

# Kryteria i uwarunkowania programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów miejskich

Prof. dr hab. inż. Tadeusz Biliński, Uniwersytet Zielonogórski

## 1. Wprowadzenie

Rewitalizacja obszarów miejskich jest bardzo oczekiwanym i ważnym działaniem dla mieszkańców aglomeracji i przyszłych ich pokoleń, a także dla społeczno-gospodarczego rozwoju kraju. Dzisiaj rewitalizacja przestrzeni miejskiej powinna być wręcz działaniem strategicznym. Z jednej bowiem strony coraz szybszy rozwój cywilizacyjny, coraz większe oczekiwania społeczeństwa, z drugiej natomiast strony coraz większe zaległości w realizacji niezbędnych przedsięwzięć renowacyjnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i drogowej, czy uporządkowaniu zdezorganizowanej przestrzeni miasta.

Rewitalizacja obszarów przestrzeni miejskiej wchodzi w zakres inżynierii przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, wielowymiarowej inżynierii inwestycyjnej [4]. Jest działaniem złożonym, często skomplikowanym i na ogół długotrwałym i bardzo kosztownym. Często rewitalizacja obszaru miejskiego nie jest jednoznacznie określona, a zakres robót budowlanych ustalony. Dlatego też niezbędne jest pełne, wnikliwe przygotowanie zamierzenia rewitalizacji określonego obszaru miejskiego i sprawna realizacja. Koncepcja zamierzenia rewitalizacyjnego musi być technicznie i ekonomicznie uzasadniona oraz akceptowalna społecznie. Jego optymalizacja, ze względów na wieloaspektowość i wielokryterialność powinna być prowadzona metodami heurystycznymi. W przeciwnym przypadku zrewitalizowane obszary nie tylko nie będą dobrze odgrywały roli funkcjonalno-przestrzennej, jaką im w strukturze miasta przypisano, ale co równie bardzo istotne, nie będą stanowiły podstawowego warunku spójności całego obszaru miasta.

## 2. Ogólna charakterystyka i ocena realizowanych w kraju przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów miejskich

Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych w Polsce, choć widoczna, nie jest wystarczająca. Rewitalizacja obszarów miejskich jest wymogiem współczesności, a niestety zaległości są coraz większe [3]. Trudno je będzie odrobić. A przecież nieodzowne jest dostosowanie poszczególnych obiektów budowlanych, całej zabudowy miejskiej do współczesnych wymagań cywilizacyjnych, a zdezorganizowaną przestrzeń należy uporządkować.

Dotychczas zrealizowane lub prowadzone rewitalizacje miast na ogół charakteryzują się wieloma ułomnościami. Pierwszą, sądzę bardzo istotną ułomnością, jest ograniczanie obszarów miejskich poddawanych rewitalizacji tylko do fragmentów jednego, spójnego funkcjonalnie obszaru, niekiedy nawet do kilku budynków, a najczęściej do jednego wybranego obiektu budowlanego – i odkładanie renowacji ich otoczenia na następne lata. Razi to kontrastem w zabudowie przestrzeni i nie daje pełnego zadowolenia mieszkańcom, nawet budynków w pełni odrestaurowanych. Takie działania są kosztowne i ciągle dezorganizujące życie mieszkańcom. Dotyczy to także renowacji fragmentów sieci technicznej, krótkich odcinków czy małych fragmentów układu komunikacyjnego. Dla przykładu, renowacja wybranego budynku, czy nawet kilku w zwartej zabudowie, nawet z odrestaurowaniem odpowiedniego fragmentu ulicy [2], choć bardzo celowe, nie rozwiązuje żadnego problemu, nie ułatwia życia mieszkańcom. Nadal brakuje miejsc postojowych, garażowych, brakuje zieleni, brak wind nie ułatwia komunikacji pionowej, a nieodnowione sąsiedztwo odstrasza. Brakuje więc oczekiwanego komfortu zamieszkania. Natomiast rewitalizacja całego większego kwartału miasta, z ewentualnym uzasadnionym wyburzeniem części oficyn umożliwia wybudowanie garaży podziemnych, urządzenie nad nimi miejsc rekreacji i wypoczynku, placu zabaw, urządzenie zielonych enklaw czy choćby zwiększenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Także, w przypadkach uzasadnionych, są celowe, niekiedy nieodzowne, odważne działania polegające na wyburzeniu, w ramach programu rewitalizacji miasta całego kwartału zabudowy miejskiej w celu rozwiązania istotnego problemu funkcjonowania miasta. Na przykład:

