

Aldo Vargas Tetmajer

Studium przypadku w badaniach procesów rewitalizacji

Problemy Rozwoju Miast 1/3-4, 49-61

2004

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Aldo Vargas Tetmajer

STUDIUM PRZYPADKU W BADANIACH PROCESÓW REWITALIZACJI

Abstrakt. W artykule przedstawiono proces wyboru studium przypadku, mającego posłużyć do analizy procesu rewitalizacji miejskiej w ramach projektu SURE. Pokazano, za pomocą jakich kryteriów i na podstawie jakich wytycznych w przypadku polskich partnerów projektu wybór ten został dokonany. Wykazano, że spośród kilku możliwych lokalizacji: obszaru parku technologicznego Politechniki Krakowskiej, obszaru przy ul. Rzeźniczej oraz obszaru Zabłocie, ten ostatni najpełniej odpowiada założonym na początku projektu kryteriom.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, wybór obszaru, kategorie wyboru, studium przypadku

Wstęp

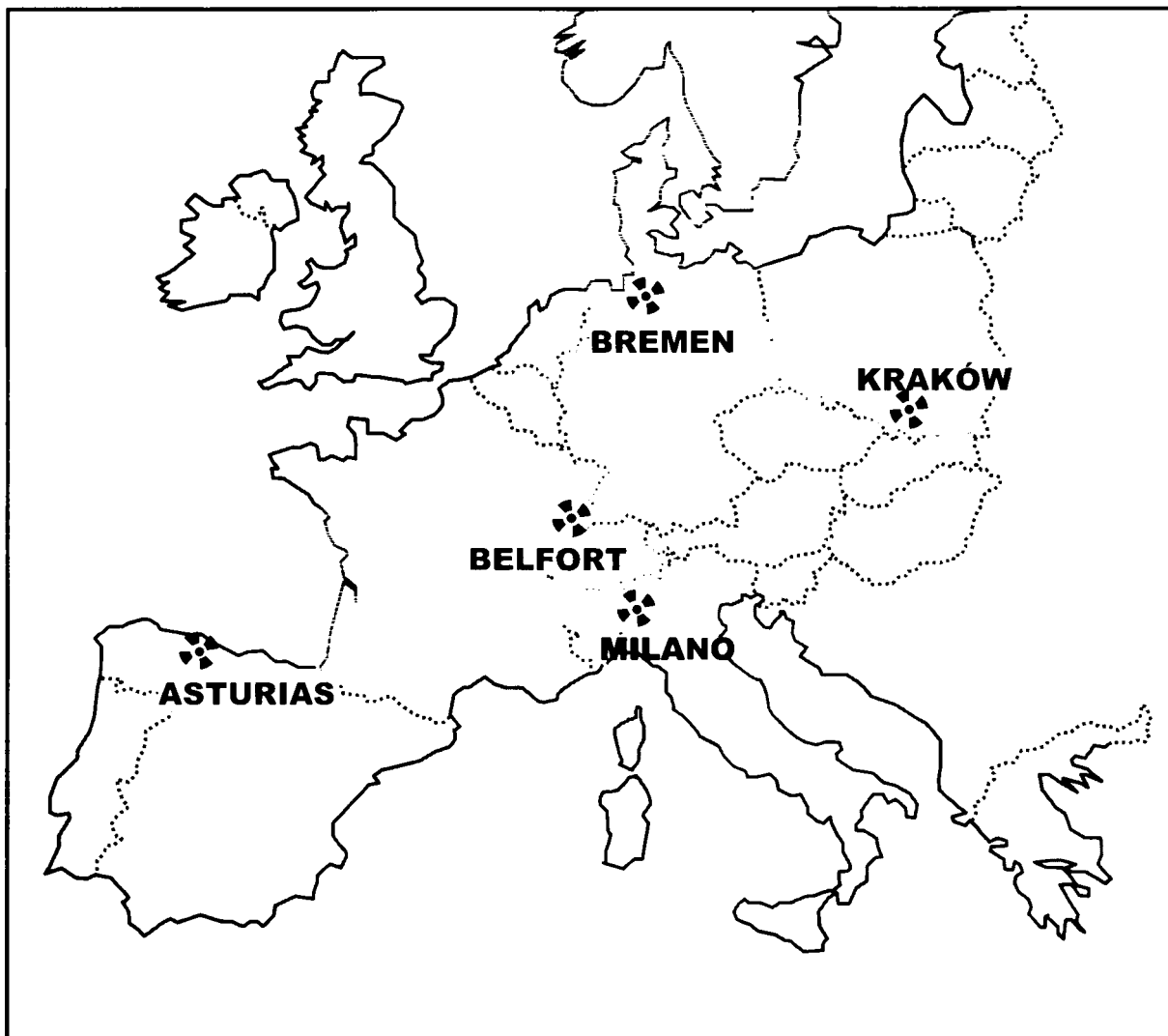
W ciągu ostatnich kilkunastu lat struktura miast w Europie uległa znacznej przemianie. Spadek produkcji przemysłowej oraz zmiany technologii sprawiły, iż wiele obiektów przestało odpowiadać współczesnym wymogom (m. in. mniejsze zapotrzebowanie na powierzchnię produkcyjną), co doprowadziło do przekształcenia wielu dotychczasowych obszarów przemysłowych w nieużytki.

