

Kształtowanie konkurencyjności tkanki miejskiej pod wpływem projektów deweloperskich w kontekście koncepcji *urban resilience*

Shaping competitiveness of urban space under the influence of real estate projects in the context of the *urban resilience* concept

Agnieszka Jania

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Wydział Ekonomii

Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych

ul. 1 Maja 47, 40-287 Katowice

agnieszka.jania@edu.uekat.pl

Zarys treści: Problematyka artykułu dotyczy przekształceń tkanki miast i współczesnych wyzwań w zakresie polityki miejskiej, w tym zdolności sektora biznesu do generowania pozafinansowych efektów projektów lokalizowanych na terenach pofabrycznych. Główny problem dotyczył kwestii realizacji projektów sektora biznesu na terenach pofabrycznych w kontekście kształtowania rezyliencji miejskiej oraz zakresu ich efektów w odniesieniu do kreowania konkurencyjności miasta. Warstwa metodyczna badania obejmuje kwerendę bibliograficzną oraz studia przypadków, a także badanie kwestionariuszowe i indywidualny wywiad bezpośredni (IDI). Autorka wykazała, iż sektor biznesu podejmujący inwestycje na rynku nieruchomości aktywizujące tereny pofabryczne może uzyskiwać efekty przestrzenne, społeczne, ekonomiczne oraz ekologiczne. Zakres generowanych efektów zależy m.in. od rodzaju wdrożonego nowego sposobu użytkowania, a także skali projektu. Istotnym

tu czynnikiem jest maksymalizacja dochodowości projektu sektora biznesu zarówno na etapie przedinwestycyjnym, jak również inwestycyjnym. Kształtuje ona bowiem możliwość wygospodarowania zdolności finansowania (m.in. zaciąganych zobowiązań) oraz dodatkowej powierzchni, np. muzealnej, wystawienniczej, rekreacyjnej, ogólnodostępnej wraz z kampanią reklamową. Artykuł przedstawia badania pilotażowe stanowiące punkt wyjścia do przeprowadzenia dalszych badań nad rezyliencją miejską.

Słowa kluczowe: aktywizacja terenu pofabrycznego, sektor biznesu, *urban resilience*, konkurencyjność miasta

Abstract: This paper concerns transformation of urban space and contemporary challenges in terms of urban policy including capacity of business sector to generate non-financial effects of their projects located on brownfields. The main issue explored implementation of the business sector projects on brownfields in the context of shaping urban resilience and range of their effects related to the city competitiveness. Methodologically, research included desk research, case studies, a questionnaire survey and an individual direct interview (IDI). The author ascertained that business sector which undertake real estate investments that activate brownfields can obtain spatial, social, economic and ecological effects. The range of generated effects depends e.g. on the type of the implemented alternative way of usage and the scale of the project. Maximizing profitability of business sector projects both during a pre-investment and an investment stages is an important factor. It forms a possibility of creation of the capacity of funding (e.g. contracted obligation) and additional space, e.g. museum, exhibition, recreation, widely available, together with advertising campaigns. The author presents her pilot studies being a starting point to further research on urban resilience.

Keywords: brownfield redevelopment, business sector, *urban resilience*, city competitiveness

Wstęp

Dynamiczny wymiar współczesnego otoczenia sprawia, iż miasta ciągle podlegają zmianom (Heffner 2001; Drobniak 2013), w tym o wymiarze kryzysogennym (Wink 2014). Okresem o istotnych zmianach społeczno-gospodarczych w Europie Zachodniej i Środkowej była II połowa XX w. (Drobniak 2012a). Ograniczaniu podlegał wtedy bowiem tradycyjny przemysł, w tym metalurgiczny, włókienniczy, stoczniowy (Micek i in. 2009) i browarniczy (Parysek 2002). Ponadto następowała relokacja produkcji do krajów charakteryzujących się m.in. niższymi kosztami pracy (Micek i in. 2009). Uwidaczniał się także proces suburbanizacji (Krawczyk 2009; Micek i in. 2009), jak również (w Europie Środkowej) przemiany ustrojowe (Krawczyk 2009; Domański, Gwosdz 2010). Postęp technologiczny umożliwił też zmniejszenie powierzchni koniecznej do prowadzenia tej samej działalności (Jarczewski 2010). W związku z powyższym tereny, które niegdyś były wykorzystywane