- wyburzenie niskiej (2–3 kondygnacyjnej) zabudowy nadbrzeżnej (Liège, Belgia, rz. Moza) i wybudowanie ciągu 9–10 kondygnacyjnych budynków z przeznaczeniem kondygnacji podziemnych na miejsca parkingowe w celu przeprowadzenia nowego, ważnego ciągu komunikacyjnego wzdłuż rzeki;
- wyburzenie całej niskiej zabudowy przed dworcem kolejowym i wybudowanie pod powstałym dużym placem parkingowym i wybudowanie pod powstałym dużym placem parkingowym i przeprowadzenie nowej trasy komunikacyjnej, niezbędnej dla odciążenia ruchu w centrum miasta (Strassburg, Francja);
- wyburzenie zabudowy niskiej przy dworcu czołowym

(Neustadt, Niemcy) i przeprowadzenie przelotowej trasy kolejowej oraz nowoczesne, ekologiczne zagospodarowanie powstałego placu (przedsięwzięcie w toku).

Ponadto do negatywnych cech realizowanych w kraju przedsięwzięć należy zaliczyć:

- przyjmowanie, jako podstawowe kryterium – minimalizację kosztów;
- nieprzewidywanie dalszego rozwoju miasta, czy procesu rozprzestrzeniania się miasta (rozpływania);
- brak zdecydowanych działań prowadzących do korzystania z odnawialnych źródeł energii;
- nierozważne, nieprzemysłane, wręcz niefrasobliwe przyjmowanie bardzo krótkich, nierealnych terminów przedsięwzięć rewitalizacyjnych, nie przewidując żadnych możliwości wystąpienia konieczności wykonania dodatkowych robót budowlanych, czy zdarzeń losowych;
- wyłączenie z komplementarnego przedsięwzięcia rewitalizacyjnego niektórych zadań na później, na korzystniejsze warunki;
- planowanie i realizowanie tylko fragmentów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej [2], kierując się wyłącznie rozwiązaniem lokalnego problemu;
- pomijanie w programowaniu przedsięwzięć rewitalizacyjnych diagnozowania procesu starzenia się zabudowy wykonanej w różnych technologiach [5];
- pobieżną, niewłaściwą ocenę stanu technicznego zabudowy terenu.

Podsumowując, dzisiejsze krajowe realizacje przedsięwzięć renowacyjnych na terenie obszarów zabudowanych ograniczają się prawie wyłącznie do realizacji indywidualnych zadań budowlanych. Dotyczą one najczęściej renowacji wybranych obiektów budowlanych czy wybranych fragmentów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej [2]. Rzadko spotykamy się z rewitalizacją całych obszarów zurbanizowanych. Takie wyinkowe, rozproszone działania nie są uzasadnione ekonomicznie, społecznie ani organizacyjnie.

### 3. Kryteria i uwarunkowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów miejskich

Rewitalizacja przestrzeni miejskiej, zwłaszcza przestrzeni zabudowanej, jest na ogół przedsięwzięciem trudnym lub bardzo trudnym, często bardzo złożonym, skomplikowanym i prawie zawsze długoterminowym, często wieloetapowym i to na ogół tylko przy częściowo ograniczonym funkcjonowaniu miasta, dzielnicy, kwartału czy eksploatacji budynków. Zależy to od wielkości i charakteru określonego obszaru miejskiego, od stanu technicznego zabudowy i poziomu dezorganizacji przestrzeni, od aktualnych, szeroko pojętych, uwarunkowań społeczno-gospodarczych i przyjętych założeń. A więc, każda realizacja przedsięwzięcia ma swoją specyfikę w procesie programowania, planowania, projektowania i realizacji. Z reguły więc proces inwestycyjno-budowlany zamierzenia rewitalizacyjnego przestrzeni miejskiej jest nie tylko trudniejszy od realizacji inwestycji budowlanych na terenach wolnych, ale bardziej kłopotliwy i dłuższy. Wobec różnorodności i złożoności przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów

miejskich trudne jest, a wręcz niemożliwe, pełne przedstawienie sklasyfikowanego zbioru uwarunkowań, założeń i kryteriów rewitalizacji przestrzeni miejskiej.

Do najistotniejszych uwarunkowań programowania zamierzeń rewitalizacyjnych obszarów miejskich należy zaliczyć:

- aktualną sytuację gospodarczą kraju i poziom dobrobytu jego obywateli,
- strukturę prawno-własnościową nieruchomości danego obszaru,
- poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza lokalnej społeczności,
- poziom rozwoju cywilizacyjnego kraju i oczekiwania społeczeństwa,
- ochronę materialnego dziedzictwa narodowego,
- strukturę administracyjną miasta, jego układ komunikacyjny i rodzaj zabudowy,
- terminowość i kolejność realizacji poszczególnych wzajemnie zależnych obszarowo i funkcjonalnie przedsięwzięć renowacyjnych.

Natomiast spośród wielu różnych założeń zamierzenia rewitalizacyjnego obszaru miejskiego, stanowiących podstawę do określenia priorytetowych kryteriów poszukiwania optymalnego rozwiązania należy wymienić:

- spełnienie warunków zrównoważonego rozwoju:
  - racjonalne wykorzystanie przestrzeni,
  - racjonalne korzystanie z energii, powszechnie wykorzystując energię ze źródeł odnawialnych,
  - ochronę środowiska naturalnego, kompensację traczonej przyrody;
- racjonalną i skuteczną realizację przedsięwzięcia rewitalizacji przestrzeni miasta,
- przyjęcie odpowiedniego, zgodnego z opinią społeczną, standardu zrewitalizowanej przestrzeni,
- dostosowanie rozwiązań funkcjonalno-użytkowych budynków do aktualnych potrzeb,
- reorganizację funkcjonalno-przestrzenną miasta lub jego części,
- pełną koordynację prac renowacyjnych w każdym obiekcie budowlanym (budynku) i w zespołach obiektów budowlanych (budynków) określonych w projekcie organizacji procesu budowlanego,
- eksponowanie w programie rewitalizacji społecznie ważnych fragmentów miasta [1].

Nie jest możliwe przedstawienie zamkniętego, sklasyfikowanego zbioru kryteriów i uwarunkowań określenia i realizacji optymalnego przedsięwzięcia rewitalizacji obszaru miejskiego. Nieodzwonne jest bowiem uwzględnienie bardzo wielu czynników całego otoczenia społeczno-gospodarczego, w tym nie tylko sfery społecznej, technicznej, ekonomicznej, ale także sfery funkcjonalno-użytkowej, prawno-własnościowej, ekologicznej a nadto, co w wielu przypadkach może mieć znaczenie szczególne, sfery ochrony materialnego dziedzictwa narodowego. Trzeba także wspomnieć, że w czasie przygotowywania przedsięwzięcia rewitalizacyjnego i jego realizacji mogą wystąpić dodatkowe, szczególne utrudnienia, jak: wprowadzenie zmian do miejscowego planu zagospodarowania terenu, to, czy obiekt budowlany znajdujący się na obszarze objętym

procesem rewitalizacyjnym otrzymuje status pomnika przyrody itp. To także, jak każde zdarzenie losowe, dodatkowo utrudnia realizację przedsięwzięcia rewitalizacyjnego.