Równocześnie z upadkiem przemysłu następował rozrost sektora usług, w którego wyniku wzrosło zapotrzebowanie głównie na obiekty biurowo-usługowe. W przestrzeni miejskiej pojawiła się potrzeba rewitalizacji zdegradowanych obszarów, z czasem skutkująca ich przekształceniem oraz wyznaczeniem im nowych funkcji dostosowanych do zmienionych potrzeb.

W ramach Obszaru działania „Miasta jutra i dziedzictwo kulturowe” 5. Programu Ramowego Komisji Europejskiej realizowany jest projekt „SURE – czasowo zorientowany model rewitalizacji miast”. W celu opracowania założonego w projekcie modelu konieczna jest obserwacja przebiegu procesu rewitalizacji w czasie jego trwania oraz wpływu, jaki ma on na funkcjonowanie miasta. Wypracowane na tej podstawie narzędzie modelu będzie można zastosować do sterowania tym procesem.

Do celów badawczych projektu potrzebny był obszar zabudowany w obrębie miasta wymagający rewitalizacji ze względu na zły stan techniczny, społeczny, przestrzenny i środowiskowy. Na początku należało przeprowadzić przegląd potencjalnych obszarów ba-

dawczych w miastach partnerów projektu¹, pod kątem ich przydatności do tworzenia modelu. Następnie należało spośród nich wybrać obszar uznany za studium przypadku, najlepiej spełniający założone kryteria wyboru.



Ryc. 1. Miasta partnerów projektu

W przypadku Krakowa niezbędne było również, aby znalazł się on w planach rewitalizacji miasta na najbliższy okres, tzn. aby decyzja o przeprowadzeniu tego procesu była zapisana w istniejącym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa" lub też w planach prywatnych deweloperów lub inwestorów. Umożliwiłoby to analizę procesu rewitalizacji w czasie rzeczywistym, w trakcie trwania projektu.

¹ Mediolan, Włochy: Agenzia Sviluppo Nord Milano, Politecnico di Milano; Belfort, Francja: Université de Technologie de Belfort Motbéliard, Time and Mobility Agency; Oviedo, Hiszpania: Universidad de Oviedo, Red Eurexcter de España; Brema, Niemcy: University for Economics and Policy, Senator of Building and Environment; Polska: Instytut Rozwoju Miast, International Management Service.

Proces wyboru obszaru

Proces wyboru studium przypadku był wielostopniowy, złożony ze wstępnych analiz wielu obszarów, ich szczegółowych analiz, spotkań z lokalnymi władzami i innymi podmiotami zaangażowanymi w proces rewitalizacji. Opierał się na ścisłej współpracy całego zespołu polskiego, jak również na współpracy z członkami grupy roboczej konsorcjum projektu SURE, odpowiedzialnej za metodykę projektu. Proces wyboru składał się z następujących etapów:

- określenia sposobu wyboru obszaru,
- zdefiniowania kryteriów wyboru,
- wyodrębnienia potencjalnych obszarów badawczych,
- wyboru najodpowiedniejszego pod względem wymogów projektu studium przypadku.

W pierwszej fazie, każdy z partnerów podjął szeroko zakrojone działania w celu wybrania odpowiedniego studium przypadku. Konsorcjum projektowe² rozważało możliwość ogłoszenia swoistego przetargu publicznego (otwartego dla wszystkich władz samorządowych w każdym z miast reprezentowanych przez partnerów). Taka procedura okazała się jednak zbyt skomplikowana i czasochłonna, przez to nieodpowiednia dla projektu SURE. Postanowiono, iż każdy z partnerów samodzielnie wybierze swój obszar.

Podczas dwóch pierwszych spotkań konsorcjum projektowego w wyniku pracy całego zespołu sformułowano podstawowe kryteria wyboru studium przypadku w pięciu krajach partnerskich, opublikowane później w raporcie (jest jednym z dokumentów wyjściowych projektu). W opisie zawartym w punkcie „Wytyczne do wyboru studium przypadku”³ stwierdzono, iż proces wyboru musi się oprzeć na dwóch założeniach:

- musi istnieć zależność pomiędzy głównymi problemami rewitalizacji na tych obszarach a tematyką projektu SURE,
- działania podjęte przez partnerów na szczeblu lokalnym muszą mieć związek z działaniami podmiotów zaangażowanych w proces rewitalizacji (władze samorządowe, prywatni inwestorzy),

Zgodnie z pierwszym z nich była potrzebna pewna równowaga pomiędzy specyfiką struktury urbanistycznej (wymiar, skala, rodzaj problemów) oraz różnymi aspektami i celami rewitalizacji. Drugie założenie wymagało możliwości rzeczywistego zastosowania badań i działań opartych na testowaniu narzędzia na danym terenie i organizowania warsztatów ze wszystkimi uczestnikami procesu rewitalizacji.