do pełnienia funkcji przemysłowej (albo wobec niej pomocniczej), z terenów o prorozwojowym wymiarze stały się nieużytkowanymi obszarami kryzysowymi (Parysek 2002). Ze względu na masowy (Gasidło 2013) i chaotyczny (Dzikowska i in. 2010) wymiar opuszczania terenów dotąd przemysłowych, zaproponowano określanie ich tzw. ugorami przemysłowymi (Gasidło 2013). Z problemami nieużytkowanych terenów poprzemysłowych zmagają się współcześnie liczne europejskie miasta (Namyślak 2013), np. angielskie, francuskie, niemieckie, polskie (Drobniak 2012a).

Aktywizacja terenu pofabrycznego wobec koncepcji *urban resilience*

Skala i dynamika zmian determinuje rozwój literatury przedmiotu w zakresie rozwoju omawianych wyżej miast oraz koncepcji rezyliencji miejskiej. Rozwój dorobku naukowego w zakresie tego terminu nastąpił w połowie XX w. (Galderisi 2014). Funkcjonuje on np. w psychologii, ekologii, neurobiologii (Capano, Woo 2017). W ostatnich latach kategoria rezyliencji została wprowadzona do literatury dotyczącej rozwoju miast (Drobniak 2012b), a w szczególności miast funkcjonujących w zmiennych (w tym kryzysowych) uwarunkowaniach. Rezyliencja może być określana jako odporność miasta na szoki (Drobniak 2013), a także jego zdolność do dalszego funkcjonowania po nich (Simmie, Martin 2009), bądź też jako zdolność społeczno-ekonomiczna systemu do regeneracji po zaistniałym zaburzeniu (Simmie J., Martin 2010), w tym zdarzeniu nadzwyczajnym (Drobniak 2013). Istotnym zatem z perspektywy miasta i permanentnego podlegania zmianom jest osiągnięcie rezyliencji miejskiej wobec dążenia do rozwoju miasta. Pośród atrybutów prężności miasta wymienia się np. adaptacyjność tkanki miejskiej – zdolność do przeobrażeń wobec zmiennych uwarunkowań, oraz jej dywersyfikację – heterogeniczność (Drobniak 2014), w tym w odniesieniu do zróżnicowanego sposobu wykorzystywania przestrzeni miejskiej. Kategoria rezyliencji jest jednocześnie wdrażana do zarządzania sposobami użytkowania przestrzeni. Jednocześnie podkreśla się istotność odnoszenia się do aspektów kreujących rezyliencję miejską (Galderisi 2014), akcentując konieczność odpowiedniego projektowania miejsc, w odpowiedzi na zakłócenia (Coaffee, O'Hare 2008).

W kontekście kształtowania terenów poprzemysłowych, uwidacznia to potencjał do projektowania rezyliencji miejskiej pod wpływem przeobrażeń sposobu ich wykorzystywania. Co istotne, nieużytkowane tereny poprzemysłowe, wywierając istotny wpływ na gospodarkę przestrzenną miast (Gasidło, Gorgoń 1999), hamują ich rozwój (Maciejewska, Turek 2012). Oprócz związanych z nimi problemów (Gasidło, Gorgoń 1999; Drobniań 2012a) dostrzega się także ich strategiczną rolę w mieście (Dorsey 2003) – i konieczność ich aktywizacji (Kondela i in. 2004; Gasidło 2008; Adams, De Sousa 2010; Drobniań 2012a; Latkowska 2014; Skalny, Białecka 2015), w celu funkcjonalno-społecznej integracji tych terenów z miastem. Ożywienie nieużytkowanych obszarów poprzemysłowych wymaga zaistnienia impulsu generowanego poprzez przedsięwzięcia inwestycyjne (Ratajczak 2000; Drobniań 2012a, 2014). Stanowią one aktualnie wyzwanie dla miast (Gasidło 2008; Drobniań 2012a; Latkowska 2014; Skalny, Białecka 2015). Szczególnie pożądane są projekty o wielowymiarowym zakresie efektów, tj. uwzględniających zarówno aspekty ekonomiczne, przestrzenne, społeczne, jak i dotyczące środowiska przyrodniczego (Szafrńska 2010; Moterski 2010; Kaczmarek 2015).

