

- ocenę ryzyka zdrowotnego,
- strukturę i jakość gleb rozpatrywanego obszaru,
- jakość i zasoby wód gruntowych,
- wartość terenu dla wymiany i odnowy powietrza (powierzchnia obszarów zielonych, wysokość budynków, ilość emitorów),
- jakość środowiska (ogólny potencjał wartości przyrodniczych, np.: użytki ekologiczne, rezerваты, gatunki chronione).

Do elementów urbanistycznych i kulturowych można zaliczyć:

- funkcjonalność obszaru w sieci miejskiej bądź regionalnej,
- pozycja obszaru w krajobrazie miejskim lub regionalnym,
- wartość kulturowa i historyczna.

Kryteria przedstawione powyżej są elementami, które często wpływają na kierunki rozwoju i sposoby postępowania z terenami zdegradowanymi. Analizując kryteria społeczne lub ekonomiczne, nie sposób pominąć kryteriów ekologicznych; wszystkie one są z sobą ściśle powiązane.

Kryteria ekonomiczne są istotnymi zagadnieniami, wpływającymi na wartość terenów, do których powinni ustosunkować się potencjalni inwestorzy oraz władze lokalne przy ocenie terenów przemysłowych.

1.5 Cele i kierunki zagospodarowania terenu zdegradowanego

W każdym przypadku zagospodarowanie terenu przemysłowego (zdegradowanego) powinno być poprzedzone opracowaniem *scenariusza funkcjonalnego*, który na podstawie analizy podatności na przekształcenia oraz analizy szerszego kontekstu uwarunkowań zewnętrznych, definiuje *cel oraz kierunki* przekształcenia terenu.

Cele przekształceń terenów zdegradowanych powinny się wpisywać w politykę kształtowania zrównoważonego rozwoju danego obszaru.

Cele można podzielić na :

- środowiskowe,
- gospodarcze,
- społeczne.

Cele środowiskowe – związane są z poprawą warunków środowiskowych oraz ochroną i kształtowaniem krajobrazu postindustrialnego.

Działania ochronne:

- ustanawianie użytków ekologicznych,
- rezerwatów,
- zespołów i parków przyrodniczo-krajobrazowych.

Wprowadzenie nowych funkcji powinno być ukierunkowane na podniesienie jakości przyrodniczej danego terenu.

Cele środowiskowe często są łączone z zachowaniem dziedzictwa kulturowego, szczególnie tam, gdzie mamy do czynienia z ochroną krajobrazu poprzemysłowego (wzrosty i zalewiska pogórnice, hałdy etc.).

Cele gospodarcze – stanowią główną przesłankę zagospodarowania terenów i obiektów poprzemysłowych i zdegradowanych.

Kierunki zagospodarowania:

- zagospodarowanie do celów produkcyjno-technologicznych na funkcje składowania, transportu, produkcji przemysłowej typu „high-tech”, parki przemysłowe, parki naukowo-technologiczne, centra logistyczne, wzorcownie i prototypownie, inkubatory przedsiębiorczości,
- zagospodarowaniem do celów produkcyjnych może być to również produkcja leśna lub rolna (np. uprawy roślin przemysłowych),
- zagospodarowanie usługowe to przede wszystkim handel i usługi śródmiejskie, gastronomia, centra rozrywki i centra sportowe (lokalizowane często w obiektach poprzemysłowych), biura, usługi towarzyszące biznesowi.

Cele społeczne – obejmują działania związane z kulturą, nauką i edukacją, jak również działania odpowiadające na potrzeby mieszkaniowe.

Do działań ukierunkowanych na kulturę i naukę należy: organizowanie muzeów i obiektów wystawienniczych, sal koncertowych, teatralnych, galerii, ochrona relikwii architektonicznych i zabytków techniki, skanseny i ścieżki dydaktyczne, adaptacje obiektów poprzemysłowych na bazę dydaktyczną szkół wyższych, centra naukowe

Realizacja potrzeb mieszkaniowych to: sanacja i modernizacja zespołów osiedli zakładowych, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową oraz adaptacja obiektów poprzemysłowych do funkcji mieszkaniowych (np. lofty).

