

- 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 ogóлноeuropejskiego, 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 przekształcaniem terenów przemysłowych, ujętych w aspekcie środowiskowym, zawiera się w dwóch podstawowych elementach [6, 13]:

- likwidacji szkodliwego oddziaływania istniejących w jego obszarze zanieczyszczeń (eliminacja lub zmniejszenie ryzyka środowiskowego),
- odbudowy ekosystemu – aktywacja biologiczna, introdukcja lub reintrodukcja gatunków, sukcesja naturalna.

Techniczne i przestrzenne aspekty przekształceń terenów dotyczą doboru technologii oczyszczania gruntu, wód oraz usuwania zanieczyszczeń spowodowanych obecnością pozostałości procesów produkcyjnych (składowisk odpadów, niecek/dołów kwasowych itp.).

W dalszych etapach należy przeprowadzić zabezpieczenie terenu wraz z pozostającymi na nim obiektami, a także można dokonać technicznej adaptacji istniejących obiektów przemysłowych.

W wielu przypadkach konieczna jest również korekta ukształtowania terenu, odpowiadająca sposobowi kształtowania nowych funkcji i służących im obiektów kubaturowych. Ostatnim etapem jest zaprojektowanie systemu monitoringu pozwalającego na bieżąco czuwać nad stanem środowiska podmiotowego terenu.

Dla opracowania *planu i projektu przekształceń terenu* konieczna jest analiza jego możliwości przekształceń, na którą składają się możliwości zagospodarowania oraz właściwości samego terenu, określające jego podatność na przekształcenia.

Spośród rozpatrywanych czynników ryzyka najpoważniejsze jest ryzyko środowiskowe. Badanie ryzyka środowiskowego jest składowym elementem analiz i badań prowadzonych przy opracowaniu koncepcji przekształcania wybranego obszaru.

Nadrzędnym celem *projektowanych przekształceń terenu przemysłowego* jest aktywizacja gospodarcza, a w jej efekcie powstanie nowych miejsc pracy.

Wprowadzenie nowych funkcji i zagospodarowania w obszarze strefy wymaga ustalenia dyspozycyjności, określającej podział na funkcje produkcyjne i usługowe, dostępność komunikacyjną, uzbrojenie w instalacje podziemne.

Tabela 1.1 Elementy oceny terenu przemysłowego

Charakterystyka terenu
Położenie terenu Stan prawny działek Otoczenie terenu Ukształtowanie terenu Infrastruktura techniczna, w tym uzbrojenie terenu
Ograniczenia w procesie projektowania – występowanie na analizowanym obszarze takich przeszkód jak:
Zalewowość terenu Droga krajowa Gaz wysokociśnieniowy Składowisk naziemnych lub podziemnych Kolektor ogólnospławny Sieć ciepłownicza Istniejące zagospodarowanie Różnice wysokościowe
Warunki geologiczne
Lokalizacja Morfologia i hydrografia Budowa geologiczna Warunki hydrogeologiczne Warunki geologiczno-inżynierskie podłoża

Z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikać będą warunki kształtowania krajobrazu i charakteru zabudowy. Ustalenia te zapewnią ład przestrzenny i spójność zabudowy. W tabeli 1.1 przedstawiono w sposób syntetyczny wszystkie elementy, których ocena jest niezbędna w procesie projektowania nowych funkcji terenu przemysłowego.

1.7.2 Projekt rewitalizacji i rekultywacji terenów przemysłowych

Elementem podstawowym przy ocenie zakresu projektu rewitalizacji i rekultywacji terenu przemysłowego jest ocena takich aspektów, jak:

1. Identyfikacja terenu przekształconego na podstawie istniejących danych,
2. Klasyfikacja terenu,
3. Analiza ryzyka środowiskowego, społecznego i przestrzennego,
4. Plan i projekt przekształceń terenu,
5. Weryfikacja przyjętego modelu rewitalizacji i rekultywacji na podstawie wyników przeprowadzonych badań środowiska.

