

rekultywacji, a w przypadku braku możliwości wyegzekwowania tego obowiązku zadanie to przypisane jest staroście (poziom samorządu powiatu lub miasta na prawach powiatu). Ustawa nie odnosi się natomiast do kwestii zdegradowanych budynków przemysłowych oraz pozostawionej infrastruktury technicznej.

Widać zatem wyraźnie, iż w kwestii instrumentów rewitalizacji terenów przemysłowych koncentracja uwagi następuje na kwestiach środowiskowych. Wszelkie pozostałe zagadnienia regulowane są na poziomie ogólnym i mogą mieć zastosowanie zarówno dla rewitalizacji terenów miejskich, jak i przemysłowych. Stan ten znajduje swoje odzwierciedlenie w szczególowości stosowanej terminologii, gdzie tematyka rekultywacji jest jasno i przejrzysto opisana w aktach prawa i braku takich definicji dla rewitalizacji.

1.4 Kryteria charakteryzujące potencjał terenu zdegradowanego

Określenie potencjału terenów zdegradowanych wymaga zastosowania uniwersalnej metodyki, uwzględniającej ich specyfikę, wynikającą zarówno z faktu występowania zanieczyszczeń w stopniu ograniczającym dalszy rozwój lub docelowe przekształcenia, jak i z faktu, że są to tereny, które w przeszłości pełniły funkcje przemysłowe.

Oprócz zdefiniowanych prawnie kryteriów (np. jakość wód powierzchniowych i podziemnych, czystość gleby i powietrza, hałas), mających zastosowanie dla klasyfikacji terenów zdegradowanych, istotnymi elementami klasyfikacji, szczególnie dla samorządów lokalnych i okolicznych mieszkańców, jak również potencjalnych inwestorów, są kryteria społeczno-ekonomiczne, uwzględniające potencjał terenu, jego użyteczność oraz ocenę ryzyka zdrowotnego, wartości ekologiczne, urbanistyczne i kulturowe [2].

Teren zdegradowany/poprzemysłowy może zostać ponownie zagospodarowany w stosunkowo krótkim czasie, jeżeli stopień zanieczyszczenia terenu nie jest duży i zostaną przeprowadzone zabiegi rekultywacyjne stosowne do występujących zanieczyszczeń oraz przyszłego sposobu zagospodarowania terenu. Warunkiem takiego szybkiego scenariusza zagospodarowania terenu jest jego atrakcyjność dla inwestorów, pomimo występujących zanieczyszczeń, uwzględniająca jego potencjał gospodarczy, techniczny lub rynkowy, a także rachunek ekonomiczny wykazujący opłacalność rewitalizacji terenu i ponownego przeznaczenia pod nowe inwestycje.

Kryteria społeczno-ekonomiczne, rozpatrywane na wielu płaszczyznach, mogą stać się podstawą do określenia kierunków rozwoju i dróg postępowania z terenami zdegradowanymi, a często nawet z całymi gminami lub regionami.

Dla potrzeb opracowania klasyfikacji terenów przemysłowych, uwzględniającej kryteria społeczno-ekonomiczne, podzielono je na trzy segmenty:

- kryteria określające potencjał terenu,
- kryteria określające użyteczność terenu,
- kryteria określające ocenę ryzyka zdrowotnego, wartości ekologiczne, urbanistyczne i kulturowe.

1.4.1 Kryteria charakteryzujące potencjał terenu

Prowadząc różnego rodzaju działania naprawcze lub inwestycyjne na obszarach zdegradowanych, nie sposób pominąć zasobów tych obszarów. Zasoby są podstawą do tworzenia programów naprawczych, programów rozbudowy i programów inwestycyjnych.

O potencjale terenu lub obszaru świadczą takie elementy, jak:

1. Powierzchnia – im większa, tym teoretycznie więcej elementów środowiskowych, ekonomicznych i społecznych,
2. Infrastruktura techniczna i jej dostępność – zasoby zakładów produkcyjnych i usługowych, rozbudowane sieci energetyczne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne itp.,
3. Stadium rozwoju – ważnym elementem jest etap rozwoju miasta, gminy lub regionu. Tereny z ukształtowaną historycznie kulturą i tradycjami mogą w różny sposób reagować na zmiany kierunków funkcjonowania,
4. Sieć komunikacyjna (drogi) – ciągi tranzytowe, trasy dojazdowe są elementami strategicznymi w kontekście rozbudowy infrastruktury i jej dostępności dla innych dziedzin.

1.4.2 Kryteria charakteryzujące użyteczność terenu

Kryteria te określają zdolność produkcyjną, rekreacyjną i użytkową obszaru lub terenu. Elementami, które mają wpływ na użyteczność terenu, są:

1. Sieć transportowa – w tym przypadku rozpatrywane są możliwości transportu samochodowego, kolejowego i lotniczego dla transportu towarów i usług,
2. Położenie obszaru – duży wpływ na funkcjonalność obszaru oraz możliwość przeprowadzenia działań naprawczych (gdy zachodzi taka potrzeba) jest jego lokalizacja względem innych, prężnie działających ośrodków społecznych i gospodarczych. Oderwane enklawy mają utrudniony dostęp do działań wspólnych, tj. tworzenia miejsc pracy, tworzenia związków gminnych, finansowania inwestycji,
3. Wymagania dotyczące planowania i zatwierdzenia – plany zagospodarowania przestrzennego często narzucają pewne kierunki działań. Droga administracyjna często skutecznie utrudnia przeprowadzenie inwestycji gospodarczych, które mogą przyczynić się do uatrakcyjnienia obszaru lub terenu,
4. Obciążenia – jeżeli właściciel obszaru lub terenu posiada zobowiązania wobec innych inwestorów bądź podmiotów, jest to element utrudniający przeprowadzenie nowych działań,
5. Wizerunek – estetyka terenu.

1.4.3 Kryteria określające ryzyka zdrowotne, wartości ekologiczne, urbanistyczne i kulturowe

Wartość terenów określają elementy ekologiczne, urbanistyczne i kulturowo-regionalne. Do elementów ekologicznych można zaliczyć:

- 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.