W zakresie aktywizacji terenów poprzemysłowych wyróżnia się istotność uczestnictwa np. deweloperów (Kopeć 2011). Aktywizacja terenu poprzemysłowego może przynieść nowy sposób jego użytkowania (Skalny, Białecka 2015). Dotychczasowe doświadczenia w zakresie wtórnych i nowych funkcji terenów poprzemysłowych akcentują m.in. funkcje:

- mieszkaniową (Skalny, Białecka 2015),
- handlową (Gasidło 2008),
- biurową (Gasidło 2008),
- kulturową (Zaborska-Jagiełło 2013),
- rekreacyjną (Skalny, Białecka 2015).

Ponadto przedstawiciele sektora biznesu posiadają zdolność realizowania projektów aktywizujących tereny poprzemysłowe o wielowymiarowym charakterze (Jarczewski 2010; Moterski 2010; Olbińska 2013; Śmietana 2014; Boryczka 2015).

Konkurencyjność miasta przez pryzmat przestrzeni miejskiej

Dynamiczne przemiany, w obszarze których funkcjonują miasta, determinują potrzebę kształtowania jednocześnie ich konkurencyjności (Glińska 2011). Kategoria „konkurencyjność terytorialna” nie posiada uniwersalnej definicji. Można jednak określać ją jako proces w przestrzeni polegający na kształtowaniu atrybutów przyczyniających się do uatrakcyjniania obszaru (Raczyk 2012), a także jako zdolność motywowania wobec przyciągania ludności (Klasik 1999). Liczni autorzy wskazują także na ujęcie konkurencyjności miasta jako zdolności do jego dostosowywania się wobec zmiennych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a także jako umiejętności kształtowania walorów użytkowych, w tym przestrzennych, społecznych, gospodarczych, mieszkaniowych, turystycznych oraz produktów w mieście (Zawada 2014). Konkurencyjność terytorialna stanowi rezultat dokonywanych działań w przestrzeni (Raczyk 2012). W konsekwencji charakteryzuje ją duża dynamika (Matoga 2013). Konkurencyjność terytorialna, ze względu na zasadnicze determinanty w mieście, powinna być analizowana na poziomie lokalnym. Ponadto nie powinno dokonywać się „czarno-białego” podziału na miasta wygrane i przegrane, choć dopuszcza się porównywanie miast (Raczyk 2012), w tym np. obiektów w ich zakresie (Smętkowski 2011). Czynniki konkurencyjności terytorialnej można podzielić na „twarde”, np. dostępność infrastruktury biurowej, a także „miękkie” (podlegające współcześnie zaakcentowaniu), np. estetyka i atrakcyjność dla turystów. W zakresie czynników konkurencyjności można wyróżnić także kapitał społeczny, np. tożsamość lokalną, a także czynniki kulturowe, np. kultywowanie tradycji oraz otoczenie biznesu (Raczyk 2012). Wskazuje się przy tym na istotność kreacji atrakcyjnych produktów w tkance miejskiej, tj. miejsc przyciągających odbiorców (Matoga 2013), a także na zachowanie wiarygodności (Smalec 2009).

Jednocześnie wciąż poszukuje się determinant konkurencji miast (Raczyk 2012). Współcześnie występuje silna konkurencja o przestrzeń (Meyer 2011). Produkt terytorialny charakteryzują elementy materialne i niematerialne (Dudek-Mańkowska, Balkiewicz-Żerek 2015), czyli m.in. różne sposoby wykorzystania powierzchni nie tylko w celach mieszkaniowych, lecz także biurowych, handlowych oraz

konferencyjnych i kulturalnych, wraz z uwzględnieniem walorów estetycznych oraz dziedzictwa lokalnej historii. Wskazuje się ponadto, iż przestrzeń miasta może spełniać rolę atraktora, czyli obszaru posiadającego zdolność przyciągania (Gerus-Gościewska 2010). Miejsca charakteryzujące się swoistym magnetyzmem są korzystne dla miasta (Łuczak 2011).

Powyższe akcentuje istotność – z perspektywy osiągnięcia konkurencyjności miasta – z jednej strony podejmowania inwestycji w obszarze zabudowanej tkanki miejskiej oraz z drugiej strony wielowymiarowego charakteru ich efektów. Uwidacznia się więc znaczny potencjał inwestycji na rynku nieruchomości zabudowanych (w tym na terenach pofabrycznych) we współkreacji konkurencyjności miasta, pod warunkiem generowania przez projekty realizowane w przestrzeni miejskiej aktywizacji o wieloaspektowym wymiarze efektów z zaakcentowaniem kontekstu przestrzennego, społecznego, ekonomicznego oraz ekologicznego.

Metody badań

Celem badań była identyfikacja efektów pozafinansowych projektów sektora biznesu aktywizujących obszary pofabryczne. Przeprowadzono studia przypadków – projektów sektora biznesu na terenach pofabrycznych Katowic, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia. Były to projekty aktywizujące tereny pofabryczne z przełomu XX i XXI w. w miastach stanowiących stolice województw oraz prezentujących rozwinięte inwestycyjne rynki nieruchomości.

Każde studium przypadku zawierało:

- opis badanych obszarów pofabrycznych,
- identyfikację efektów poszczególnych inwestycji.

W warstwie metodycznej informacje dotyczące studiów przypadków pochodzą z danych uzyskanych z literatury, ze stron internetowych na temat przedmiotowych inwestycji oraz z sondażu wśród losowo wybranych 90 mieszkańców 6 miast deklarujących znajomość projektu (po 15 osób z każdego miasta, w tym po 5 w przedziałach wiekowych: 20–40, 41–60 i powyżej 60 lat). Przeprowadzono również w każdym mieście wywiad z przedstawicielem obsługi sektora biznesu w zakresie doradztwa inwestycyjnego dotyczący poznania potencjalnych determinant różnic pomiędzy generowanymi efektami przez poszczególne projekty sektora biznesu.

Badane inwestycje sektora biznesu aktywizujące tereny pofabryczne

Wspólną cechą wszystkich 6 studiów przypadku jest ich lokalizacja na obszarach pofabrycznych z przełomu XX i XXI w. w miastach stanowiących stolice województw, ośrodkach z rozwiniętymi inwestycyjnymi rynkami nieruchomości (tab. 1). Ponadto dotyczą one terenów przemysłu chemicznego wykorzystywanych aktualnie do pełnienia funkcji handlowej i usługowej (inwestycja w Krakowie), przemysłu papierniczego z obiektami służącymi aktualnie funkcji mieszkaniowej (inwestycja we Wrocławiu), terenów przemysłu piwowarskiego wykorzystywanych obecnie na funkcje biurowe, magazynowe, ekspozycyjne (inwestycja w Katowicach) oraz handlowe i biurowe (inwestycja w Poznaniu), obiekty przemysłu spirytusowego

Tab. 1. Tereny pofabryczne stanowiące lokalizację badanych inwestycji sektora biznesu

Tab. 1. Brownfields constituted localization of examined business sector projects

Lp./ No.	Położenie/ Location	Rodzaj dawnej produkcji przemysłowej/ Kind of past industry	Okres zaprzestania dawnej produkcji przemysłowej/ Period of the end of past industry	Alternatywny sposób użytkowania/ Alternative way of usage
1	Kraków (Podgórze Duchackie)	przemysł chemiczny	lata 10. XXI w.	handlowy, usługowy
2	Wrocław (Przedmieście Oławskie)	przemysł papierniczy	lata 90. XX w.	mieszkaniowy
3	Katowice (Szopienice)	przemysł piwowarski	lata 90. XX w.	biurowy, magazynowy, ekspozycyjny
4	Poznań (Stare Miasto)		lata 90. XX w.	handlowy, biurowy
5	Warszawa (Praga)	przemysł spirytusowy	lata 10. XXI w.	mieszkaniowy, handlowy, biurowy, hotelowy, konferencyjny, kulturalny
6	Łódź (Stare Miasto)	przemysł włókienniczy	lata 90. XX w.	handlowy, usługowy, kulturalny

Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own work.

służące obecnie funkcjom mieszkaniowej, handlowej, konferencyjnej, kulturalnej (inwestycja w Warszawie), oraz terenów przemysłu włókienniczego wykorzystywanych obecnie na cele handlowe, usługowe i kulturalne (inwestycja w Łodzi).