Dokumenty prawne będące podstawą analizy wskazanego obszaru:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu/miasta,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Materiał stanowiący bazę do analizy stanowi także mapa sozologiczna terenu

1.7.3 Wstępna klasyfikacja terenu

Do oceny terenów przemysłowych i ich potencjału, najkorzystniej byłoby zastosować zaawansowane i kompleksowe metody, które opierają się na ocenie ryzyka/zagrożenia, jakie stanowi zanieczyszczenie terenu dla zdrowia i ekosystemu. Metody te jednak wymagają, dla przeprowadzenia prawidłowej oceny, posiadania szczegółowych informacji o terenie, charakterystyki budowy geologicznej terenu, charakterystyki możliwych dróg rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oraz szczegółowych informacji o tzw. odborniku zanieczyszczeń i czasie ekspozycji. Ponadto wymagają one również przeprowadzenia ścisłych ocen toksykologicznych.

Z drugiej strony trzeba zauważyć, że zwykle w pierwszej fazie oceny terenu brak jest tak szczegółowych informacji. Dlatego zaproponowano stosowanie w początkowym stadium oceny terenu tzw. *metody uproszczonej oceny zagrożenia*, opierając się przy tym na wycinkowych wynikach badań i ocenach ekspertów [24]. To ważna droga oceny, która w oparciu o dość ograniczony zakres informacji umożliwi dobór bądź wykluczenie danej lokalizacji do dalszych rozważań popartych szczegółowymi badaniami.

Jednym z podstawowych źródeł informacji o terenach przemysłowych może być system informacji o środowisku RSIP (Regionalny System Informacji Przestrzennej województwa śląskiego) [25]. System ten składa się z warstw informacji przestrzennej i baz danych o środowisku oraz narzędzi przetwarzania informacji.

Zestaw narzędzi zaimplementowany w systemie pozwala na przeprowadzenie analiz i ocen terenów przemysłowych. Zidentyfikowane w systemie tereny zostały poddane ocenie z uwagi na kryterium zagrożenia ekologicznego.

Przyjęta metodyka punktowej oceny pozwoliła na stworzenie listy terenów, zadeklarowanych przez gminy, uporządkowanej w zależności od potencjalnej (hipotetycznej) skali ich oddziaływania na środowisko i zdrowie. Wyróżniono z uwagi na stopień szczegółowości dwa poziomy oceny: ocenę wstępną i ocenę dokładną. Ocena wstępna jest przeprowadzona na podstawie uproszczonego zestawu kryteriów korzystających z informacji zgłoszonych w formularzu rejestracyjnym. Ocena dokładna jest przeprowadzona w oparciu o poszerzony zbiór informacji, w którym dużą rolę odgrywają informacje pozyskane w wyniku przeprowadzonych badań terenu.

1.7.3.1 Klasyfikacja terenu

Z punktu widzenia podmiotu samorządowego, planującego przywrócić teren przemysłowy do zagospodarowania, teren musi mieć następujące cechy:

- musi być własnością podmiotów publicznych,
- musi być w trwałym władaniu podmiotów publicznych,
- musi mieć uregulowany status prawny,
- dostępność komunikacyjna musi być co najmniej dobra,
- teren nie może należeć do grupy najbardziej zagrożonych wg kryterium środowiskowego.

Niespełnienie któregokolwiek z tych kryteriów oznacza brak rekomendacji o przystąpieniu do ponownego zagospodarowania. Jeśli władający podmiot zamierza wystąpić o wsparcie ze środków publicznych dla działań nakierowanych na przywrócenie terenu do użytkowania z równoczesnym usunięciem istniejących zagrożeń środowiskowych, ostatnie z wymienionych kryteriów może mieć postać rozszerzoną. Można przykładowo założyć, że przyszłe zagospodarowanie musi wiązać się z konkretnym problemem, jednak możliwym do przezwyciężenia przy zastosowaniu typowych działań remediacyjnych i w granicach rozsądnych kosztów.

