNICTWO
UNIwersYTETU
ŁÓDZKIEGO**

Łódź 2020

[Kup książkę](#)

Katarzyna Olbińska – Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny
Instytut Gospodarki Przestrzennej, Katedra Inwestycji i Nieruchomości
90-255 Łódź, ul. POW 3/5

RECENZENT

Marek Bryx

REDAKTOR INICJUJĄCY

Beata Koźniewska

OPRACOWANIE REDAKCYJNE

Oleg Aleksejczuk

SKŁAD I ŁAMANIE

AGENT PR

KOREKTA TECHNICZNA

Anna Sońta

PROJEKT OKŁADKI

Agencja Reklamowa efectoro

Zdjęcie wykorzystane na okładce autorstwa Katarzyny Olbińskiej

© Copyright by Katarzyna Olbińska, Łódź 2020

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2020

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.09826.20.0.M

Ark. wyd. 18,0; ark. druk. 17,375

ISBN 978-83-8220-010-2

e-ISBN 978-83-8220-011-9

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. (42) 665 58 63

[Kup książkę](#)

SPIS TREŚCI

Wstęp	7
1. Aktualność problematyki i motywacja podjęcia badań	7
2. Stan wiedzy	9
3. Cel pracy i hipotezy badawcze	13
4. Zastosowane metody badawcze	15
Rozdział 1. Potrzeba odnowy miast	17
1.1. Procesy rozwoju i transformacji miast	17
1.2. Kryzys miast i jego przejawy	31
1.3. Przyczyny degradacji obszarów miejskich	40
Rozdział 2. Rewitalizacja jako odpowiedź na kryzys miast	57
2.1. Wyzwania współczesnych miast	57
2.2. Idea zrównoważonego rozwoju miast	61
2.3. Konceptualizacja rewitalizacji jako nieodłącznego elementu zrównoważonego rozwoju miast	64
Rozdział 3. Kształtowanie się koncepcji rewitalizacji na przykładzie wybranych państw	81
3.1. Ewolucja koncepcji rewitalizacji w Stanach Zjednoczonych	81
3.2. Przemiany podejścia do rewitalizacji w Wielkiej Brytanii	96
3.3. <i>Politique de la ville</i> a koncepcja rewitalizacji we Francji	108
3.4. Rozwiązywanie problemów miejskich w obliczu transformacji ustrojowej na przykładzie Niemiec	120
Rozdział 4. Wpływ doświadczeń państw rozwiniętych na kształtowanie się zintegrowanego podejścia do rewitalizacji	135
4.1. Zbieżność ewolucji koncepcji rewitalizacji w skali międzynarodowej	135
4.2. Transfer doświadczeń w podejściu do rozwiązywania problemów miejskich	143
4.3. Uwarunkowania wewnętrzne a przemiany polityki rewitalizacji	146
4.4. Rola instytucji międzynarodowych w kształtowaniu zintegrowanego podejścia do rewitalizacji	150
Rozdział 5. Modelowe ujęcie procesu rewitalizacji na etapie planowania w Polsce	159
5.1. Zintegrowane podejście a model planowania procesu rewitalizacji	159
5.2. Algorytm planowania w procesie rewitalizacji	168
5.3. Partycypacja społeczna jako podstawa planowania procesu rewitalizacji	183
Rozdział 6. Model a praktyka planowania procesu rewitalizacji w Polsce	191
6.1. Metodologia badań	191
6.2. Praktyka wyznaczania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, formułowanie wizji i celów	199

6.3. Spójność wizji, celów i działań jako odpowiedź na problemy obszarów rewitalizacji . . .	210
6.4. Uspołecznienie i zaangażowanie interesariuszy na etapie planowania	225
6.5. Planowanie operacyjne i monitoring efektów procesu	231
Podsumowanie	251
Bibliografia	257
Załączniki	267
Załącznik 1. Wykaz dokumentów objętych analizą z wykorzystaniem metody <i>desk research</i> i wykorzystanych na potrzeby analizy wskaźnikowej (w kolejności alfabetycznej wg miast)	268
Załącznik 2. Podsumowanie wyników analizy wskaźnikowej	271
Załącznik 3. Scenariusz wywiadu swobodnego	273
Spis tabel	277
Spis rysunków	278

WSTĘP

1. Aktualność problematyki i motywacja podjęcia badań

Na przestrzeni ostatnich dwustu lat obserwujemy intensywne zmiany w zakresie rozmieszczenia ludności świata, które można określić mianem miejskiej rewolucji. W efekcie dynamicznych procesów urbanizacyjnych, miasta stały się ośrodkami przemian ekonomiczno-społecznych i rozwoju technologii na niespotykaną dotąd skalę. Miasta odgrywają kluczową rolę w rozwoju gospodarczym i społecznym. Są węzłami i inkubatorami wiedzy i innowacji, ośrodkami konsumpcji, produkcji usług, handlu i kultury.

Koncentracja ludności i przedsiębiorstw na niewielkich obszarach niesie szereg korzyści, rodzi jednak również określone konsekwencje. Obszary miejskie wyróżniają się występowaniem szczególnego nasilenia i koncentracji zróżnicowanych i złożonych problemów, takich jak ubóstwo, bezrobocie, nierówności i wykluczenie społeczne, przestępczość, konflikty czy niska jakość środowiska, stanowiących objawy kryzysu (degradacji). Miasta i ich przestrzeń podlegają ciągłym przekształceniom, w których toku kształtują się zarówno obszary dynamicznego wzrostu, jak i stagnacji, wyróżniające się kumulacją zjawisk kryzysowych charakterystycznych dla procesu degradacji.

Zjawiska kryzysowe w miastach, ich przyczyny i możliwe do zastosowania środki zaradcze są przedmiotem zainteresowania w niniejszej monografii. Stan kryzysowy związany jest z nagromadzeniem na danym obszarze wielu negatywnych zjawisk, będących przejawem i zapowiedzią niekorzystnych przemian strukturalnych, przestrzennych, gospodarczych i społecznych, których skutkiem jest pogarszanie się jakości życia jego mieszkańców. Degradacja obszarów miejskich przyjmuje formę samopodtrzymującej i samonakręcającej się spirali przemian.

Rozwój i degradacja miast napędzane są przez siły o złożonej i zróżnicowanej naturze. Literatura przedmiotu skupia się przede wszystkim na negatywnych następstwach przemian miejskich, podczas gdy przyczyny tych zjawisk są w mniejszym stopniu przedmiotem analiz. W konsekwencji większość teorii dotyczących przemian miejskich dostarcza jedynie częściowego obrazu tego złożonego i skomplikowanego procesu¹.

¹ P. Roberts, H. Sykes (red.), *Urban Regeneration: A Handbook*, Sage Publications, London 2000, s. 21; T. Lang, *Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration*,

Jest to szczególnie istotne w kontekście wyzwań, przed jakimi stoją współczesne miasta. Próby przezwyciężenia negatywnych zjawisk obserwowanych w przestrzeni miejskiej powinny uwzględniać nie tylko dążenie do odwrócenia i przeciwdziałania degradacji, ale także powinny stać się okazją do spojrzenia w przyszłość, stawienia czoła wyzwaniom i zagrożeniom oraz do wykorzystania pojawiających się szans. Na wyzwania te składają się globalizacja, zmiany obserwowane w procesie kreacji wartości, skutki kryzysu gospodarczego i finansowego z lat 2008–2009, rozwój ekonomii dzielenia się, ogólnoswiatowe trendy społeczno-demograficzne, a także troska o jakość środowiska i ograniczenie postępujących zmian klimatu.

Odwroćenie lub nawet zatrzymanie procesu degradacji miast wymaga szczególnej interwencji – wszechstronnych, skoncentrowanych, kompleksowych i długotrwałych działań, określanych mianem rewitalizacji. Pojęcie to nie jest jednak jednoznaczne i możemy obserwować jego ewolucję. Przemiany podejścia do rewitalizacji wynikają z procesu uczenia się i zdobywania doświadczeń w toku rozwoju szerszej koncepcji polityki miejskiej. Na proces uczenia się składają się zarówno doświadczenia poszczególnych miast i krajów, jak i proces wymiany tych doświadczeń i transgranicznego transferu rozwiązań. W toku ewolucji polityki miejskiej koncepcja rewitalizacji została włączona w szerszy nurt zrównoważonego i zintegrowanego rozwoju miast.

Motywacją do podjęcia badań nad planowaniem procesów rewitalizacji była obserwacja zjawisk kryzysowych w miastach polskich i podejmowanych przez władze tych miast działań zaradczych. Zjawiska kryzysowe w miastach w Polsce charakteryzują się szczególną intensywnością i tempem przemian, wynikających ze złożonych czynników, wśród których wskazać można: transformację ustrojową, zaniedbania w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów budowlanych obszarów śródmiejskich i miejscami specyficzną strukturę społeczną odziedziczoną po systemie socjalistycznym, a także transformację społeczno-gospodarczą i dynamiczną dezindustrializację. Ponad ćwierć wieku od rozpoczęcia tych przemian miasta polskie stoją przed niezwykle trudnym wyzwaniem odnowy i przezwyciężenia zjawisk kryzysowych poprzez proces rewitalizacji. Potrzeby w tym zakresie są ogromne².

„Working Paper”, Leibniz – Institute Regional Development and Structural Planning (IRS), Erkner 2003, s. 4, https://leibniz-irs.de/fileadmin/user_upload/IRS_Working_Paper/wp_insights.pdf (dostęp: 13.05.2020).

² Szacunkowe nakłady finansowe na rewitalizację wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w Polsce (w cenach bieżących z uwzględnieniem nakładów na remonty i modernizację mieszkań i lokali użytkowych) wyniosły w 1995 roku ok. 1,3 mld zł, w 2000 roku ok. 3,5 mld zł, a w 2005 roku ok. 5 mld zł. Według szacunków przeprowadzonych przez Jana Kornilowicza rozmiary luki remontowej dla zasobów mieszkaniowych w Polsce zostały określone w roku 1995 na 36 mld zł. Szacunkowe nakłady finansowe na modernizację zasobów mieszkaniowych w ramach rewitalizacji w Polsce zostały określone w roku 2008 przez zespół Hanki Zaniewskiej na poziomie od 3,7 mld zł

Szacuje się, że tereny zdegradowane stanowią ponad 1/5 powierzchni miast w Polsce³.

Do podjęcia badań zainspirował autorkę również:

- rozdziwisk pomiędzy znacznym dorobkiem badawczym odnoszącym się do doświadczeń międzynarodowych i wyłaniającym się z literatury przedmiotu modelem planowania procesu rewitalizacji a formą podejmowanych przez władze polskich miast działań zaradczych,
- a także konstatacja, że rozwój literatury przedmiotu nie idzie w parze z doskonaleniem podejścia do rewitalizacji na gruncie praktyki.

Podejmowana w monografii tematyka jest zatem istotna z punktu widzenia teorii i możliwości aplikacyjnych.

2. Stan wiedzy

Osiągnięcie sukcesu w złożonym i wieloaspektowym procesie, jakim jest rewitalizacja bez podstawy w postaci dobrze przygotowanego programu, nie jest możliwe.

Planowanie polega na formułowaniu pożądanej wizji przyszłości oraz skutecznych środków jej realizacji⁴. Obejmuje ono rozpoznanie sytuacji, na którą składają się uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne, definiowanie celów strategicznych i operacyjnych, a następnie określanie sposobów ich realizacji. Planowanie jest procesem składającym się z szeregu decyzji, uwzględniających przewidywanie przyszłych warunków i środków działania oraz sytuacji w jakiej znajdzie się podmiot. Na etapie planowania dochodzi ponadto do ważnych rozstrzygnięć odnoszących się do wskazania podmiotów odpowiedzialnych za realizację sformułowanych przedsięwzięć, w tym identyfikacji potencjalnych partnerów, określania źródeł finansowania i zasad okresowej weryfikacji realizacji celów i aktualności przygotowanego programu.

Poprawne przeprowadzenie etapu planowania w procesie rewitalizacji warunkuje jego prawidłowe wdrażanie i realizację, a także osiągnięcie celu nadrzędnego, jakim jest trwałe wyprowadzenie miejskich obszarów zdegradowanych ze

w wariancie minimalnym, a 43,3 mld zł w wariancie maksymalnym. Źródło: S. Belniak, M. Wierchowski, *Ekonomiczne aspekty rewitalizacji*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Seria: „Rewitalizacja miast polskich”, t. 8, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, s. 136–138. Por. E. Kucharska-Stasiak, *Luka remontowa w zasobach mieszkaniowych w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1990.