Kształtowanie konkurencyjności miasta poprzez aktywizację terenów pofabrycznych przez sektor biznesu w badanych sześciu miastach

Przykładowe efekty przedstawionych studiów przypadku zostały następnie odniesione do czterech aspektów: przestrzennego, społecznego, ekonomicznego i ekologicznego (tab. 2). Wskazano zakres dokonanych zmian determinowanych przez poszczególne inwestycje w konkretnym mieście, poprzez oznaczenia „tak” – w przypadku wskazania ich przez ponad 50% respondentów i „nie” – w przeciwnym razie. Każdy z sześciu omawianych projektów sektora biznesu przyniósł efekty w tych czterech aspektach.

Pod względem czynników o wymiarze przestrzennym (osiągnięcie integracji z okolicą, polepszenie infrastruktury technicznej oraz stanu technicznego zabudowy, stworzenie oryginalnego i wiarygodnego miejsca) i ekologicznym (utrzymanie zasobu terenów typu greenfield) zakres efektów był podobny dla wszystkich sześciu projektów.

W odniesieniu do efektów o charakterze ekonomicznym każdorazowo nastąpił wzrost zasobu potencjalnego zabezpieczenia hipotecznego i potencjału wobec wyższego poziomu wartości rynkowej nieruchomości w sąsiedztwie oraz wpływów podatkowych dla miasta. Przyciągnięcie biznesu na obszar dokonanej inwestycji osiągnięto wszędzie – z wyjątkiem projektu w Wrocławiu.

Pod względem efektów o wymiarze społecznym stwierdzono zachowanie dziedzictwa kulturowego i uzyskiwane wyróżnienia, jak również wzrost stopnia wyposażenia terenu w obiekty małej architektury i wzrost liczby miejsc prointegracyjnych. Natomiast co do ogólnodostępności, nie osiągnięto takich efektów w Katowicach i Wrocławiu. Podobnie było w kwestii organizowania otwartych wydarzeń. Uzyskanie rangi punktu turystycznego przyniosły projekty w Łodzi, Poznaniu i Warszawie.

Indywidualny charakter poszczególnych projektów ukształtował różnorodny zakres determinowanych zmian w odniesieniu do interesariuszy w skali lokalnej.

Tab. 2. Przykładowe efekty projektów sektora biznesu stanowiących studia przypadków w poszczególnych miastach

Tab. 2. Exemplary effects of business sector projects case studies in particular cities

Efekty projektów/ Effects of projects		Projekty sektora biznesu wg miast/ Sector business projects by cities						
		Katowice	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław	
Aspekty/Aspects	przestrzenny/spatial	osiągnięcie integracji z okolicą	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		popieszczenie infrastruktury technicznej	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		popieszczenie stanu technicznego zabudowy	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		stworzenie oryginalnego miejsca	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		stworzenie wiarygodnego miejsca	tak	tak	tak	tak	tak	tak
	społeczny/social	wzrost stopnia wyposażenia w obiekty małej architektury, np. meble miejskie	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		wzrost ogólnodostępnych obiektów małej architektury	nie	tak	tak	tak	tak	nie
		wzrost ilości miejsc prointegracyjnych	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		wzrost ogólnodostępnych miejsc prointegracyjnych	nie	tak	tak	tak	tak	nie
		zachowanie dziedzictwa kulturowego	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		stanowienie punktu turystycznego	nie	nie	tak	tak	tak	nie
		odbywanie się otwartych wydarzeń, np. koncerty, targi, wystawy dzieł sztuki	nie	tak	tak	tak	tak	nie
		uzyskanie wyróżnień, nagród	tak	tak	tak	tak	tak	tak
	ekonomiczny/economic	zwiększenie zasobu potencjalnego zabezpieczenia hipotecznego	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		podwyższenie potencjału wobec wyższego poziomu wartości rynkowej nieruchomości w sąsiedztwie	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		podwyższenie poziomu wpływów podatkowych miasta	tak	tak	tak	tak	tak	tak
		przyciąganie biznesu na obszar dokonanej inwestycji	tak	tak	tak	tak	tak	nie
	ekologiczny/ecological	koncentracja projektu na terenie podlegającym już zagospodarowaniu nie naruszając zasobu terenów typu greenfield	tak	tak	tak	tak	tak	tak

Źródło: opracowanie własne.

Source: author's own work.

