

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.

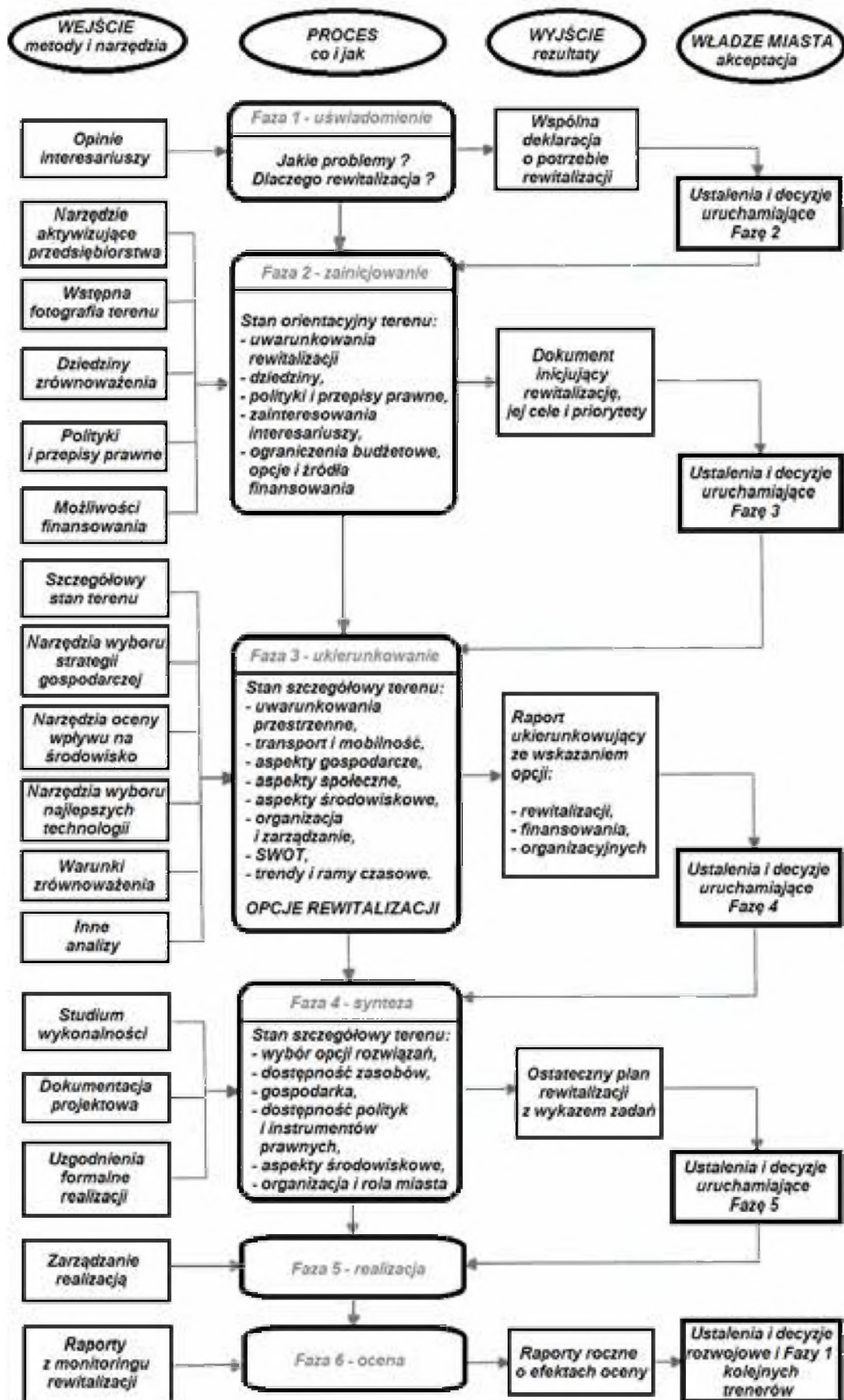
W zależności od potrzeb pewne elementy tego modelu można uszczegółowić lub rozbudować. W ramach tego schematu proces rewitalizacji rozumiany jest zasadniczo jako złożony system dynamiczny, składający się z takich elementów jak:

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].



Rys. 1.2 Fazy procesu rewitalizacji terenów poprzemysłowych [7]

Obszar rewitalizacji

Przygotowując proces rewitalizacji terenu zdegradowanego należy zidentyfikować i odnieść się do następujących aspektów:

- a) własność terenów zdegradowanych i przemysłowych (uporządkowanie własności, możliwości i entuzjazm właścicieli do włączania się w proces rewitalizacji, możliwości wykupu, przejęcia lub komunalizacji terenów),
- b) tkanka urbanistyczna i infrastruktura techniczna (możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów wraz ze zmianą ich funkcji, niezbędne wyburzenia, możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i konieczności jej rozbudowy, budowa nowych obiektów, rewaloryzacja i ochrona obiektów zabytkowych, poprawa funkcjonalności i estetyki przestrzeni w tym tworzenie nowych przestrzeni publicznych),
- c) środowisko przyrodnicze (stopień degradacji środowiska przyrodniczego, zagrożenia związane z brakiem rewitalizacji oraz zagrożenia związane z rozpoczęciem procesu rewitalizacji, problemy technologiczne prowadzenia rewitalizacji, ograniczenie emisji zanieczyszczeń, zwiększanie powierzchni biologicznie czynnych oraz ich jakości oraz wpisywanie rewitalizowanego terenu w szersze ekosystemy i w korytarze ekologiczne),
- d) działalność gospodarcza prowadzona na tym terenie, a także wizerunek terenu (w tym pod kątem jego atrakcyjności inwestycyjnej),
- e) społeczność lokalna zamieszkująca w sąsiedztwie, a w wyjątkowych wypadkach – na terenie przemysłowym.