² W rozumieniu zespołu projektowego, zgodnie z określeniem używanym w odniesieniu do projektów europejskich.

³ Raport projektowy „Report on areas and pilot projects selection”, punkt D. 2.1. „Guidelines for choosing case study areas”.

Spełnienie tych założeń było w projekcie warunkiem wstępnym wyboru odpowiedniego obszaru, a ich uwzględnienie odegrało ważną rolę w przypadku każdego partnera. Oprócz wyżej wymienionych założeń na spotkaniu rozpoczynającym projekt została opracowana tabela, która miała ułatwić wybór obszaru w poszczególnych krajach. Miała ona wspomóc proces selekcji studium przypadku poprzez wyszczególnienie typowych *rodzajów przestrzeni miejskich*, które mogły być celem działań rewitalizacyjnych, tj.:

- dzielnice miast, jeśli jako całość podlegałyby rewitalizacji,
- obszary usytuowane blisko centrum miasta,
- obrzeża miejskie,
- obszary przemysłowe
- obszary usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących lub nowo powstałych węzłów komunikacyjnych,
- obszary, na których wyraźna stała się słabość pewnych funkcji (np. brak miejsc pracy, brak przestrzeni dla młodzieży) i jako takie mogłyby zostać objęte projektami tematycznie ukierunkowanymi.

Drugim zestawem kryteriów były rodzaje typowych działań rewitalizacyjnych, które należałoby przeprowadzić na danym obszarze. Były to:

- regeneracja miejsca ze względu na aspekt bezpieczeństwa,
- poprawa mobilności i dostępności usług i miejsc wewnątrz obszaru i w jego otoczeniu,
- regeneracja ekonomiczna, rozumiana jako reindustrializacja obszarów przemysłowych, stymulowanie działalności ekonomicznej oraz rewitalizacja nieużytków,
- regeneracja miejsca ze względu na jakość życia.

Tabela w ten sposób zdefiniowana wygląda następująco:

Tematy	Lokalizacje					
	dzielnica	projekty tematyczne	obszar centralny	obrzeża miejskie	obszary przemysłowe	Węzły wymiany komunikacyjnej
Bezpieczeństwo i regeneracja miejska						
Mobilność i dostępność usług i miejsc						
Regeneracja ekonomiczna (reindustrializacja; działalność ekonomiczna; rewitalizacja)						
Jakość życia i regeneracja						

Wybrane obszary, w zamyśle miały być zakwalifikowane do różnych rodzajów przestrzeni i możliwych działań regeneracyjnych, tak aby otrzymać zróżnicowane pola badawcze. Odmienne podejście każdego z członków konsorcjum oraz dokonany przez nich wybór

pokazał, że zasugerowane w tabeli warianty okazały się bardzo przydatne. Przyczyniła się ona do bardziej efektywnego wyboru.

W przypadku Polski, Włoch i Niemiec wybrano wstępnie dwa lub trzy obszary, z których później wyłoniono jeden właściwy. W przypadku Francji wybrany został cały obszar Belfort-Mont Beliard, w przypadku Hiszpanii wybranych zostało 11 różnych lokalizacji na obszarze Ciudad Astur.

Zamiarem zespołu niemieckiego i włoskiego było zaangażowanie od początku lokalnych uczestników, w tym władz samorządowych, w proces wyboru studium przypadku, tak aby projekt SURE wpisać od początku w program działań decydentów.

W szczególnym przypadku Polski kryterium wyboru był stopień zaangażowania władz lokalnych w proces odnowy danego obszaru oraz widoczność efektów rewitalizacji dla mieszkańców.

Kategorie i wytyczne wyboru polskiego studium przypadku

Polscy partnerzy projektu: Instytut Rozwoju Miast oraz International Management Services Sp. z o.o., w procesie wyboru studium przypadku dla projektu SURE starali się wybrać ważny dla rozwoju miasta Krakowa obszar, którego rewitalizacja byłaby przewidziana w najbliższym czasie w planach miasta, przed końcem projektu SURE.

Oprócz kryteriów określonych dla wszystkich obszarów badawczych zespołów partnerskich zespół polski skorzystał z następującego zestawu kryteriów:

- wysoki poziom zaangażowania władz w proces rehabilitacji,
- możliwie duża liczba nowych miejsc pracy dla mieszkańców miasta (prace związane z rehabilitacją, z utrzymaniem czystości, z powstaniem nowych inwestycji),
- potrzeba znacznego zmniejszenia liczby nieproduktywnych i zniszczonych nieruchomości,
- potencjalne zwiększenie dochodów miasta z tytułu podatków,
- małe społeczne i środowiskowe ryzyko,
- możliwość lub wręcz potrzeba redukcji zanieczyszczeń obiektów do odpowiednich standardów,
- potrzeba ograniczenia dalszego zanieczyszczenia,
- dostępność komunikacyjna,
- ułatwienia dla przedsiębiorstw zaangażowanych w projekty restrukturyzacji obszarów poprzemysłowych,
- zwrócenie uwagi na czynnik czasu.