Wynika to z jednej strony z rodzaju wdrożonego nowego sposobu użytkowania, np. funkcja mieszkaniowa, ze względu na specyfikę, generuje często węższy zakres efektów ekonomiczno-społecznych (w skali miasta) niż np. handlowo-usługowa (szczególnie komercyjne obiekty polifunkcyjne), a z drugiej strony ze skali projektu, która determinuje optymalizację gospodarowania dostępną powierzchnią, np. zabudowy, a także kubaturą (co wynika m.in. z możliwości finansowych inwestora).

Generalną prawidłowością omawianych tu inwestycji była pierwotna rola wydatków. Celami inwestora, są jak wiadomo, m.in. maksymalizacja tzw. efektywnego dochodu brutto (poprzez budowę jak największej powierzchni użytkowej oraz netto i/lub implementacja nowego sposobu użytkowania nieruchomości generującej jak najwyższe stawki najmu), minimalizacja wydatków operacyjnych (np. poprzez wdrażanie rozwiązań technologicznych racjonalizujących częstotliwość napraw tzw. elementów stałego wyposażenia) i w konsekwencji maksymalizacja dochodu operacyjnego netto (stanowiącego punkt wyjścia wobec dalszych etapów w procesie wartościowania projektów, tj. kapitalizacji dochodu, uwzględniania kosztów finansowych, ponadprzeciętnych wydatków inwestycyjnych, podatku dochodowego). Dotyczy to zarówno etapu przedinwestycyjnego (obejmującego prognozy), jak i inwestycyjnego (dotyczącego wielkości historycznych, bieżących oraz prognostycznych). Kształtuje to możliwość wygospodarowania zdolności finansowania np. zaciąganych zobowiązań (które mogą np. uefektywniać rentowność zaangażowanego kapitału własnego) oraz dodatkowej powierzchni, przykładowo muzealnej, wystawienniczej, rekreacyjnej, ogólnodostępnej, wraz z kampanią reklamową.

Podsumowanie

Sektor biznesu, podejmując inwestycje na rynku nieruchomości aktywizujące tereny pofabryczne, może determinować efekty o wymiarze:

- przestrzennym (np. osiągnięcie integracji z okolicą, polepszenie infrastruktury technicznej i stanu technicznego zabudowy, stworzenie oryginalnego i wiarygodnego miejsca),
- społecznym (np. wzrost stopnia wyposażenia w obiekty małej architektury, np. meble miejskie i liczby miejsc prointegracyjnych, wraz ze wzrostem ich

ogólnodostępności, zachowanie dziedzictwa kulturowego, stanowienie punktu turystycznego, odbywanie się otwartych wydarzeń, np. koncerty, targi, wystawy dzieł sztuki, uzyskanie wyróżnień, nagród),

- ekonomicznym (np. zwiększenie zasobu potencjalnego zabezpieczenia hipotecznego, podwyższenie potencjału wobec wyższego poziomu wartości rynkowej nieruchomości w sąsiedztwie i poziomu wpływów podatkowych miasta, przyciąganie biznesu na obszar dokonanej inwestycji),
- ekologicznym (np. utrzymanie zasobu terenów typu greenfield).

Efekty te kształtują adaptacyjność i dywersyfikację tkanki miejskiej, determinując, poprzez aktywizację nieużytkowanych terenów przemysłowych, potencjał kreacji rezyliencji miejskiej, a także potencjalny wpływ (poprzez wielowymiarowy charakter) na konkurencyjność miasta przez pryzmat przestrzeni miejskiej.

Zakres generowanych efektów zależy m.in. od rodzaju wdrożonego nowego sposobu użytkowania, a także skali projektu. Istotny czynnik stanowi tu maksymalizacja dochodowości projektu sektora biznesu, zarówno na etapie przedinwestycyjnym (obejmującym prognozy), jak i inwestycyjnym (dotyczącym wielkości historycznych, bieżących oraz prognostycznych). Kształtuje ona bowiem możliwość wygospodarowania zdolności finansowania m.in. zaciąganych zobowiązań oraz dodatkowej powierzchni, np. muzealnej, wystawienniczej, rekreacyjnej, ogólnodostępnej wraz z kampanią reklamową.