1.5.1 Kierunki zagospodarowania terenów poprzemysłowych

Podstawą opracowanych metod waloryzacji jest powiązanie genezy terenu poprzemysłowego z jego docelową funkcją. Określono siedem kierunków zagospodarowania terenów poprzemysłowych, które definiują przyszłe przeznaczenie terenu pod nowe funkcje [15]:

1. Tereny produkcyjne i obsługi produkcji,
2. Tereny zabudowy usługowej,
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej,
4. Tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
5. Tereny sportu i rekreacji,
6. Otwarte tereny zielone,
7. Wody powierzchniowe.

Taka klasyfikacja jest częściowo zbieżna z pojęciami stosowanymi w planowaniu przestrzennym. Częściowo, gdyż zdecydowano o łącznym potraktowaniu różnych rodzajów usług. Jeżeli dla danej kategorii terenów brak jest ograniczeń dla większości kierunków

zagospodarowania, to główną barierą dla wielofunkcyjnego zagospodarowania takiego terenu może być jego niewystarczająca wielkość.

Na każdym terenie mogą znajdować się obiekty stanowiące źródło problemów, jak i obiekty zasługujące na zaadaptowanie – dla funkcji tej samej, co poprzednio, lub zmienionej możliwości występowania elementów ukształtowania terenu, infrastruktury, dziedzictwa przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w związku z taką, a nie inną genezą.

Hipoteza o możliwym występowaniu obiektów problemowych lub wartościowych ma bardzo duże znaczenie w kontekście opracowywania scenariuszy zagospodarowania terenu [8, 14].

1.6 Proces rewitalizacji terenów zdegradowanych

W ramach niniejszego rozdziału przedstawiono modelowy proces rewitalizacji terenów przemysłowych i zdegradowanych z uwzględnieniem najważniejszych barier i korzyści wynikających z rewitalizacji.

Głównym zadaniem rewitalizacji jest przywracanie do życia zdegradowanych społecznie, ekonomicznie i środowiskowo obszarów, poprzez przywrócenie im starej lub nadanie nowej funkcji.

Rewitalizacja musi angażować zawsze wszystkich aktorów lokalnej sceny: władzę samorządową i różne służby publiczne, a z drugiej strony – biznes i organizacje obywatelskie, a wreszcie – samych mieszkańców.

Przedstawiony schemat (rys. 1.2), można traktować jako praktyczne narzędzie, pomocne przy planowaniu programów rewitalizacji.

Na podstawie przedstawionego schematu możliwe jest budowanie procedur realizacyjnych.

W zależności od potrzeb pewne elementy tego modelu można uszczegółowić lub rozbudować. W ramach tego schematu proces rewitalizacji rozumiany jest zasadniczo jako złożony system dynamiczny, składający się z takich elementów jak:

1. Obszar rewitalizacji, stanowiący integralną część obszaru gminy, miasta i regionu,
2. Aktorzy (podmioty) zaangażowani w proces rewitalizacji,
3. Działania i decyzje podejmowane przez poszczególnych aktorów,
4. Szersze otoczenie procesu, do którego należy m.in. oprzyrządowanie prawno-organizacyjne, polityka miejska, zewnętrzne możliwości finansowania procesu oraz – nie mniej ważne – różnego rodzaju uwarunkowania środowiskowe i społeczno-kulturowe.

Ponieważ rewitalizacja jest systemem dynamicznym – procesem – model powinien uwzględniać także czynnik czasu.

Proces rewitalizacji został podzielony na sześć faz, a zgodnie z zasadami podejścia systemowego – udane programowanie i sterowanie każdym projektem rewitalizacji zależeć będzie w znacznej mierze od poznania i zrozumienia relacji, zachodzących pomiędzy wszystkimi elementami systemu oraz pomiędzy systemem a jego otoczeniem.

Poniżej krótko scharakteryzowano główne elementy procesu rewitalizacji [2, 3].