W celu dokonania wyboru obszaru podjęto następujące kroki.

- Identyfikacja obszaru: szukanie w oficjalnych dokumentach miasta (studium uwarunkowań) wzmianek o obszarach mających podlegać rewitalizacji; korzystanie z innych źródeł w wypadku prywatnych działań deweloperskich.

- Szczegółowy opis i ocena obszaru z wykorzystaniem wymienionych wcześniej kryteriów.
- Poznanie możliwości rozwoju, w tym decyzji administracyjnych i porównanie ich potencjału celem wyboru właściwej lokalizacji.

Spośród dokumentów dostępnych zespołowi polskiemu skorzystano ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa” oraz dokumentów dotyczących inicjatywy deweloperskiej prywatnych inwestorów na obszarze dawnych zakładów mięsnych w dzielnicy Grzegórzki. W obecnie obowiązującym „Studium uwarunkowań” opisane są wszystkie obszary na terenie miasta, które są dla niego znaczące i w których zamierza w przyszłości przeprowadzać działania rewitalizacyjne. W tymże „Studium”⁴, w akapicie poświęconym strukturze przestrzennej miasta, znajduje się wzmianka o najważniejszych obszarach, które w przyszłości poddane będą rewitalizacji: *„Obszary koncentracji przemysłu to główne skupiska miejsc pracy dla mieszkańców Miasta i okolic. Stanowią je (...) takie zespoły przemysłowe jak: Bonarka, Zabłocie, Płaszów, Łagiewniki, Łęg, Czyżyny, Grzegórzki. Są to przede wszystkim obszary zdegradowane, które podlegać będą restrukturyzacji i rewitalizacji. Najpilniejszych działań wymagają obszary: Kraków-Wschód (...), Zabłocie i Płaszów”*.

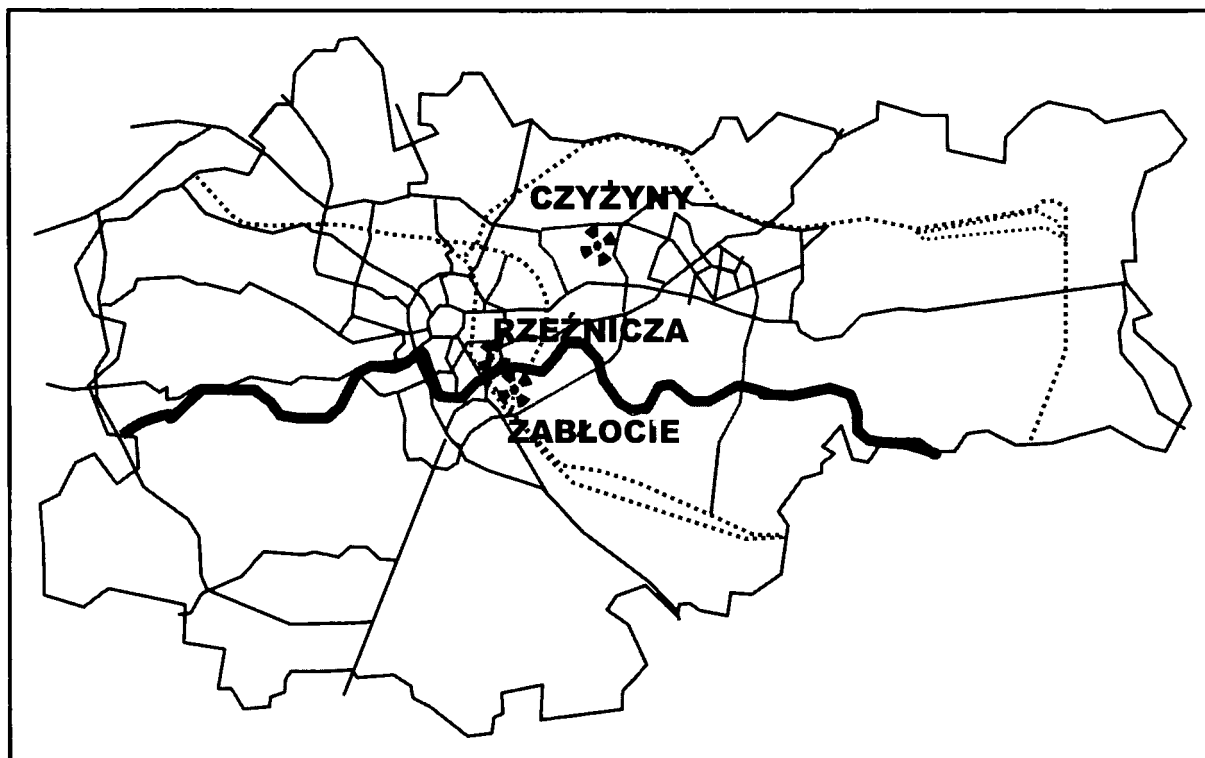
W innej części Studium⁵, dotyczącej terenów kampusów uniwersyteckich, czytamy: *„W Czyżynach rekomendowana jest lokalizacja parku technologicznego (...). Zagospodarowanie obszaru ukierunkowane będzie na kształtowanie reprezentacyjnej przestrzeni o najwyższym standardzie funkcjonalnym oraz urbanistyczno-architektonicznym”*.