Literatura

- Adams D., De Sousa C., 2010, *Brownfield Development: A Comparison of North American and British Approaches*, *Urban Studies*, 47, 75–104.
- Boryczka E., 2015, *Współpraca sektora publicznego, prywatnego i społecznego w procesie rewitalizacji obszarów centralnych polskich miast* [w:] R. Brol, A. Raszkowski, A. Sztando (red.), *Gospodarka lokalna w teorii i praktyce*, *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 391, 292–301.
- Capano G., Woo J.J., 2017, *Resilience and robustness in policy design: a critical appraisal*, *Policy Sciences*, 50 (3), 399–426.

- Coaffee J., O'Hare P., 2008, *Urban resilience and national security: the role for planning*, *Urban Design and Planning*, 161 (4), 173–182.
- Domański B., Gwosdz K., 2010, *Spojrzenie na problemy rewitalizacji miast w Polsce* [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 45–55.
- Dorsey J.W., 2003, *Brownfields and Greenfields: The Intersection of Sustainable Development and Environmental Stewardship*, *Environmental Practice*, 5 (1), 69–76.
- Drobniak A., 2012a, *Projekty strategiczne w mieście przemysłowym*, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katowice.
- Drobniak A., 2012b, *The urban resilience - economic perspective*, *Journal of Economics and Management*, 10, 6–20.
- Drobniak A., 2013, *Urban resilience – nowa perspektywa badawcza rozwoju miast*, *Studia KPZK PAN*, 153, 204–221.
- Drobniak A., 2014, *Urban resilience and post-industrial city* [w:] A. Drobniak (red.), *Urban resilience concept and post-industrial cities in Europe*, University of Economics in Katowice, Katowice, 15–28.
- Dudek-Mańkowska S., Balkiewicz-Żerek A., 2015, *Siła marki miejsca*, *Marketing i rynek*, 5, 14–23.
- Dzikowska A., Medwecka M., Krzemińska A., Zaręba A., 2010, *Rozwój terenów przemysłowych i ich wpływ na strukturę miejską Wałbrzycha w XX wieku*. *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 26, 203–212.
- Galderisi A., 2014, *Urban resilience: A framework for empowering cities in face of heterogeneous risk factors*, *ITU J Faculty Arch*, 11 (1), 32–58.
- Gasidło K., 2008, *Przekształcenia terenów przemysłowych – efekty i perspektywy badań i działań*, *Problemy Ekologii*, 12 (2), 76–80.
- Gasidło K., 2013, *Przekształcenia terenów i obiektów przemysłowych jako problem urbanistyczno-architektoniczny województwa śląskiego*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej*, 52, 65–80.
- Gasidło K., Gorgoń J., 1999, *Modelowe przekształcenia terenów przemysłowych i zdegradowanych*, Centrum Usług Drukarskich H. Miler, Katowice.
- Gerus-Gościowska M., 2010, *Lokalizacja w gospodarce przestrzennej na podstawie atraktora funkcji budowlanej*, *Administratio Locorum*, 9 (4), 29–38.

- Glińska E., 2011, *Identyfikacja wyróżników tożsamości miast podlaskich - koncepcja badań*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne problemy usług, 75, 35–47.
- Heffner K., 2001, *Problemy zagospodarowania przestrzeni miejskiej* [w:] A. Klasik, F. Kuźnik (red.), *Zarządzanie strategiczne rozwojem lokalnym i regionalnym*, AE im. K. Adamieckiego w Katowicach, Katowice, 27–38.
- Jarczewski W., 2010, *Skala degradacji miast w Polsce* [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 57–64.
- Kaczmarek S., 2015, *Skuteczność procesu rewitalizacji. Uwarunkowania, mierniki, perspektywy*, *Studia Miejskie*, 17, 27–35.
- Klasik A., 1999, *Analiza konkurencyjności i strategii konkurencyjne miast* [w:] R. Broszkiewicz (red.), *Konkurencyjność miast i regionów Polski południowo-zachodniej*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, 821, 15–26.
- Kondela V., Kuta V., Kuda F., 2004, *The effect of brownfields on the urban structure of cities*, *Slovak Journal of Civil Engineering*, 4, 24–29.
- Kopeć M., 2011, *Finansowanie projektów rewitalizacji*, C. H. Beck, Warszawa.
- Krawczyk N., 2009, *Przyczyny degradacji miast niemieckich* [w:] M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo (red.), *Rewitalizacja miast w Niemczech*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 17–27.
- Latkowska M. J., 2014, *Post-industrial parks – places of protection and revitalisation of industrial areas*, *Technical Transactions Architecture*, 111 (6-A), 205–218.
- Łuczak M., 2011, *Branding miejsca turystycznego na przykładzie Gdańska*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne problemy usług, 75, 73–87.
- Maciejewska A., Turek A., 2012, *Rewitalizacja obszarów zurbanizowanych i przemysłowych jako kierunek zrównoważonego rozwoju miast* [w:] A. Maciejewska (red.), *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, *Studia KPZK PAN*, 142, 465–476.
- Matoga Ł., 2013, *Czynniki wpływające na konkurencyjność turystyczną miasta na przykładzie Krakowa* [w:] P. Krąż, J. Hibner, J. Koj, J. Balon (red.), *Współczesne problemy i kierunki badawcze w geografii*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ, Kraków, 141–154.
- Meyer B., 2011, *Zróżnicowanie markowych produktów turystycznych w województwie zachodniopomorskim*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne problemy usług, 75, 89–102.