³ W wyniku przeprowadzonych badań różnych typów obszarów zdegradowanych oszacowano, że w miastach około 21% obszarów zainwestowanych wymaga rewitalizacji i dotyczy bezpośrednio niemal 2,4 mln mieszkańców. Źródło: W. Jarczewski, *Skala degradacji miast w Polsce*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza...*, s. 63.

⁴ R.L. Ackoff, *Zasady planowania w korporacjach*, PWE, Warszawa 1993, s. 35.

stanu wieloaspektowego kryzysu⁵. Przykłady pozytywnych doświadczeń i dobrych praktyk mogą na tym etapie okazać się szczególnie cenne. Warto także kompleksowo rozpoznać i wskazać złe praktyki oraz błędy popełniane na etapie planowania. Daje to szansę na unikanie powielania podobnych rozwiązań w przyszłości.

Doświadczenia międzynarodowe i powstające na ich podstawie prace teoretyczne i badawcze prowadzone już w latach 90. doprowadziły do wypracowania koncepcji zintegrowanej rewitalizacji miast i wynikającego z tej koncepcji modelu procesu rewitalizacji.

Współczesny model rewitalizacji miast, oparty w znacznej mierze na doświadczeniach brytyjskich, sformułowany został w publikacjach Petera Robertsa, Hugh'a Sykesa⁶ i Andrew Tallona⁷. Badania w zakresie doświadczeń francuskich i propozycje przeniesienia modelowego kształtowania procesu rewitalizacji na grunt polski opracował Krzysztof Skalski⁸. Brytyjskie i francuskie doświadczenia w obszarze odnowy miejskiej były także rozważane w Polsce w kontekście przemian instrumentów polityki mieszkaniowej i ich roli w rewitalizacji⁹. Zarys modelu rewitalizacji w kontekście zrównoważonego rozwoju, a także systematyzację procedury planowania i przygotowania programu rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów finansowania tego procesu opracował Marcin Kopeć¹⁰. Bogate doświadczenia amerykańskie w tym zakresie stały się przedmiotem licznych publikacji Andrzeja Majera¹¹. Konsolidacji doświadczeń brytyjskich¹², francuskich¹³ i niemieckich¹⁴ podjęli się liczni autorzy w cyklu publikacji pt. „Rewitalizacja miast polskich” przygotowanej przez Instytut Rozwoju Miast. Efektem prac było sformułowanie jednolitego modelu rewitalizacji, jako propozycji

⁵ Zob. K. Janas, W. Jarczewski, *Model procesu rewitalizacji – poziom lokalny*, [w:] K. Janas, W. Jarczewski, W. Wańkowicz (red.), *Model rewitalizacji miast*, Seria: „Rewitalizacja miast polskich”, t. 10, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, s. 53.

⁶ P. Roberts, H. Sykes (red.), *Urban Regeneration...*

⁷ A. Tallon, *Urban Regeneration in UK*, Routledge, London–New York 2010.

⁸ K. Skalski, *O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 1996.

⁹ Z. Ziobrowski, A. Matuszko (red.), *Odnowa miast. Doświadczenie brytyjskie i francuskie oraz wybrane materiały Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków 2000.

¹⁰ M. Kopeć, *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, C.H. Beck, Warszawa 2010.

¹¹ A. Majer, *Miasta Ameryki. Kryzys i polityka odnowy*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999; tenże, *Odrodzenie miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Łódź–Warszawa 2014.

¹² R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, Seria: „Rewitalizacja miast polskich”, t. 1, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.

¹³ K. Skalski, *Rewitalizacja we Francji*, Seria: „Rewitalizacja miast polskich”, t. 2, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.

¹⁴ M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo (red.), *Rewitalizacja miast w Niemczech*, Seria: „Rewitalizacja miast polskich”, t. 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.

rozwiązań systemowych w Polsce¹⁵. Zaproponowane w tych publikacjach rozwiązania w znacznej mierze stanowiły punkt wyjścia do usankcjonowania modelu procesu rewitalizacji na gruncie ustawowym¹⁶, a także sformułowania *Wytocznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020*¹⁷.

Rewitalizacja w ujęciu ustawy o rewitalizacji¹⁸ stanowi proces. Ustawodawca wskazuje podstawowe fazy procesu rewitalizacji. Są nimi: (1) przygotowanie rewitalizacji; (2) prowadzenie rewitalizacji i (3) ocena rewitalizacji¹⁹.

Na gruncie literatury przedmiotu znaleźć można różne koncepcje podziału procesu rewitalizacji. Jedną z takich koncepcji proponują Karol Janas i Wojciech Jarczewski²⁰, którzy wyodrębniają w tym procesie pięć następujących faz: (1) inicjującą – polegającą na zidentyfikowaniu problemów, wskazaniu obszarów kryzysowych i doprowadzeniu do rozpoczęcia działań w kierunku rewitalizacji; (2) ustalenia zakresu – w której następuje dokładne określenie problemów i ich uwarunkowań, a także wybór obszaru rewitalizacji; (3) planowania – w której następuje przygotowanie programu rewitalizacji oraz jego integracja z innymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi; (4) realizacji – obejmującej wdrożenie zaplanowanych działań oraz (5) finalizacji – polegającą na formalnym zakończeniu i podsumowaniu realizacji programu. Autorzy komentarza do ustawy wskazują, że faza przygotowawcza w znaczeniu ustawowym zawiera w sobie zarówno fazę inicjującą, fazę ustalającą zakres rewitalizacji, jak i fazę planistyczną²¹.

Podjęte w monografii rozważania koncentrują się na planowaniu procesów rewitalizacji, którego podstawą jest realizacja fazy inicjującej i ustalenia zakresu. Te elementy są ze sobą ściśle powiązane. Przedmiotem analiz jest zatem wy-cinek modelu rewitalizacji odnoszący się do sfery planowania. Dlatego też na potrzeby monografii, model²² będzie rozumiany jest jako algorytm planowania procesu rewitalizacji. Na algorytm planowania składają się: (a) diagnoza zjawisk kryzysowych uwzględniająca ich zróżnicowanie w przestrzeni całego miasta; (b) delimitacja obszaru zdegradowanego i wskazanie obszaru rewitalizacji; (c) szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji, ujawniająca jego problemy oraz potencjał rozwojowy; (d) sformułowanie kompleksowej wizji, celów i działań w procesie rewitalizacji, jako odpowiedzi na zidentyfikowane problemy i możliwości

¹⁵ K. Janas, W. Jarczewski, W. Wańkowicz (red.), *Model rewitalizacji...*

¹⁶ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz.U. 2018, poz. 1398 z późn. zm.