Barierą dla ponownego zagospodarowania terenu może się również okazać nagromadzenie pomniejszych niedogodności. Mogą one polegać np. na niekorzystnej (z punktu widzenia potencjalnego inwestora) formie zagospodarowania terenu, na występowaniu niekorzystnych zapisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w planie miejscowym, na ograniczeniach dostępności transportowej (mimo, że oceniona jako „dobra”, może się wiązać np. z nienajlepszym stanem technicznym dróg, niekorzystną lokalizacją bocznicy kolejowej itd.).

Powyższe główne kryteria mogą uzupełnić pozostałe kryteria, do których należą ukształtowanie powierzchni, geneza powstania, struktura własności i dane fizykochemiczne.

Kryteria nie tylko określają teren w umownej klasyfikacji, ale również porządkują problemy do rozwiązania w trzy podstawowe grupy:

- zagadnienia społeczne
- zagadnienie środowiskowe
- zagadnienia techniczne i przestrzenne.

1.7.3.2 Plan przekształceń terenu

Dla opracowania planu i projektu przekształceń terenu konieczna jest analiza jego możliwości przekształceń, na którą składają się szanse zagospodarowania (czynniki zewnętrzne – tabela 1.2) oraz właściwości samego terenu, określające jego podatność na przekształcenia (czynniki wewnętrzne – tabela 1.3).

Zarówno czynniki zewnętrzne, jak i wewnętrzne mogą mieć dwojaki charakter – strukturalny bądź funkcjonalny. Kryteria szans przekształceń oraz kryteria podatności stosują ogólnie przyjęte skale, miary, wagi, które w ostatecznej ocenie uporządkowane są w trzech grupach czynników dodatnich (+), średnich (+/-) oraz negatywnych (-) [24].

Do pełnej analizy możliwości przekształcenia terenu pod planowane funkcje istotne jest uzupełnienie zamieszczonych w tabeli prezentujących czynniki zewnętrzne oraz wewnętrzne z określeniem ich charakteru (strukturalny, funkcjonalny), a także przypisanie je do jednej z trzech grup czynników – (+), (+/-), (-).

Tabela 1.2 Analiza czynników zewnętrznych określających możliwości przekształceń analizowanego terenu

Czynniki zewnętrzne	Opis	Charakter czynnika
1. Położenie		
2. Dostępność transportowa		
3. Układ przestrzenny		
4. Różnorodność i jakość otoczenia		
5. Prawo dotyczące środowiska naturalnego i kulturowego		
6. Stan własności		
7. Klimat i wzorce społeczne		
8. Kategoria własności		
9. Obrót nieruchomościami		
10. Specjalne zachęty i ułatwienia		

Tabela 1.3 Analiza czynników wewnętrznych analizowanego terenu pod kątem jego podatności na przekształcenia

Czynniki wewnętrzne	Opis	Charakter czynnika
1. Ryzyko środowiskowe		
2. Wielkość terenu		
3. Głębokość zmian geologicznych		
4. Zmiany pokrycia		
5. Zachowania społeczne		
6. Erozja /sedymentacja		
7. Rodzaj obiektów i konstrukcji		
8. Intensywność zabudowy i wskaźnik zabudowy		
9. Wewnętrzny układ przestrzenny		

1.7.4 Analiza ryzyka środowiskowego, społecznego i przestrzennego

1.7.4.1 Ryzyko środowiskowe

Wśród wymienionych czynników ryzyka, najpoważniejsze jest ryzyko środowiskowe. Powstaje ono na skutek zanieczyszczeń terenu i związane jest z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną. W trakcie trwania produkcji powinien jej towarzyszyć monitoring zanieczyszczeń wraz z prowadzeniem właściwej dokumentacji. W przypadku gdy obecny właściciel/dysponent nie posiada takiej dokumentacji, lub gdy jest ona z różnych względów mało wiarygodna, konieczne jest przeprowadzenie rzetelnej analizy ryzyka środowiskowego.