- Micek G., Guzik R., Gorczyca K., Kocaj A., 2009, *Kontekst i geneza procesów rewitalizacji*, [w:] R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 17–41.
- Moterski F., 2010, *Materialne dziedzictwo przemysłowe jako czynnik zintegrowanego zarządzania miastem* [w:] T. Markowski, S. Kaczmarek, J. Olenderek (red.), *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi*, KPZK PAN, Warszawa, 80–116.
- Namyślak B., 2013, *Przykłady rewitalizacji na rzecz działalności twórczych ze szczególnym uwzględnieniem Wrocławia* [w:] F. Kuźnik (red.), *Badania miejskie i regionalne*, KPZK PAN, Warszawa, 235–249.
- Olbińska K., 2013, *Zaangażowanie sektora prywatnego w projekty rewitalizacyjne* [w:] *Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, 155, 224–240.
- Parysek J. J., 2002, *Wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania transformacji przestrzenno-strukturalnej i rozwoju miast polskich w końcu XX wieku* [w:] J. Słodczyk (red.), *Przemiany bazy ekonomicznej i struktury przestrzennej miast*, Uniwersytet Opolski, Opole, 15–32.
- Raczyk A., 2012, *Relacje współpracy i konkurencji – ujęcie teoretyczne* [w:] I. Kusiak (red.), *Relacje współpracy i konkurencji na pograniczu polsko-niemieckim*, Wydawnictwo Gaskor, Wrocław, 57–132.
- Ratajczak M., 2000, *Infrastruktura a wzrost i rozwój gospodarczy*, *Ruch prawniczy, ekonomiczny i socjologiczny*, LXII, 4, 83–102.
- Simmie J., Martin R., 2010, *The economic resilience of regions: towards an evolutionary approach*, *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 3 (1), 27–43.
- Skalny A., Białecka B., 2015, *Kierunki przekształceń terenów przemysłowych – analiza przypadków*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie*, 82, 227–239.
- Smalec A., 2009, *Kreowanie marki regionu podstawą jego konkurencyjności* [w:] A. Klasik (red.), *Kreatywne miasta i aglomeracje, Studia przypadków*, AE im. K. Adamieckiego w Katowicach, Katowice, 299–310.
- Smętkowski M., 2011, *Polityka spójności a konkurencyjność dużych polskich miast*, *Studia regionalne i lokalne*, 5, 31–56.
- Szafrańska E., 2010, *Rewitalizacja terenów przemysłowych Łodzi w opinii mieszkańców miasta* [w:] T. Markowski, S. Kaczmarek, J. Olenderek (red.), *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi*, KPZK PAN, Warszawa, 41–67.

- Śmietana K., 2014, *Idea odpowiedzialnych inwestycji w nieruchomości w działalności deweloperskiej* [w:] Zarządzanie i Finanse, 12 (4), 421–436.
- Wink R., 2014, *Regional Economic Resilience: Policy Experiences and Issues in Europe*. Raumforschung und Raumordnung, 72 (2), 85–91.
- Zaborska-Jagiełło A., 2013, *Wpływ przemysłów kreatywnych na rewitalizację zespołów przemysłowych*, Problemy Rozwoju Miast, 10 (3), 19–31.
- Zawada D., 2014, *Walory użytkowe miasta a jego konkurencyjność*, rozprawa doktorska (maszynopis), Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Wrocław.