¹⁷ *Wytoczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020*, Minister Rozwoju, Warszawa 2016.

¹⁸ Tamże, art. 2.1.

¹⁹ J.H. Szlachetko, K. Borówka (red.), *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, Instytut Metropolitalny, Gdańsk 2017, s. 16.

²⁰ K. Janas, W. Jarczewski, *Model procesu rewitalizacji...*, s. 59.

²¹ J.H. Szlachetko, K. Borówka (red.), *Ustawa o rewitalizacji...*, s. 16.

²² Według *Słownika języka polskiego* model można rozumieć jako m.in.: (a) wzór, według którego coś jest lub ma być wykonane, lub (b) konstrukcję, schemat lub opis ukazujący działanie, budowę, cechy, zależności jakiegoś zjawiska lub obiektu.

wykorzystania potencjałów; (e) zaangażowanie szerokiego spektrum podmiotów we współdziałanie w procesie rewitalizacji; (f) poszukiwanie źródeł finansowania, zabezpieczających możliwość realizacji zaplanowanych przedsięwzięć; (g) zaangażowanie społeczności lokalnej na każdym etapie planowania; (h) sformułowanie struktury zarządzania umożliwiającej efektywne wdrożenie programu oraz (i) opracowanie systemu monitoringu i ewaluacji procesu rewitalizacji.

W dotychczasowym dorobku badawczym brakuje kompleksowych badań dotyczących konfrontacji modelowego podejścia do planowania procesu rewitalizacji z praktyką reprezentowaną przez programy rewitalizacji powstałe po wprowadzeniu regulacji ustawowych. Prowadzone do tej pory badania odnosiły się do oceny jakości programów i projektów rewitalizacji powstających w poprzednich okresach programowania, czyli w latach 2004–2006 i 2007–2013. Badania te stanowią tło analiz przeprowadzonych w niniejszej pracy. Ocenę programów przygotowanych w latach 2004–2006 prowadzili Waldemar Siemiński i Teresa Topczewska²³. Przedmiotem badania była ocena poziomu spełnienia wymogów w zakresie zintegrowanego planowania rewitalizacji, koordynacji działań, dążenia do osiągnięcia efektów synergicznych, selekcji obszarów interwencji oraz montażu finansowego. Badania wykazały, że realizacja tych wymogów napotkała na znaczne trudności. Efektem było sformułowanie szeregu rekomendacji dla kolejnych okresów programowania.

W odniesieniu do programów rewitalizacji powstałych w latach 2007–2013 prowadzono badania²⁴, w których poruszano kwestie wybranych elementów modelowego ujęcia i wskazywano braki w tym zakresie. Tylko w jednym badaniu²⁵ przeprowadzono analizę dopasowania projektów rewitalizacyjnych do założeń modelowych rewitalizacji. Na potrzeby tej analizy wykorzystano 20 wskaźników,

²³ Badaniem objęto 11 programów i 30 projektów rewitalizacji, które uzyskały dofinansowanie ze środków EFRR w ramach Działania 3.3. ZPORR. Zob. W. Siemiński, T. Topczewska, *Ocena programów i projektów rewitalizacyjnych realizowanych w ramach Działania 3.3. „Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojenne” ZPORR. Wnioski na przyszłość*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa 2008.

²⁴ (1) *Kierunki i zasady wspierania działań społecznych ukierunkowanych na aktywizację społeczną i gospodarczą zdegradowanych obszarów miejskich w subregionalnych i regionalnych ośrodkach rozwojowych województwa pomorskiego w kontekście perspektywy finansowej UE 2014–2020*, badanie na zamówienie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, Dyspersja, Warszawa 2013; (2) *Badanie ewaluacyjne pn. „Ocena wsparcia w obszarze rewitalizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007–2013 oraz identyfikacja potencjału i potrzeb regionu w zakresie rewitalizacji” – raport końcowy z badania*, Centrum Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Przedsiębiorstwo Społeczne Sp. z o.o., Szczecin 2015; (3) *Znaczenie projektów realizowanych w ramach RPO WP dla rozwoju miast województwa podkarpackiego Raport końcowy*, Kraków 2012, Centrum Studiów Regionalnych UniRegio (B. Domański, R. Guzik, K. Gwosdz, W. Biernacki, J. Działek, M. Dej, W. Jarczewski, K. Janas, A. Sobala-Gwosdz, M. Huculak), http://rpo2007-2013.podkarpackie.pl/pliki/file/Ewaluacja/Badania%20ewaluacyjne/2012_badanie_III/121211raport_konc_znac_proj_dla_miast19112012.pdf (dostęp: 12.05.2020).

²⁵ *Znaczenie projektów realizowanych...*

wśród których 11 odnosiło się do wybranych aspektów ujęcia modelowego²⁶. Badanie to dotyczyło jednak pojedynczych projektów i nie umożliwiało pełnej oceny zgodności planowania z założeniami modelowymi.

W ramach przeprowadzonych analiz literaturowych nie rozpoznano podobnych całościowych badań prowadzonych w kontekście zgodności programów rewitalizacji z ujęciem modelowym powstających w innych krajach. Brak tego typu analiz w odniesieniu do państw, takich jak Wielka Brytania, Francja, Niemcy czy Stany Zjednoczone może wynikać z tego, że koncepcja rewitalizacji w tych państwach kształtowała się stopniowo na przestrzeni wielu lat i obecnie model planowania jest silnie osadzony w praktyce działania władz lokalnych.

W literaturze przedmiotu brakuje również kompleksowych analiz dotyczących transferu doświadczeń w zakresie rewitalizacji pomiędzy pionierami odnowy miast i wyczerpującego omówienia konsekwencji tego zjawiska dla kształtowania się zintegrowanego podejścia do rewitalizacji.

3. Cel pracy i hipotezy badawcze

Celem głównym badania jest weryfikacja zgodności procesów planowania rewitalizacji podjętych w miastach polskich z teoretycznym modelem, stanowiącym przedmiot rozważań w literaturze przedmiotu, wynikającym z istniejących regulacji prawnych oraz doświadczeń państw rozwiniętych, takich jak Wielka Brytania, Francja, Niemcy czy Stany Zjednoczone.