Ocena ryzyka środowiskowego składa się z dwóch pokrewnych dziedzin, które rozwinęły się samodzielnie: oceny ryzyka zdrowotnego i oceny ryzyka ekologicznego. Obydwa szacowania, różniące się szczegółami technicznymi, opisują skutki wynikające z ekspozycji na określony typ zagrożenia. Zagrożenie występować może pod wieloma postaciami natury chemicznej, biologicznej i fizycznej. Czynniki te występują osobno lub łącznie.

Ocena ryzyka środowiskowego określa prawdopodobieństwo wystąpienia skutków zarówno dla człowieka, jak i dla środowiska. Samo ryzyko jest prawdopodobieństwem wystąpienia szkodliwego skutku jako rezultatu podjętego działania. Ocena ryzyka szacuje i przewiduje stopień ryzyka w kategoriach ilościowych i jakościowych.

Ocena ryzyka zdrowotnego zajmuje się przewidywaniem ryzyka dla zdrowia ludzkiego, natomiast ocena ryzyka ekologicznego szacuje skutki dla zasobów środowiska oraz dla zjawisk i procesów w złożonych systemach ekologicznych. Ocena tego ryzyka to jakościowa i ilościowa charakterystyka prawdopodobieństwa wystąpienia negatywnych skutków związanych z ekspozycją na określony czynnik szkodliwy.

Prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka środowiskowego obu typów może wystąpić wtedy, gdy spełnione są dwa następujące kryteria związane z ekspozycją na różne czynniki:

- 1) czynnik posiada samoistną zdolność wywoływania negatywnych skutków,
- 2) badany odbiorca (osobnik, populacja, lub system ekologiczny) pozostaje w styczności z czynnikiem wystarczająco długo i pod wystarczającym natężeniem, aby wywołać reakcję (odpowiedź) [14].

Ocena ryzyka zdrowotnego powinna zawierać [8]:

- charakterystykę terenu,
- identyfikację i wybór wskaźnikowych związków chemicznych (ocena zależności: dawka – odpowiedź/rezultat),
- ocenę narażenia ludzi przy przyjęciu określonych scenariuszy narażenia (częstotliwość i długotrwałość ekspozycji),
- ocenę toksyczności związków chemicznych (kancerogennych i niekancerogennych)
- charakterystykę ryzyka.

Badanie ryzyka środowiskowego jest składowym elementem analiz i badań prowadzonych przy opracowaniu koncepcji przekształcania wybranego obszaru. Badanie to powinno zostać przeprowadzone przez zespół interdyscyplinarny według ściśle przyjętych procedur.

Uproszczona klasyfikacja terenu przemysłowego z uwagi na stopień ryzyka środowiskowego wygląda następująco:

- 1) teren bez ryzyka,
- 2) teren z niewielkim ryzykiem, który można bezpiecznie użytkować w określony sposób bez konieczności prowadzenia prac zabezpieczających,
- 3) teren obciążony ryzykiem - musi być oczyszczony lub/i specjalnie zabezpieczony.

W przypadku gdy analizowany teren nie jest jednorodny i posiada fragmenty zaliczające go do grupy 1, 2 i 3, ocenia się go jako teren z występowaniem ryzyka środowiskowego, co nakłada staranne planowanie funkcji tak, aby ograniczać ekspozycję jego przyszłych użytkowników na czynniki szkodliwe.

Analizując teren w szerszym kontekście, w układzie miasta i powiązań z otoczeniem zewnętrznym można przeprowadzić krótką charakterystykę biorącą głównie pod uwagę czynniki sozologiczne.