Czyżyny są szczególnie ciekawym obszarem ze względu na zaawansowanie prac inwestycyjnych oraz mniejszą powierzchnię w porównaniu z kampusem Uniwersytetu Jagiellońskiego na Ruczaju i wynikającą stąd możliwość bardziej szczegółowej analizy.

Wreszcie w dokumentach dotyczących prywatnej inwestycji w dzielnicy Grzegórzki (źródło International Management Services), dotyczących rewitalizacji obszaru dawnych Krakowskich Zakładów Mięsnych znajduje się informacja, iż Rada Miasta Krakowa zezwoliła spółce deweloperskiej Globe Trade Center SA (GTC) na budowę centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Kazimierz. Dawne zakłady po przeprowadzce do nowej siedziby pozostawiły duży teren poprzemysłowy pomiędzy rondem Grzegórzeckim, Wisłą a al. Daszyńskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie starego miasta. Jest to niezwykła okazja do działań rewitalizacyjnych w tak dużej skali, w takiej odległości od centrum miasta. Projekt jest w trakcie realizacji.

⁴ „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”, część „Uwarunkowania rozwoju” p. 3.2.2. Zagospodarowanie terenów – struktura przestrzenna miasta.

⁵ Tamże, punkt 4.2. Kształtowanie struktury przestrzennej miasta.



Ryc. 2. Obszary wstępnie wybrane

Spośród wielu innych Zabłocie, obszar dawnych zakładów mięsnych oraz park technologiczny w Czyżynach zostały wybrane ze względu na ich potencjał rozwoju oraz na już podjęte tam inwestycje.

Uwarunkowania wyznaczonych obszarów

Obszar Zabłocie jest usytuowany w centralnej części miasta, w odległości 2,5 km od Rynku Krakowskiego, na południowym brzegu Wisły. Jego powierzchnia wynosi 97,5 ha. Przez wiele lat zaniedbywane Zabłocie charakteryzuje się dominacją wielofunkcyjnej zabudowy poprzemysłowej. Większość tego obszaru zajmują dawne hale i inna zabudowa poprzemysłowa.

Obszar Zabłocia jest bardzo atrakcyjny ze względu na położenie w bezpośredniej bliskości centrum miasta i dostępność komunikacyjną oraz istniejącą infrastrukturę. Obszar został wytypowany przez władze lokalne do regeneracji.

Obszar Rzeźnicza. Lokalizacja inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 5,8 ha, ograniczony ulicami: Daszyńskiego, Podgórską, Gęsią, Masarską i Rzeźniczą. W bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru znajduje się stary cmentarz żydowski (w kierunku południowo-zachodnim), nadbrzeże Wisły (w kierunku południowo-wschodnim), zabudowa kubaturowa (w kierunku północnym) oraz zabudowa produkcyjno-magazynowa (w kierunku pół-

nocno-wschodnim). W dalszym sąsiedztwie zlokalizowany jest plac targowy z halą targową, stanowiący minicentrum handlowe tego obszaru⁶.

Teren ten był użytkowany przez Krakowskie Zakłady Mięsne. Na terenie Zakładów znajduje się zabytkowy zespół obiektów dawnej rzeźni miejskiej, zaprojektowany przez wybitnych architektów, który stanowi ciekawy przykład zabudowy przemysłowej przełomu XIX i XX wieku. Decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków kilka obiektów zostało wpisanych do rejestru zabytków Krakowa.

Obszar Czyżyny. *„Czyżyny – Dąbie⁷ są obszarem położonym pomiędzy historycznym układem przestrzennym Krakowa a Nową Hutą. Koncentracja w tym miejscu ważnych funkcji związanych z nauką i nowoczesnym przemysłem, uzupełnionych inwestycjami o charakterze publicznym zintegruje te dwie odrębne struktury, a tym samym wpłynie na zrównoważenie rozwoju przestrzennego miasta. Już teraz znajduje się tu Specjalna Strefa Ekonomiczna – Park Technologiczny Politechniki Krakowskiej, a obszar posiada niewykorzystane rezerwy terenów”.*

Rozpoznanie możliwości poszczególnych obszarów

Wszystkie trzy wymienione obszary spełniają większość zakładanych kryteriów. Aby rozpoznać, który z nich będzie najlepiej odpowiadać szczegółowym wymaganiom zakładanej w projekcie analizy procesu regeneracji, należało przeanalizować możliwości każdego z nich.

Zabłocie. Połączenie tego obszaru z resztą miasta było zawsze dogodnie ze względu na istniejące dwie przeprawy: most Powstańców Śląskich oraz przeprawę na stopniu wodnym Dąbie, na dwóch krańcach obszaru. Od kilku lat nowy most Kotlarski łączy ten obszar bezpośrednio z rondem Grzegórzeckim po północnej stronie Wisły, zamykając tym samym obwodnicę południową i korzystnie wpływając na połączenie Zabłocia z resztą miasta. Poza komunikacją drogową Zabłocie ma również dobre połączenie kolejowe dzięki istniejącej linii wraz dworcem usytuowanym na obrzeżach obszaru oraz planowanemu przebiegowi szybkiej kolei aglomeracyjnej. Dawne przedsiębiorstwa przemysłowe mają również wiele dziś już nieczynnych torowisk.

Jeszcze pod koniec wojny ta część Podgórza stanowiła obrzeża miasta, zachowując prawie wiejski charakter. W okresie bezpośrednio poprzedzającym wojnę i w okresie powojennym stała się ona obszarem przemysłowym. Znajdowało się tam kilka przedsiębiorstw, z których najśłynniejsza była fabryka Schindlera, znana na świecie dzięki filmowi Stevena Spielberga. Po wojnie na tym obszarze znajdowało się przedsiębiorstwo Unitra Telpod, jeden

⁶ Z raportu o stanie zaawansowania prac w projekcie rewitalizacji dawnych Zakładów Mięsnych – IMS.

⁷ "Studium uwarunkowań..." Op.cit.

z najważniejszych producentów i eksporterów podzespołów elektronicznych do krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Dzisiaj zamieszkane jest przez ok. 800 mieszkańców i nigdy nie stanowiło ważnego obszaru mieszkaniowego ze względu na przemysłowy charakter. Począwszy od 1995 r. działalność przemysłu na tym terenie została zakończona, a wiele budynków popadło w ruinę, zmieniając całkowicie charakter miejsca.

W latach 1993-1995 został przeprowadzony program inwentaryzacji i aktywizacji, dzięki któremu ulokowało się tam kilka małych prywatnych przedsiębiorstw. W 1994 r. uchwalono Plan zagospodarowania przestrzennego Krakowa. W planie tym wskazane są poszczególne obszary składowe wraz ze specyfikacją ich szans i zagrożeń. Cały ten obszar ma zostać zrewitalizowany zgodnie z wytycznymi Studium i aktualnymi inicjatywami miejskimi.

„W Studium uwarunkowań⁸ ustala się: obszar Zabłocia, położony we wschodniej części Podgórza pomiędzy ul. Dekerta, liniami kolejowymi a Wisłą, jako strefę usługowo-przemysłową do lokowania zespołu centrów: targowo-biznesowych, naukowo-kulturalnych oraz zakładów produkcyjnych opartych na nowoczesnych technologiach. Długoletnie zaniedbania tego obszaru zrodziły sytuację wymagającą zdecydowanych działań w celu rewitalizacji i wykorzystania jego walorów do zaktywizowania w sferze gospodarczej, a także uzyskania na tym cennym terenie efektów funkcjonalno-przestrzennych;

Za ważne czynniki stymulujące rozwój strefy przekształceń Zabłocia uznaje się:

- wyjątkową atrakcyjność lokalizacyjną,*
- dostępność w oparciu o pełen zakres dogodnych powiązań komunikacyjnych,*
- opracowaną (Krakowskie Centrum Inwestycyjne S.A.) nową koncepcję zagospodarowania obszaru wskazującą tereny dla realizacji atrakcyjnych programów inwestycyjnych,*
- powołanie stowarzyszenia właścicieli nieruchomości z obszaru Zabłocia, celem skupienia i koordynacji wysiłków dla rewitalizacji terenu, pozyskiwanie funduszy, prowadzenie działań lobbingsowych itp.,*
- zainteresowanie inwestorów krajowych i zagranicznych (pozyskiwanie środków na infrastrukturę, realizacja inwestycji w formule prywatno-publicznej).*

Dodatkowo dla obszaru Zabłocia zostały przyznane fundusze z Unii Europejskiej na działania rewitalizacyjne w wysokości 10 mln euro z europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, co znacznie przyspieszy i ułatwi proces rewitalizacji”.

Czyżyny. Dla obszaru w Czyżynach, odpowiedni ustęp ze Studium uwarunkowań⁹ brzmi: *„W Czyżynach rekomendowana jest lokalizacja parku technologicznego, przedstawicielstw krajowego biznesu, instytucji rządowych, targów międzynarodowych, hoteli, regionalnych*

⁸ Tamże.

⁹ Tamże.

centrów handlowych i kulturalnych wyższych uczelni, a także hali widowiskowo sportowej i Samorządowego Centrum Administracyjnego. Zagospodarowanie obszaru ukierunkowane będzie na kształtowanie reprezentacyjnej przestrzeni o najwyższym standardzie funkcjonalnym oraz urbanistyczno-architektonicznym”.