Badanie opiera się na trzech **tezach**:

1. Łańcuch negatywnych zjawisk, wskazujących na skalę degradacji miast nie jest możliwy do przerwania bez realizacji właściwie zaplanowanych, wielokierunkowych i zintegrowanych działań, przybierających charakter szczególnej interwencji, jaką jest rewitalizacja.
2. Rewitalizacja obszarów miejskich jest procesem bardzo złożonym. Planowanie tego procesu wymaga modelowego podejścia.
3. Teoretyczne podstawy, wytyczne i rekomendacje w zakresie planowania procesu rewitalizacji stanowią wynik doświadczeń poszczególnych krajów, osiągniętych sukcesów lub obserwowanych niepowodzeń, rozpoznania ich przyczyn, a także rozwoju ogólnej koncepcji polityki miejskiej.

W monografii postawiono dwie **główne hipotezy badawcze**.

H 1: Planowanie procesu rewitalizacji w Polsce odbiega od modelu wynikającego z koncepcji, w której rewitalizację postrzega się jako interwencję

²⁶ Powiązań pomiędzy projektami, uzasadnienia realizacji ocenianego projektu w kontekście problemów zidentyfikowanych na obszarze, typu, sfery oddziaływania przedsięwzięć, prowadzenia działań w partnerstwie oraz beneficjentów projektów.

zintegrowaną, kompleksową i wielopłaszczyznową, skierowaną na wyprowadzenie obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego.

H 2: Planowanie rewitalizacji w Polsce charakteryzuje się słabością również w wymiarze operacyjnym, dostrzeganą w szczególności w sferze formułowania systemów zarządzania oraz monitoringu i ewaluacji procesu rewitalizacji.

Wyróżniono też osiem **hipotez szczegółowych**:

1. Na potrzeby planowania procesu rewitalizacji w Polsce prowadzone są jedynie fragmentaryczne, niepełne analizy przestrzennego zróżnicowania zjawisk kryzysowych, uniemożliwiające jednoznaczne wskazanie obszarów charakteryzujących się wieloaspektowym kryzysem (H1).
2. Częstkowe diagnozy nie pozwalają na poprawną delimitację obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji (H1).
3. Formułowane w programach rewitalizacji wizje i cele mają charakter uniwersalny, oderwany od specyfiki, zidentyfikowanych problemów i potencjału obszaru podlegającego rewitalizacji (H1).
4. Działania planowane w programach rewitalizacji koncentrują się głównie na inwestycjach w sferze materialnej, podczas gdy marginalizowane są działania społeczne i gospodarcze (H1).
5. Planowanie procesu rewitalizacji w Polsce jest przede wszystkim ukierunkowane na pozyskanie środków unijnych i podporządkowane częściowym (wybiórczym) potrzebom inwestycyjnym poszczególnych miast (H2).
6. Planowanie rewitalizacji w Polsce w znikomym stopniu uwzględnia koncepcję uspołecznienia tego procesu poprzez zaangażowanie społeczności lokalnej we współdecydowanie o kształcie powstających programów (H2).
7. Przygotowanie programów rewitalizacji w Polsce w niewielkim stopniu realizuje ideę szerokiego partnerstwa (kooperacji) podmiotów w zakresie realizacji planowanych działań i różnorodności źródeł finansowania (H2).
8. Programy rewitalizacji charakteryzują się słabością systemów zarządzania oraz monitorowania i ewaluacji (H2).

Weryfikacja postawionych w monografii hipotez obejmuje poszukiwanie odpowiedzi na szereg **pytań badawczych**:

1. Czy prowadzone są rzetelne diagnozy przestrzennego zróżnicowania zjawisk kryzysowych w skali całego miasta? (H1)
2. Czy prowadzone diagnozy są kompleksowe i umożliwiają identyfikację szerokiego zakresu potencjalnych zjawisk kryzysowych? (H1)
3. Czy prowadzone diagnozy umożliwiają prawidłową delimitację obszarów charakteryzujących się wieloaspektowym kryzysem? (H1)
4. Czy cele programu stanowią odpowiedź na zindywidualizowane potrzeby obszaru, podlegającego rewitalizacji? (H1)

5. Czy działania zaplanowane w programach rewitalizacji są spójne z celami? (H1)
6. Czy zaplanowane działania umożliwiają realizację wizji, osiągnięcie wszystkich celów procesu rewitalizacji i rozwiązanie problemów zidentyfikowanych na obszarze? (H1)
7. Czy objaśniono i uzasadniono powiązania programów z dokumentami o charakterze strategicznym o randze regionalnej i lokalnej? (H2)
8. Jaka jest struktura zaplanowanych działań w ujęciu podmiotowym? (H2)
9. Czy zaplanowano różnorodne źródła finansowania przedsięwzięć w programach rewitalizacji? (H2)
10. Jaka jest skala zaangażowania społeczności lokalnej w planowanie procesu rewitalizacji? (H2)
11. W jakim stopniu konsultacje społeczne wpłynęły na kształt programu rewitalizacji? (H2)
12. W jaki sposób skonstruowano systemy zarządzania oraz monitoringu i ewaluacji realizacji programu? (H2)

4. Zastosowane metody badawcze

W pracy wykorzystano różnorodne **metody badawcze**, służące zarówno zbieraniu, jak i analizie danych. Wśród zastosowanych **metod zbierania danych** znalazły się:

- **Metoda analizy literatury przedmiotu**; została ona zastosowana na potrzeby teoretycznych rozważań dotyczących m.in. przemian miejskich, przejawów kryzysu miast oraz przyczyn obserwowanych zjawisk, ujęcia nowoczesnego modelu planowania procesów rewitalizacji miast, jako odpowiedzi na obserwowaną wieloaspektową degradację obszarów miejskich, a także ewolucji tego modelu jako efektu doświadczeń państw zachodnich. Analiza literatury przedmiotu pozwoliła ocenić dotychczasowy obszar badawczy dotyczący planowania procesu rewitalizacji oraz kształtowania się współczesnego modelu tego procesu. Metoda ta stanowiła podstawę do zastosowania pozostałych metod badawczych i realizacji celu głównego pracy.
- **Metoda analizy danych zastanych (analiza *desk research*)**; została ona wykorzystana na potrzeby analizy procesu planowania i zawartości programów rewitalizacji. Metoda ta posłużyła do opracowania sformalizowanej procedury analiz i została wykorzystana do stworzenia narzędzi służących weryfikacji hipotez szczegółowych i hipotez głównych.
- **Metoda jakościowa to metoda wywiadu swobodnego** z pracownikami urzędów miejskich wybranych miast wojewódzkich zajmujących się

planowaniem i prowadzeniem procesu rewitalizacji. Została zastosowana do potwierdzenia i rozszerzenia ustaleń dokonanych na podstawie analizy dokumentów.

Wśród zastosowanych **metod analizy danych** znalazły się:

- **Metoda wskaźnikowa**, która została zastosowana na potrzeby analizy procesu planowania i zawartości programów rewitalizacji. Metoda obejmuje stworzenie sformalizowanej procedury analiz w postaci zestawu wskaźników odzwierciedlających zgodność planowania rewitalizacji z ujęciem modelowym i została wykorzystana do weryfikacji hipotez szczegółowych i hipotez głównych. Koncepcja zastosowania wskaźników pochodzi z raportu końcowego dotyczącego oceny znaczenia projektów realizowanych w ramach RPO WP dla rozwoju miast województwa podkarpackiego²⁷. Badanie to stało się inspiracją dla autorki monografii. Zaproponowana w nim metodologia²⁸ została zmodyfikowana i znacznie rozwinięta na potrzeby niniejszej pracy²⁹.
- **Metoda case study**, która została zastosowana w celu identyfikacji głównych błędów oraz dobrych praktyk w zakresie planowania procesu rewitalizacji.

²⁷ *Znaczenie projektów realizowanych...*, s. 218–232.

²⁸ Zaproponowano tu zestaw 20 wskaźników, który obejmował ewaluację projektów w kontekście założeń modelowych rewitalizacji (11 wskaźników) oraz ocenę wpływu projektów na rozwój miast i ich spójność (9 wskaźników).

²⁹ Z badania tego przeniesiono w oryginalnej formie jedynie jeden wskaźnik, sześć innych zmodyfikowano i przekształcono w pięć wykorzystanych na potrzeby niniejszej monografii wskaźników analitycznych. Pozostałe 21, spośród wykorzystanych na potrzeby badań wskaźników, stanowi autorską propozycję opartą na zaprezentowanym modelu i ocenach programów powstających w latach 2004–2013.

Rozdział 1

POTRZEBA ODNOWY MIAST

1.1. Procesy rozwoju i transformacji miast

Miasta stanowią specyficzną formę organizacji przestrzennej, będącą wynikiem koncentracji ludzi i przedsiębiorstw na stosunkowo niewielkich obszarach. Z teoretycznego punktu widzenia, równomierne rozlokowanie populacji w przestrzeni powinno prowadzić do ograniczenia konkurencji o poszczególne lokalizacje. Jednak w praktyce coraz większa część ludzkości zamieszkuje w miastach. Koncentracja na niewielkiej przestrzeni musi zatem tworzyć określone korzyści, które przewyższają niedogodności związane ze stłoczeniem i wyższymi kosztami posiadania nieruchomości. Według Jane Jacobs korzyści te przyjmują formę zwiększonej użyteczności życia miejskiego. Wynikają one z wyższej gęstości zaludnienia, zwiększonej intensywności wykorzystania przestrzeni i wysokiej różnorodności, odnoszącej się zarówno do ludzi, dóbr, jak i usług¹. Z punktu widzenia przedsiębiorstw lokalizacja w mieście może przynosić korzyści w zakresie zwiększonej wydajności, rozmiarów produkcji, ograniczenia kosztów oraz korzyści skali².

Poziom urbanizacji poszczególnych regionów świata jest bardzo zróżnicowana. Najsilniej zurbanizowanym kontynentem jest Ameryka Północna, gdzie udział ludności miejskiej w populacji osiągnął 81,5% w roku 2014. Wysokim stopniem urbanizacji charakteryzują się ponadto obszary Ameryki Łacińskiej i Karaibów

¹ J.M. Quigley, *Urbanization, Agglomeration, and Economic Development*, [w:] M. Spence, P. Clarke Annez, R.M. Buckley (red.), *Urbanization and Growth*, International Bank for Reconstruction and Development, Washington 2008, s. 116.

² Aglomeracja, czyli skupianie ludności i działalności gospodarczej w miastach przynosi trzy główne formy korzyści: korzyści skali, korzyści lokalizacji i korzyści urbanizacji. Korzyści skali stanowią oszczędności osiągnięte w związku z powiększaniem skali produkcji. Korzyści lokalizacji powstają, kiedy przedsiębiorstwo lokuje się w pobliżu innych podobnych podmiotów. Wynikają one z możliwości pozyskiwania zasobów i usług po obniżonych cenach. Korzyści te rosną, gdy przedsiębiorstwa lokalizują się na obszarach wysoko zurbanizowanych. Korzyści urbanizacji wynikają ze zróżnicowania struktury gospodarczej, oferującej różnorodność i wysoką jakość dóbr i usług oraz z możliwości korzystania z istniejącej dobrze rozwiniętej infrastruktury. Szerzej: R. Domański, *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 113–114.

(79,5%), Europy (73,4%) oraz Australii i Oceanii (70,8%). Ludność obszarów wiejskich przeważa natomiast w Azji (wskaźnik urbanizacji 47,5%) i Afryce (40%).

Miasta odgrywają kluczową rolę w rozwoju gospodarczym i społecznym, są węzłami i inkubatorami wiedzy, innowacji i postępu, ośrodkami produkcji, usług, handlu, kultury, a także konsumpcji. Większość produkcji pozarolniczej w państwach rozwiniętych wytwarzana jest na obszarach miejskich. Regiony metropolitalne³ Europy, zamieszkiwane przez 59% populacji, generują 67% produktu krajowego brutto wytworzonego w tej części świata⁴. W przypadku wielu państw OECD wraz z przyrostem wielkości miast obserwowany jest przyrost produktywności pracy (mierzonej wielkością PKB na pracownika)⁵, wynikający z korzyści aglomeracji. Szczególnie wysoka koncentracja aktywności ekonomicznej na terenach miejskich wynika z wysokiej dostępności informacji, wiedzy i innowacji, wysoko wykwalifikowanego kapitału ludzkiego oraz szerokich rynków zbytu.

Obszary miejskie charakteryzują się jednak także szczególną koncentracją i nasileniem różnorodnych problemów, takich, jak bezrobocie, ubóstwo, nierówności i wykluczenie społeczne, konflikty, przestępczość czy niska jakość środowiska. Paradoksalnie miejski styl życia jest postrzegany jako podłoże szczególnej skali tego rodzaju problemów oraz jako główne źródło rozwiązań i sposób przezwyciężenia obecnych, jak i przyszłych wyzwań.

Miasto jest wytworem żywiołowych procesów społeczno-ekonomicznych, których siłę napędową stanowią działania poszczególnych jego użytkowników. Użytkownicy miast – mieszkańcy i przedsiębiorcy dążą do zajęcia optymalnych, z własnego punktu widzenia, lokalizacji w mieście. W wyniku ograniczoności przestrzeni, szczególnie silnie objawiającej się w kontekście deficytu lokalizacji o wysokiej wartości użytkowej, rozwija się konkurencyjny rynek właścicieli i użytkowników nieruchomości⁶. Miasto i jego przestrzeń ulegają ponadto ciągłym przekształceniom⁷. W procesie rozwoju różne podmioty gospodarujące podejmują stale zróżnicowane działania. Ich efekty uwidaczniają się z odpowiednim opóźnieniem, powodując podejmowanie nowych działań, których skutki ujawniają się dopiero w przyszłości. W każdym momencie rozwoju o rzeczywistym stanie

³ Obszary miejskie, których populacja przekracza 250 000 osób.

⁴ *Miasta przyszłości. Wyzwania, wizje, perspektywy (Cities of tomorrow. Challenges, visions, ways forward)*, European Union, Regional Policy, 2011, s. 4, https://ec.europa.eu/regional_policy/pl/information/publications/reports/2011/cities-of-tomorrow-challenges-visions-ways-forward (dostęp: 12.05.2020).

⁵ *OECD Regional Outlook. Regions and Cities: Where Policies and People Meet*, OECD Publishing, Paris 2014, s. 49, https://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/oecd-regional-outlook-2014_9789264201415-en (dostęp: 13.05.2020).

⁶ P. Bury, T. Markowski, J. Regulski, *Podstawy ekonomii miasta*, Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości, Łódź 1993, s. 6.

⁷ Stanowią one wynik wzajemnych oddziaływań i zmienności w czasie pięciu dziedzin: gospodarki, ludności, instytucji, środowiska tworzonoego przez człowieka i środowiska przyrodniczego. Zob. R. Domański, *Gospodarka przestrzenna...*, s. 117.

miasta decyduje więc nie tylko istniejąca w danym momencie złożona struktura przestrzenno-społeczno-gospodarcza, ale również niewidoczne skutki decyzji już podjętych oraz dążenia i poglądy przesądzające o kierunkach niektórych decyzji, które zostaną podjęte w przyszłości. W każdym momencie w mieście i jego poszczególnych składnikach są już jakby zakodowane niektóre cechy przyszłego rozwoju. Stanowią one czynniki destabilizujące system.

Powyższe spostrzeżenia pozwalają na stwierdzenie, że miasto nie może osiągnąć stanu trwałej równowagi wewnętrznej, jedynie równowagę chwilową, która stanie się przyczynkiem do powstawania nowych stanów napięć wewnętrznych. Jest to bardzo istotne stwierdzenie z punktu widzenia podstaw zarządzania miastem. Istotą problemu jest zatem nie dążenie do nieosiągalnego stanu równowagi, a zarządzanie ukierunkowane na ograniczanie napięć wewnętrznych zagrażających funkcjonowaniu miast⁸.

Teoria przestrzeni jest nierozdzielalną i integralną częścią ogólnej teorii społeczeństwa. Przestrzeń jest dobrem rzadkim, na które składają się zarówno określony system urbanistyczny, jak i struktura społeczno-gospodarcza. Ograniczoność przestrzeni powoduje, że procesy jej przemian stają się obiektem zainteresowania nauk ekonomicznych. Przestrzeń miejska ma charakter ustrukturalizowany, jest zorganizowana nieprzypadkowo, a wiążące się z nią procesy społeczne wyrażają uwarunkowania każdego systemu (typu) społecznego i okresu w organizacji społeczeństwa, kształtując jej szczególny charakter⁹. W tym kontekście przestrzeń miasta stanowi zewnętrzny wyraz struktury społecznej i jej przemian, natomiast analiza tego uzewnętrznienia powinna polegać na badaniu sposobu kształtowania przestrzeni przez elementy systemu ekonomicznego, politycznego i ideologicznego, jak również ich kombinacje i wynikające z nich praktyki społeczne¹⁰.

W roku 1800 miasta można było porównać do nielicznych wysp na wielkim oceanie – mieszkało w nich zaledwie ok. 3% ludności świata. Tylko cztery miasta posiadały populację zbliżoną do miliona mieszkańców – Pekin, Londyn, Edo (Tokio) i Guangzhou, podczas gdy obecnie miast o populacji przekraczającej milion mieszkańców jest niemal 550¹¹. Przemiany, jakie dokonały się na przestrzeni ostatnich dwustu lat można określić mianem prawdziwej miejskiej rewolucji, której złożoności i siły oddziaływania nie oddadzą w pełni żadne liczbowe zestawienia.

Jeszcze w roku 1950 około 70% ludności świata zamieszkiwało obszary wiejskie, a ludność miejska stanowiła zaledwie ok. 30% populacji. Od roku 2007

⁸ Tamże, s. 89.

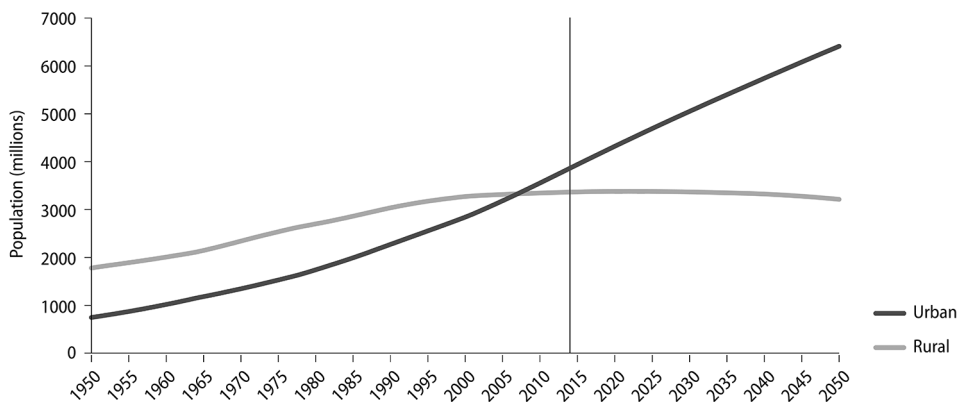
⁹ M. Castells, *Kwestia miejska*, PWN, Warszawa 1982, s. 123.