Analiza stopnia degradacji podstawowych komponentów środowiska przyrodniczego powinna obejmować:

- powierzchnię ziemi,
- wody powierzchniowe,
- jakość powietrza.

1.7.4.2 Aspekt społeczny

Biorąc pod uwagę aspekt społeczny, lokalizacja nowych form działalności produkcyjno-usługowej na terenach przemysłowych wiąże się z możliwością utworzenia nowych miejsc pracy oraz potencjalnym wzrostem atrakcyjności gospodarczej, która może spowodować większe ożywienie różnych form działalności gospodarczej w mieście [4].

Dla większości nowoczesnych praktyków w dziedzinie ochrony środowiska jest już sprawą oczywistą, że procesy projektowe mogą być realizowane dopiero wtedy, gdy są *społecznie zrozumiałe, akceptowane*, a szczególnie gdy procesy ich uzgadniania są przeprowadzane przy udziale społeczeństwa.

We wszystkich tych działaniach skierowanych na uzyskanie społecznej akceptacji dla proponowanych zamierzeń kluczowy problem stanowi umiejętność komunikacji ze społeczeństwem. W komunikacji społecznej, także tej dotyczącej spraw środowiska, stawiane są różne cele, ale do najważniejszych należą:

- rozpowszechnianie określonej wiedzy,
- zmiana modelu zachowań,
- zaangażowanie społeczeństwa w przebieg jakiegoś procesu,
- doskonalenie procesu poprzez współpracę z różnymi grupami interesu,
- zapewnienie przejrzystości procesu i zaufania do jego potrzeby i skuteczności,
- uniknięcie konfliktów, a w ich rezultacie, protestów wynikających z niewiedzy o procesie,
- zmiana nastawienia do realizatora przedsięwzięcia (np. władz publicznych, organizacji ekologicznych),

- budowanie pozytywnego wizerunku organizatora przedsięwzięcia.

Skuteczność procesu komunikacyjnego, a więc podniesienie poziomu świadomości w określonej dziedzinie, zmiana podejścia do problemu i zmiana sposobu zachowania wymaga uwzględnienia podstawowych zasad. Są to m. in.:

- zaangażowanie możliwie najszerszej reprezentacji grup społecznych,
- uwzględnienie lokalnych warunków,
- angażowanie społeczeństwa na wszystkich etapach procesu.

Potrzeba porozumienia występuje wszędzie tam gdzie zachodzi potencjalne niebezpieczeństwo zaistnienia konfliktów interesów pomiędzy różnymi zainteresowanymi grupami społecznymi. Dotyczy to m.in. planów zagospodarowania przestrzennego oraz lokalizacji inwestycji.

Komunikacja ze społecznością jest też wpisana w procedury prawne przy przeprowadzaniu ocen oddziaływania na środowisko inwestycji przemysłowych czy ustalaniu form ochrony obszarowej.

Podsumowując można stwierdzić, że na tym etapie ważne jest budowanie klimatu społecznego zaufania z uwzględnieniem jawności decyzji i zamierzeń. Konieczne jest również informowanie społeczności lokalnych o charakterze planowanych inwestycji oraz sposobach zabezpieczenia zdrowia ludzi przed ewentualnymi uciążliwościami wynikającymi z uprzedniej i planowanej działalności.

1.7.4.3 Aspekt przestrzenny

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przypisaną mu rolą, stanowi podstawę decyzji administracyjnych, pozwalających na określenie zagospodarowania terenu, będąc tym samym narzędziem przekształcania środowiska przyrodniczego.

Respektowanie przepisów z zakresu ochrony środowiska służy również ograniczaniu możliwości powstawania na tym terenie obiektów stanowiących zagrożenie dla środowiska.

Zapisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzają obowiązek opracowania (dokumentu) towarzyszącego planowi miejscowemu – prognozy skutków (zmiany) planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognozowanie przekształceń środowiska przyrodniczego ma na celu wzmocnienie procesu planowania o elementy zapobiegające jego degradacji poprzez:

- eliminację rozwiązań, które docelowo mogą prowadzić do degradacji,
- ograniczenie rozwiązań stanowiących potencjalne obszary konfliktów z pozostałymi użytkownikami środowiska,
- dobór rozwiązań dających pożądany rezultat gospodarczy i spełniających oczekiwania społeczne przy równoczesnym najniższym poziomie kosztów środowiskowych,
- określenie warunków zabudowy terenu nie powodujących niekorzystnych oddziaływań.

Elementami prognozy są: analiza, ustalenie zagrożeń i konfliktów przestrzennych, a docelowo weryfikacja założeń i propozycja korekt.

Analizie poddaje się typ i strukturę obszaru, kompozycję krajobrazu – akcenty, dominanty, osie kompozycyjne, a także warunki ekspozycji i odbioru krajobrazu.

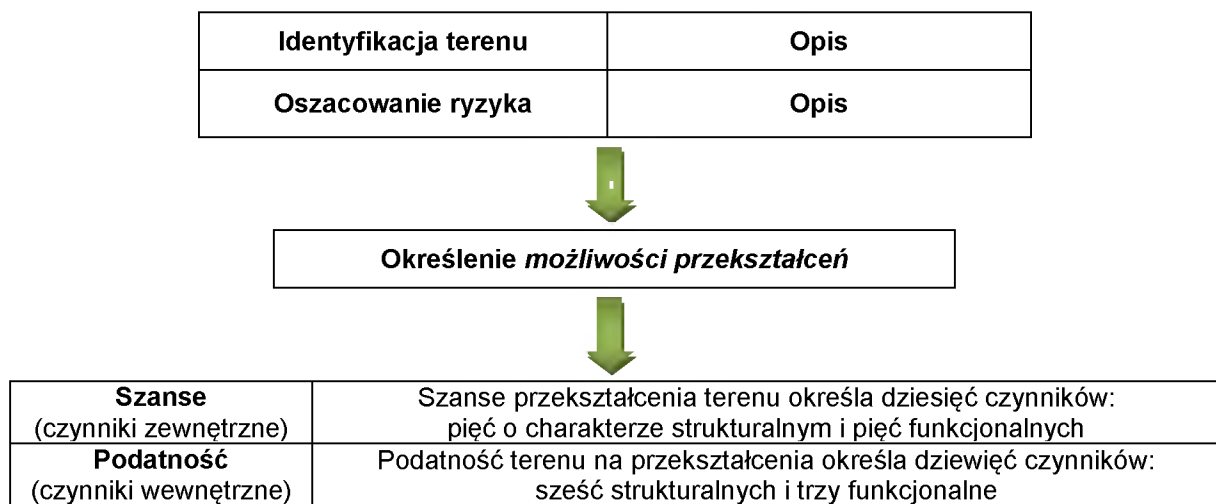
1.7.4.4 Plan i projekt przekształceń

Plan przekształceń sporządza się w chwili, gdy gestor terenu decyduje się na podjęcie działań zmierzających do przekształcenia istniejącego terenu i wprowadzenia innych niż obecne lub dodatkowych funkcji.

Najważniejszym elementem planowania przekształceń jest cel nadrzędny, wizja docelowa funkcji omawianego obszaru w skali miast, uwzględniająca powiązania zewnętrzne. Wizja ta powinna uzyskać akceptację społeczną, gdyż odpowiada na podstawowe pytania związane z przyszłością miasta i losami jego mieszkańców.

Schemat przekształceń terenu (rys. 1.3), składa się z następujących elementów:

1. Rozpoznanie, identyfikacja wskazanego terenu wraz z wstępnym oszacowaniem ryzyka środowiskowego,
2. Określenie możliwości przekształceń na podstawie analizy szans i podatności,
3. Określenie kierunku planowanego przekształcenia,
4. Opracowanie założeń projektu przekształceń,
5. Przygotowanie projektu ostatecznego.