Opis parku technologicznego Politechniki Krakowskiej¹⁰ daje możliwość wglądu w sytuację i skalę obszaru: „Powierzchnia parku: 29,53 ha. Obszar położony we wschodniej części Krakowa, na terenie XIV Dzielnicy Czyżyny, pomiędzy Śródmieściem a Nową Hutą. Dojazd Alejami Jana Pawła II. Teren płaski. (...) Odległość od centrum Krakowa około 4 km. (...) Teren jest uzbrojony. Wzdłuż Alei Parku Technologicznego, która będzie sukcesywnie wydłużana w miarę sprzedaży kolejnych działek, znajdują się podłącza do wszystkich mediów”.

„Obszar Parku Technologicznego zakwalifikowany jako "obszar usług publicznych", stanowi część koncepcji zagospodarowania rejonu Czyżyn, w ramach którego realizowane są m.in. obiekty naukowo-dydaktyczne PK. Teren Parku Technologicznego nie posiada dodatkowych zastrzeżeń konserwatorskich czy ekologicznych. Obowiązuje strefa miejskiej intensywności zabudowy”.

Rzeźnicza. Raport o planowanej inwestycji¹¹ na tym obszarze podaje, że układ przestrzenny rozwiązany został z zachowaniem głównych kierunków dojazdów i osi widokowych. Kształtowanie nowego zespołu zakłada kontynuację istniejącego układu urbanistycznego i rewitalizację terenów przemysłowych poprzez nadanie im miejskiego charakteru. Planowana zabudowa, dostosowana do lokalnego gabarytu, zostanie podzielona zespołem przejść o charakterze ulicy pieszej.

Zespół obiektów zabytkowych (6 budynków wpisanych do rejestru zabytków w 1993 r.) zostanie poddany konserwacji, zaadaptowany dla potrzeb nowego układu i włączony w projektowaną całość. Elewacje dwóch innych budynków z wartościowymi elementami architektonicznymi, zostaną odtworzone i wkomponowane w elewacje zewnętrzne zespołu (elewacja wschodnia i północna). Fragmenty jednej z tych ścian staną się elementem wnętrza pasażu handlowego.

Na 6-hektarowej działce w centrum miasta, zakupionej od Krakowskich Zakładów Mięśnych, powstaje centrum handlowo-rozrywkowe, w którego skład wejdzie supermarket o powierzchni do 3000 m², pasaż handlowe z butikami, obiekty rozrywkowe, a także hotel i mieszkania.

Projekt obejmuje między innymi następujące inwestycje:

- część handlowo-usługowo-rozrywkową o powierzchni zabudowy 25 500 m²,

¹⁰ Specjalna strefa ekonomiczna – obszar nr 2 – Park Technologiczny Politechniki Krakowskiej Czyżyny na stronach internetowych Urzędu Miasta www.um.krakow.pl/bp/biznes/strefa/poli-technika.htm

¹¹ Z raportu o stanie zaawansowania prac w projekcie rewitalizacji dawnych Zakładów Mięśnych – IMS.

- część mieszkaniowo-hotelowo-biurową o powierzchni zabudowy 6 520 m²,
- parking wielopoziomowy naziemny o powierzchni zabudowy 9 500 m² i liczbie miejsc postojowych od 1500 do 2000.

Wybór obszaru – wnioski

Wszystkie wstępnie wybrane obszary spełniają dwa podstawowe założenia dotyczące zgodności problemów w nich występujących z tematyką projektu oraz związku, jaki powinien istnieć między działaniami partnerów na szczeblu lokalnym a działaniami aktorów lokalnych. Polscy partnerzy bądź uczestniczyli przy opracowywaniu dokumentów dla tych obszarów, bądź nawiązali kontakt z władzą lokalną w celu przetestowania narzędzia na danym obszarze.

Wyznaczona na początku siatka pokazuje, w jaki sposób te trzy obszary wpisują się kategorie wyboru.

Tematy	Lokalizacje					
	dzielnica	projekty tematyczne	obszar centralny	obrzeża miejskie	obszary przemysłowe	węzły wymiany komunikacyjnej
Bezpieczeństwo i regeneracja miejska	Zabłocie	Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Zabłocie
Mobilność i dostępność usług i miejsc		Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Zabłocie
Regeneracja ekonomiczna (reindustrializacja; działalność ekonomiczna; rewitalizacja)	Zabłocie	Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Zabłocie
Jakość życia i regeneracja	Zabłocie	Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Czyżyny	Zabłocie Rzeźnicza	Zabłocie

W przypadku Czyżyn oraz Zabłocia poziom zaangażowania władz w proces rehabilitacji jest wysoki, czego nie można powiedzieć o obszarze przy ul. Rzeźniczej. każdym z trzech przypadków liczba nowych miejsc pracy dla mieszkańców miasta w różnych dziedzinach wydaje się być znaczna.