¹⁰ A. Majer, *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010, s. 67.

¹¹ *The World's Cities in 2018, Data Booklet, United Nations*, New York 2018, s. 2, https://www.un.org/en/events/citiesday/assets/pdf/the_worlds_cities_in_2018_data_booklet.pdf (dostęp: 20.06.2020).

mieszkańcy obszarów miejskich stanowili już ponad połowę ludności świata (por. rysunek 1). Wskazuje to na szczególnie wysoką dynamikę procesów urbanizacyjnych, jaką można było obserwować na przestrzeni ostatnich 60 lat. Organizacja Narodów Zjednoczonych szacuje¹², że opisane trendy będą się utrzymywać, a do roku 2050 ludność miejska będzie stanowiła 2/3 populacji świata, natomiast udział ludności zamieszkanej na obszarach wiejskich spadnie do 34%.

Rewolucja ta okazała się środkiem redystrybucji ludności w skali świata, a miasta dzięki niej stały się kolebkami przemian ekonomiczno-społecznych i rozwoju technologii na niespotykaną dotąd skalę. Rozwój miast łączy się ściśle z gruntowną przebudową struktury ekonomicznej – przejściem od produkcji rolnej do przemysłowej, a z czasem do sektora usług, jako dominującego w gospodarce¹³.



Rysunek 1. Populacja obszarów miejskich i wiejskich na świecie w latach 1950–2050

Źródło: *World Urbanization Prospects...*, s. 7.

Urbanizacja to złożony proces przemian ekonomicznych, społecznych, przestrzennych i kulturowych, obejmujący wszystkie podstawowe podsystemy miasta, prowadzący do rozwoju miast i obszarów miejskich oraz wzrostu liczby ludności miejskiej¹⁴. W procesie tym na określonych obszarach następuje koncentracja funkcji, pogłębianie społecznego podziału pracy i rozwój działalności pozarolniczej.

Kolejne stadia urbanizacji obejmują: tworzenie się miast, ich rozrost, wytwarzanie się aglomeracji miejskich, wykształcanie się regionów metropolitalnych i wielośrodkowych regionów metropolitalnych oraz wyodrębnianie się

¹² *World Urbanization Prospects: highlights, 2014 Revision*, United Nations, New York 2014, s. 7.

¹³ A. Majer, *Socjologia i przestrzeń...*, s. 151; por. J. Ślodeczyk, *Przestrzeń miejska i jej przeobrażenia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2001, s. 38.

¹⁴ P. Bury, T. Markowski, J. Regulski, *Podstawy ekonomiki...*, s. 83.

elementów struktury tych układów, takich jak miasto centralne, pierścień podmiejski, region funkcjonalny i wielki region funkcjonalny¹⁵.

W XX wieku sądzono, że urbanizacja będzie przebiegać ciągle, zgodnie z liniowym działaniem efektu skali, w wyniku czego duże miasta nie przestaną powiększać swego obszaru i liczby ludności. Procesem, który zweryfikował tę hipotezę okazała się suburbanizacja i postępujące wyludnianie się centrów miast na korzyść coraz silniej rozlewających się przedmieść¹⁶.

W świetle teorii cyklu przestrzennego, przedstawionego przez Leo H. Klaasena, a następnie rozwiniętej przez Leo van den Berga i współpracowników jako model cyklu życia miejskiego, przekształcenia przestrzeni miast można ująć w trzy podstawowe fazy, do których w późniejszym okresie dodano fazę czwartą¹⁷ (por. rysunek 2):

1. Urbanizacja (właściwa lub pierwotna), charakteryzująca się większą dynamiką przyrostu liczby ludności centrum miasta niż peryferii oraz rozrostem całej jednostki osadniczej odbywającym się kosztem pobliskich terenów wiejskich.
2. Suburbanizacja (eksurbanizacja), polegająca na przyroście liczby ludności i obszaru pasa podmiejskiego, który w znacznej mierze wynika z ubytku mieszkańców miasta centralnego.
3. Dezurbanizacja (dekoncentracja, kontrurbanizacja), której przejawem jest spadek liczby ludności w centrum miasta wykazujący wyższą dynamikę niż przyrost ludności na obszarach odległych od centrum i w pasie podmiejskim w granicach aglomeracji, a następnie notowany jest spadek liczby ludności w skali całego regionu metropolitalnego.
4. Reurbanizacja – na tym etapie odpływ ludności z centrum zmniejsza dynamikę i wygasa, a następnie notowany może być ponowny napływ mieszkańców na ten obszar. Zjawisku temu towarzyszy zmniejszanie się liczby ludności zarówno pierścienia podmiejskiego, jak i całego obszaru metropolitalnego.

Zmienność układów rozmieszczenia ludności objaśniają dwie koncepcje: koncepcja dojrzewania systemów i koncepcja cyklu życiowego miast. Zgodnie z pierwszą z tych koncepcji rozwój poszczególnych miast jest przyczyną i następstwem długotrwałych procesów migracyjnych, wiążących je w systemy miejskie. Stadium pierwsze kształtowania się systemów miejskich charakteryzuje ekspansja miast naczelnych (*primate cities*), stadium drugie obejmuje formowanie się subsystemów miast wokół miast średnich, natomiast stadium trzecie polega na wzroście małych miast. Ewolucja systemów miejskich prowadzi zatem do dekoncentracji ludności i jej redystrybucji.

¹⁵ A. Majer, *Socjologia i przestrzeń...*, s. 152.

¹⁶ Tenże, *Miasta Ameryki. Kryzys i polityka odnowy*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999, s. 7.

¹⁷ Por. P. Bury, T. Markowski, J. Reguński, *Podstawy ekonomii...*, s. 97–99; J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, *Procesy urbanizacji*, [w:] S. Liszewski (red.), *Geografia urbanistyczna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2008, s. 178–179; J. Słodczyk, *Przestrzeń miejska...*, s. 38–40.