Rys. 1.3 Schemat przekształcania terenu poprzemysłowego do nowych lub dodatkowych funkcji

Kolejnymi etapami przekształcania terenu jest realizacja projektu przekształceń oraz eksploatacja terenu zgodnie z programem. Na tych etapach konieczne jest również prowadzenie monitoringu, szczególnie tych fragmentów terenu, które są obciążone dużym ryzykiem środowiskowym.

Zarówno szanse, jak i podatność terenu na przekształcenia określają jego średnie możliwości. Rezultat ostateczny będzie zależeć w dużej mierze od sposobu promowania go przez władze lokalne oraz od warunków proponowanych potencjalnym inwestorom.

1.7.5 Konieczne/zalecane przygotowanie studium wykonalności

1.7.5.1 Projektowanie przekształceń

Znając możliwości zagospodarowania terenu wyznaczone przez jego szanse i podatność na przekształcenia (ustalone jako średnie) oraz opierając się na dokumentach dotyczących jego dyspozycji przestrzennej, można zaprojektować scenariusz(e) przekształceń odpowiadający oczekiwaniom władz i spójny z ogólnie przyjętymi zasadami przekształcania terenów przemysłowych i zdegradowanych.

Dla prawidłowej oceny możliwości rozwojowych analizowanego terenu przemysłowego jest opracowanie studium wykonalności, ujmujące zarówno kompleksowo całe rozwiązanie jak i jego składowe.

W tym celu wskazane jest ustalenie nie tylko podziału wewnętrznego terenu pod kątem przyszłych i oczekiwanych funkcji, ale również stworzenie listy etapów realizacji całego przedsięwzięcia z uwzględnieniem horyzontu czasowego.

Pozwoli to również na ustalenie tych zadań, które warunkują rozpoczęcie innych przedsięwzięć (dotyczy to szczególnie zadań o charakterze infrastrukturalnym).

Na etapie projektowania założeń dla przekształcenia terenu przemysłowego pod nowe funkcje konieczne jest ustalenie wymagań minimum, w zakresie zainwestowania terenu, właściwego kształtowania rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych oraz propozycji związanych z podniesieniem zatrudnienia. Ważne jest zarówno z punktu władz/gestorów terenu jak i przyszłych i potencjalnych inwestorów.

Scenariusz rozwoju wskazanego obszaru powinien być atrakcyjną wizją nie tylko wykreowaną przez decydentów ale również akceptowaną przez społeczność lokalną.

PODSUMOWANIE

Z przeprowadzonego studium wynika, iż samorzady posiadają bardzo rozbudowane instrumentarium, za pomocą którego mogą realizować procesy rewitalizacji, niemniej jednak są one rozproszone w wielu różnych aktach prawa, a ich sprawne stosowanie wymaga niejednokrotnie znacznych umiejętności koordynacyjnych. Część przepisów, w szczególności dotyczących kwestii gospodarczych oraz planowania przestrzennego oraz towarzyszących im instrumentów prawnych, może mieć zastosowanie zarówno w przypadku rewitalizacji terenów miejskich, jak i przemysłowych. Zagadnienia rekultywacyjne, koncentrujące się na niwelowaniu szkód i zagrożeń środowiskowych, są dobrze opisane w przepisach. Brak jest natomiast regulacji o szerszym spektrum oddziaływania, dotyczących rewitalizacji terenów przemysłowych, jako działania wielokierunkowego i zintegrowanego.

Barierą ograniczającą efektywne wdrażanie rewitalizacji jest ustawowy obowiązek koncentracji samorządu wyłącznie na zadaniach użyteczności publicznej. W piśmiennictwie można zidentyfikować zatem trzy znaczące postulaty:

- uznanie rewitalizacji za zadanie własne gminy, co podniesie jego znaczenie i rangę,