Na obszarze Zabłocia i ul. Rzeźniczej będzie miała miejsce znaczna rewitalizacja zdegradowanych budynków, natomiast na obszarze Czyżyn większość inwestycji powstanie od zera, gdyż jest on przeważnie niezabudowany. Obszar ten, będąc częścią specjalnej strefy ekonomicznej, nie przyczyni się do zwiększenia dochodów miasta z tytułu podatków.

Z żadnym z trzech obszarów nie jest związane ryzyko społeczne, gdyż stopień zasiedlenia jest niski lub żaden, dodatkowo planowane inwestycje wpłyną korzystnie na jego otoczenie przez wprowadzenie nowych funkcji czy podniesienie standardów architektonicznych.

Nie jest z nimi również związane żadne środowiskowe ryzyko, wręcz przeciwnie, obszar Zabłocia i ul. Rzeźniczej będą podlegać rewitalizacji ekologicznej w celu redukcji nagromadzonych w czasie długoletniej eksploatacji zanieczyszczeń do odpowiednich standardów.

Z powyższej tabeli wynika, iż najlepiej odpowiada wyznaczonym kryteriom wyboru obszar Zabłocia. Jego atutami są: bliskość centrum miasta, dostępność komunikacyjna, różnorodność programu rewitalizacji, niski stopień zasiedlenia oraz wielkość nieużytków. Niebagatelnym czynnikiem jest również przyznanie środków z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego dla potrzeb rewitalizacji tego obszaru.

Po konsultacji zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa i skompletowaniu analizy wszystkich trzech obszarów pod względem zgodności z kryteriami założonymi w projekcie SURE, obszar Zabłocia został wybrany przez zespół polski jako studium przypadku do przeprowadzenia badań nad procesem rewitalizacji w ujęciu czasowym. Jego rewitalizacja ma istotne znaczenie dla przyszłego rozwoju Krakowa, w którym coraz wyraźniejszy staje się brak przestrzeni pod inwestycje. Istotny jest również przewidziany udział władz lokalnych w tym procesie, zapewniający efektywniejsze merytorycznie wykonanie projektu.

W dalszej części projektu, w fazie zbierania danych o funkcjonowaniu systemów miejskich na tym obszarze, jak również testowania polskiego wkładu do narzędzia, prace będą skupiać się wyłącznie na terenie Zabłocia.

Streszczenie

Przestrzeń miasta jest przestrzenią żywą, podlegającą ciągłym przekształceniom w czasie. Jednymi z najbardziej dotkniętych tymi zmianami przestrzeni są obszary przemysłowe. Ich upadek powoduje jednak potrzebę zmian i rewitalizacji tak powstałych nieużytków. Wybrane w projekcie podejście polegało na stworzeniu modelu wspomaganego decyzji w procesie rewitalizacji obszarów zdegradowanych. W celu wypróbowania narzędzia modelu w postaci czasowo zorientowanej rewitalizacji miast potrzebne było wyznaczenie na terenie miasta obszaru, który ze względu na swoją sytuację ekonomiczną i materialną wymaga zdecydowanych działań rewitalizacyjnych.

Aby obszar ten, zwany w projekcie studium przypadku, wyznaczyć, należało określić wytyczne i kategorie wyboru. Partnerzy projektu SURE stworzyli siatkę pozwalającą identyfikować potrzeby i możliwości potencjalnych obszarów badawczych.

Przegląd kilku dokumentów publicznych i prywatnych oraz wyznaczenie bardziej specyficznych kryteriów wyboru pozwoliły wskazać wstępnie kilka obszarów. Obszary te należało zanalizować pod kątem ich uwarunkowań i możliwości rozwoju na przyszłość. Z trzech wstępnie wybranych obszarów, Zabłocia, Czyżyn i terenu dawnych zakładów mięsnych, wyznaczono jeden, który najlepiej odpowiada wymaganiom stawianym w projekcie

Po tak przeprowadzonej analizie wyznaczono Zabłocie jako studium przypadku dla projektu SURE.

A CASE STUDY IN REVITALIZATION PROCESS RESEARCH

Summary

The urban space is a living space, subjected to continuous transformations with time. The areas that belong to those most affected by changes are industrial lands. Their degradation causes, however, the need to make changes and regenerate abandoned land. The approach selected in this Project consisted in the development of a model for decision-making support in the process of degraded-land revitalization. To test the model instrument, in the form of time-oriented urban renewal, it was necessary to determine in a city an area which, due to its economic and financial situation, required comprehensive revitalization activities.

To determine such an area, or the Project case study, it was necessary to specify selection guidelines and categories. The SURE Project partners created a network that allowed for identification of the needs and capabilities of potential research areas.

A review of several public and private documents, with determination of detailed selection criteria, allowed us to indicate several preliminary areas. Such areas had to be analysed with respect to their characteristics and development capacities. Out of the three preliminary areas: Zabłocie, Czyżyny and former meat-factory facilities, we selected one which met best the requirements specified in the Project.

After completion of our analysis, Zabłocie was selected as the SURE Project case study.

Key words: revitalization, area selection, selection categories, case study

Mgr Aldo Vargas Tetmajer
Instytut Rozwoju Miast, Kraków