## 4. Podsumowanie

Zawsze dużo uwagi poświęcamy nowemu budownictwu. Znacznie już mniej na utrzymaniu obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym. Rzadko podejmowane są renowacje zespołu budynków, a już wyjątkowo, przedsięwzięcia rewitalizacji dużych obszarów miejskich. Łatwo jest bowiem przeznaczyć tereny zielone, często cenne krajobrazowo, pod nowe budownictwo. Trudniej natomiast wykonać renowację, nawet tylko kilku budynków, nie mówiąc już o rewitalizacji całych zabudowanych obszarów miejskich, zwłaszcza jeśli przestrzeń jest zdeorganizowana. Nieodzowne są, szczególnie w ostatnim przypadku, głębokie studia przedprojektowe, studia funkcjonalno-przestrzenne, rozpatrzenie wpływu wielu uwarunkowań, a do opracowania optymalnej koncepcji rewitalizacji obszaru miejskiego przyjęcie właściwych kryteriów (pkt. 3.)

Ocena dotychczas podejmowanych i zrealizowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych obszarów miejskich w kraju powinna wpłynąć na zintensyfikowanie odpowiednich działań przez samorządy terytorialne.

## BIBLIOGRAFIA

- [1] Biliński T., Rewitalizacja i modernizacja społecznie ważnych fragmentów terenów miejskich, *Przegląd Budowlany* 3/2011
- [2] Biliński T., Problemy rewitalizacji miejskiej infrastruktury drogowej, *Przegląd Budowlany*, 3/2013
- [3] Biliński T., Specyfika przedsięwzięć rewitalizacji obszarów miejskich, *Przegląd Budowlany*, 11/2015
- [4] Kapliński O., Wielowymiarowość problematyki inżynierii przedsięwzięć budowlanych, 63. Konferencja Naukowa Komitetu Inżynierii Łądowej i Wodnej PAN oraz Komitetu Nauki PZITB, Instytut Techniki Budowlanej, Warszawa, 2017
- [5] Nowogońska B., Diagnoza w procesie starzenia budynków mieszkalnych wykonanych w technologii tradycyjnej, Komitet Inżynierii Łądowej i Wodnej PAN, Studia z zakresu inżynierii, nr 96, Warszawa, 2017
- [6] Optymalizacja czy minimalizacja, [www.ibs.piib.org.pl](http://www.ibs.piib.org.pl)

**WAŻNE DATY**

- zgłaszanie referatów do 05.04.2018 r.,
- nadsyłanie referatów do 07.05.2018 r.,
- zatwierdzenie artykułów do druku do 26.05.2018 r.,
- wniesienie opłaty za uczestnictwo w konferencji do 29.06.2018 r.,
- wydanie komunikatu zawierającego program konferencji do 30.08.2018 r.,
- 04-08.09.2018 - Konferencja

Zapraszamy do udziału w XVI Konferencji Naukowo-Technicznej, która jak poprzednie edycje, poświęcona będzie szeroko pojętym aspektom rewitalizacji.

Zamierzeniem Organizatorów jest aby Konferencja była okazją do wymiany wiedzy, poglądów i doświadczeń przedstawicieli różnych branż. Interdyscyplinarny charakter konferencji pozwoli na wypracowanie efektywnych metod działań wspierających procesy rewitalizacyjne. Konferencji towarzyszyć będzie prezentacja badań, praktyk, materiałów wspierających ten proces w wymiarze społecznym, przestrzennym, technicznym i gospodarczym.

Konferencja skupia się na szeroko pojętej tematyce związanej z rewitalizacją obszarów zurbanizowanych, kładąc w tym roku szczególny nacisk na zagadnienia związane z eksploatacją, modernizacją i rewitalizacją infrastruktury komunalnej związanej z gospodarką ściekowo-kanalizacyjną, w tym także możliwości wykorzystania technologii BIM.

Mamy nadzieję, że spotkanie będzie wartościowym doświadczeniem dla jego uczestników.

XX WARSZATA NADZORU INWESTYCYJNEGO W WAJCZU ORAZ XVI KONFERENCJA NAUKOWA

**REWITALIZACJA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH**

REWITALIZACJA OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW ORAZ INFRASTRUKTURY KANALIZACYJNEJ W MIASTACH

04-08 WRZEŚNIA 2018 WAJCZ