Aktorzy rewitalizacji

Pojęcie *aktor*, w zależności od kontekstu, oznacza zarówno jednostki (mieszkaniec, przedsiębiorca itd.), jak i zbiorowości (społeczność, przedsiębiorcy itd.), jak i instytucje i organizacje (wspólnota mieszkaniowa, firma, urząd wojewódzki itd.) - to wszystkie podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji.

Można wśród nich wyróżnić różnego rodzaju instytucje publiczne, podmioty prywatne, podmioty społeczne oraz ekspertów. Do aktorów rewitalizacji należą podmioty bezpośrednio związane z obszarem rewitalizacji (instytucje, organizacje pozarządowe, sektor prywatny związany z obszarem rewitalizacji itd.), oraz podmioty usytuowane na zewnątrz rewitalizowanego obszaru (np. instytucje ponadlokalne, zewnętrzni inwestorzy i deweloperzy, mieszkańcy innych części miasta). Działania rewitalizacyjne podejmowane przez aktorów rewitalizacji uwarunkowane są w znacznej mierze informacjami, jakie aktorzy posiadają o rewitalizowanym obszarze. Informacje te dotyczą stanu obszarów zdegradowanych (co ułatwi m.in. właściwy wybór obszarów do rewitalizacji), jak i samego procesu rewitalizacji (co z kolei umożliwi korektę programu w trakcie jego realizacji). Istotnych informacji w przyszłości dostarczy również ewaluacja procesu rewitalizacji.

Działania rewitalizacyjne

Odpowiednio uporządkowane, mogą być przedstawione w postaci pewnej procedury, stanowiącej trzon procesu rewitalizacji. Do działań rewitalizacyjnych należą wszystkie czynności, konieczne do osiągnięcia celów rewitalizacji. Będą to więc zarówno [1, 9]:

- działania i decyzje polityczne (np. budowa porozumienia na rzecz rewitalizacji),

- przyjęcie odpowiednich uchwał przez władze miast, decyzji urzędu marszałkowskiego, wojewody i in.,
- działania organizacyjno-zarządcze (np. organizacja zespołu projektowego, zawiązanie partnerstw, organizacja biura operatora procesu rewitalizacji itd., montaż finansowe),
- działania badawcze i planistyczne (np. identyfikacja obszarów kryzysowych, powiązanie projektów w spójny program, opracowanie szczegółowych planów realizacyjnych itd.),
- działania realizacyjne – wcielające plan w życie (zawieranie umów z wykonawcami, realizacja projektów itd.).

Rewitalizacja z definicji wymaga współpracy wszystkich podmiotów, których dotyczy. Partnerskie podejście do realizacji projektów rewitalizacyjnych umożliwia uzyskanie efektu synergii i otrzymanie lepszych rezultatów mniejszym kosztem, ponadto partnerstwo zwiększa dostęp do różnych źródeł finansowania. Wspólne działanie zwiększa również innowacyjność i pozwala na wzajemne uczenie się.

Oprzyrządowanie prawno-organizacyjne

Zbiór instrumentów prawnych i finansowych, jak również metod i technik, które umożliwiają (lub ułatwiają) realizację działań rewitalizacyjnych. Większość proponowanych narzędzi należy do szerszego otoczenia systemu, stanowiąc element prawodawstwa ogólnoeuropejskiego, krajowego, regionalnego i lokalnego.

W chwili obecnej brak proponowanych instrumentów, a szerzej – brak polityki rewitalizacji terenów przemysłowych i zdegradowanych na poziomie krajowym, znacząco utrudnia realizację programów rewitalizacji. Optymalizacja wykorzystania istniejących możliwości (prawnych, finansowych i organizacyjnych), połączona z determinacją władz regionalnych i lokalnych oraz coraz większą wiedzą i liczbą doświadczeń rewitalizacyjnych, już obecnie stwarzają szansę na przeprowadzenie udanych procesów rewitalizacji.

Czas ma duże znaczenie dla procesu rewitalizacji. Zbytne rozciągnięcie działań rewitalizacyjnych w czasie może zniweczyć efekt synergetyczny rewitalizacji. Podczas budowy modelu o dość wysokim stopniu uogólnienia nie jest możliwe zadeklarowanie, ani nawet przybliżenie ram czasowych. Każdy program, w zależności od konkretnych uwarunkowań, skali problemów i przyjętych rozwiązań, będzie miał inny harmonogram. Właściwe rozplanowanie działań w czasie jest niezbędne do prawidłowego przeprowadzenia całego procesu. W procesie rewitalizacji niezbędne jest odpowiednie uporządkowanie zadań. Zaprezentowana powyżej kolejność działań nie powinna być traktowana zbyt rygorystycznie. Zadania i czynności zostały tu uporządkowane w pewien logiczny ciąg.

1.7 Projekt rewitalizacji i rekultywacji terenów zdegradowanych – uwagi ogólne

1.7.1 Przygotowanie terenów do zainwestowania – uwagi wstępne

Ogół działań związanych z przekształceniem terenów przemysłowych, ujętych w aspekcie środowiskowym, zawiera się w dwóch podstawowych elementach [6, 13]: