

Anna Cellmer, Ryszard Źróbek

Informacja przestrzenna w procesach rewitalizacji obszarów miejskich

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 7/4, 5-19

2008

Artykuł został 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.

INFORMACJA PRZESTRZENNA W PROCESACH REWITALIZACJI OBSZARÓW MIEJSKICH

Anna Cellmer, Ryszard Żróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. W artykule przedstawiono propozycję wykorzystania systemów informacyjnych wspomagających programy rewitalizacji obszarów zurbanizowanych. Podano również podstawowe założenia rewitalizacji oraz ich styczność z potrzebą opracowania bazy informacyjnej. Będzie ona pomocna w prawidłowej identyfikacji i realizacji procedur rewitalizacji.

Ze względu na brak istniejącego systemu sieciowego informacji o terenie przydatnym w procesie rewitalizacji obszarów miejskich, zaproponowano adaptację systemu opracowanego dla gospodarki gminnymi zasobami lokalowymi jako systemu dysponującego dość szerokim zakresem zbierania, udostępniania i przetwarzania danych dla poszczególnych procedur rewitalizacji obejmujących kolejne ich etapy, ocenę oraz realizację.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, społeczność lokalna, instrumenty zarządzania, źródła informacji

WSTĘP

Nowoczesne podejście do procesów rewitalizacji ma charakter interdyscyplinarny z uwagi na to, iż wiąże się z wieloma różnorodnymi dziedzinami składającymi się na funkcjonowanie organizmu miejskiego. Dotyczy sfer: ekonomicznej, społecznej, ekologicznej, prawnej, finansowej i planistycznej. Rewitalizacja miast w aspekcie priorytetów polityki UE zyskała szczególną rangę nie tylko ze względu na poprawę warunków życia w miastach, które uznano za podstawę rozwoju społeczno-gospodarczego regionów, lecz także, dlatego że jest ona jednym z ważniejszych czynników podnoszenia konkurencyjności miast w skali ponadlokalnej, a nawet ponadnarodowej.

Pomimo braków formalnych, włączenie rewitalizacji do zadań Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego zobligowało gminy do przyspieszenia pro-

cesów odnowy miast. Podstawą tych działań jest opracowanie programu rewitalizacji dla poszczególnych obszarów miasta.

Prace nad takim programem wymagają szczególnego potraktowania źródeł informacji oraz systemów informacyjnych stanowiących bazę dla całego procesu rewitalizacji. Przyjęto założenie, że informacja to znaczenie (treść), które po zastosowaniu odpowiednich konwencji przypisuje się danym. Pojęcie to określa więc relacje między informacją a danymi.

Istnieją różne klasyfikacje źródeł informacji, które poza ogólnym podziałem ze względu na stopień szczegółowości przyjmują za podstawę, takie kryteria jak: wiarygodność, priorytetowość, ważność, użyteczność, dostępność.

Zakres informacji musi więc być dostosowany do potrzeb danego działania. W tym kontekście niezbędny jest taki system informacyjny, który pozwala użytkownikowi na przekształcenie określonych informacji wejściowych w pożądane informacje wyjściowe za pomocą ustalonych procedur i modeli. Do osiągnięcia efektywności planowania oraz dokonywania ocen i prognoz w procesie rewitalizacji niezbędny jest więc odpowiedni system informacyjny, który dostarczyłby ważnych i możliwie kompletnych informacji o odpowiedniej jakości. Należałoby go opracować i wdrożyć na bazie istniejących i powstających systemów dotyczących między innymi zarządzania gminnymi zasobami nieruchomości oraz katastru nieruchomości.

W opracowaniu skoncentrowano się na wstępnej analizie istniejących źródeł informacji oraz poddano analizie ogólne założenia systemu informacyjnego na potrzeby tworzenia i realizacji programów rewitalizacji miast.

REWITALIZACJA MIAST (DEFINICJE, ZAKRES, PROCEDURY)

Pojęcie rewitalizacji definiowane jest w zależności od przyjmowanych kryteriów. W zasadzie są to kryteria przestrzenno-urbanistyczne oraz ekonomiczne i społeczne. Istnieje wiele definicji rewitalizacji. Ulegały one modyfikacjom w zależności od zmieniających się uwarunkowań historycznych, politycznych, ustrojowych. Zmieniały się bowiem cele strategiczne polityki państwowej w kontekście zmian geopolitycznych, do których współcześnie zaliczyć należy integrację z Unią Europejską. Wiążą się z tym powstające i modyfikowane podstawy prawne regulujące i umożliwiające korzystanie z odpowiednich funduszy w tym Funduszy Strukturalnych UE asygnowanych na rewitalizację.

W tym kontekście jako wyjściową należy wymienić ogólną definicję rewitalizacji zawartą w dokumencie opublikowanym przez Ministerstwo Gospodarki i Pracy dotyczącym kryteriów planowania oraz zarządzania projektami dotyczącymi rewitalizacji [*Przewodnik...* 2004]. Napisano tam, że choć „nie ma uniwersalnej definicji pojęcia rewitalizacja”, to jednak „z pewnością możemy stwierdzić, iż podstawowym celem rewitalizacji jest przywrócenie dotychczasowych funkcji zdegradowanego społecznie, ekonomicznie, środowiskowo obszaru, bądź zamiana jego dotychczasowych funkcji na nowe”. Z uwagi na ogólnikowość takiej definicji w *Przewodniku...* odwołano się do definicji autorstwa K. Skalskiego [2000]: „Rewitalizacja jest to kompleksowy program remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze,

najczęściej dawnej dzielnicy miasta, w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym, rewitalizacja to połączenie działań technicznych – jak np. remonty – z programami ożywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązania problemów społecznych, występujących na tych obszarach: bezrobocie, przestępczość, brak równowagi demograficznej”.

Niewłaściwe jest więc mówienie o rewitalizacji jednego budynku, czy rewitalizacji placu miejskiego, jeżeli te działania dotyczą jedynie modernizacji budynków czy rewaloryzacji zabytków [Skalski 2004].

Zdaniem Billerta [2004, s. 6] „Rewitalizacja odnosi się do kompleksowego procesu odnowy obszaru zurbanizowanego, którego przestrzeń funkcje i substancja uległy procesowi strukturalnej degradacji, wywołującej stan kryzysowy, uniemożliwiający lub znacznie utrudniający prawidłowy rozwój ekonomiczny i społeczny tego obszaru jak i zrównoważony rozwój całego miasta”. W przytoczonej definicji istotne jest stwierdzenie, że rewitalizacja to reakcja na stan kryzysowy przejawiający się w degradacji substancji, w degradacji funkcji i przestrzeni, a zatem dotyczy działań o charakterze naprawczym w sferze architektoniczno-urbanistycznej (substancja), społecznej, gospodarczej i ekologiczno-przestrzennej.

Rewitalizacja jest więc odpowiedzią na stan kryzysowy obszaru miejskiego. Obejmuje zespół kompleksowych działań, koordynowanych i zarządzanych przez sektor publiczny (gminę), opartych na aktywnej współpracy organów i instytucji polityczno-administracyjnych oraz podmiotów społecznych.

Dla porównania przytoczyć można też definicję Kłosowskiego [2004, s. 2]:

„Rewitalizacja oznacza ponowne ożywienie procesów społeczno-gospodarczych na obszarze, w którym procesy te zamarły. Obszary wymagające rewitalizacji to nie obszary wybrane pod kątem wartości zabytkowej, ale obszary o szczególnej kumulacji problemów społeczno-gospodarczych (w tym także najczęściej – remontowo-architektonicznych). W historycznych miastach europejskich bardzo często obszarami takimi są najstarsze dzielnice miast, stanowiące zespoły zabytkowe, jednak to nie zabytkowy charakter predestynuje je do rewitalizacji, ale właśnie szczególna kumulacja wielu problemów społecznych i gospodarczych w jednym miejscu”.[...] „Rewitalizacja musi więc angażować zawsze wszystkich aktorów lokalnej sceny: władzę samorządową, różne służby publiczne oraz biznes i organizacje obywatelskie, a wreszcie samych mieszkańców”.

Problem rewitalizacji postrzegany jest przez Markowskiego [1999] w kontekście procesu marginalizacji terenów „wypadających” z obszarów innowacji lub z procesów rozwojowych, czyli terenów pozostających „poza nawiasem” wydarzeń. Nie dotyczy to wyłącznie obszarów peryferyjnych, lecz coraz częściej terenów położonych centralnie. Podejmując się polityki rewitalizacyjnej obszarów problemowych w miastach, należy sobie zdawać sprawę ze związków, które zachodzą między generowaniem wartości nieruchomości, jej ceną, rentą, efektami zewnętrznymi a systemem podatków od wartości nieruchomości. Pojawianie się korzyści zewnętrznych na przekształcanym obszarze jest możliwe tylko przy dużej skali tych przekształceń. Przekształcanie tkanki miejskiej jest czasochłonne, a korzyści ujawniają się zwykle w długim okresie. Zatem indywidualne, nieskoordynowane w czasie inwestycje nie są w stanie przywrócić możliwości generowania wysokiej renty na danym obszarze. Wynika to między innymi ze specyficznych

fizycznych cech przestrzeni i struktur społecznych miasta, gdyż potencjalne korzyści są niwelowane przez inne negatywne efekty zewnętrzne. Stąd warunkiem powodzenia procesu rewitalizacji jest konieczność istnienia wielu inwestorów oraz niezbędny udział władzy publicznej.

Zgodnie z projektem wytycznych Ministerstwa Gospodarki i Pracy: [Heller 2002] rewitalizacja to kompleksowe, zintegrowane, lokalne, kilkuletnie programy zainicjowane przez władze lokalne (w szczególności gminne) mające na celu realizację działań technicznych, społecznych i gospodarczych – w zgodzie z zasadami spójności terytorialnej oraz ochrony środowiska – w rozmaitych obszarach miejskich, np. zdegradowanych poprzemysłowych i powojaskowych.

Istotna jest definicja rewitalizacji w kontekście społecznym, zawarta w projekcie ustawy o programach rewitalizacji. Celem rewitalizacji jest doprowadzenie do rozwoju obszarów kryzysowych poprzez realizację zarządzanych przez sektor publiczny programów i projektów. Podmiotami odpowiedzialnymi i bezpośrednio uczestniczącymi w tych działaniach są gmina, pełnomocnicy do spraw rewitalizacji, właściciele nieruchomości, towarzystwa odnowy i mieszkańcy obszaru dotkniętego kryzysem. W tym kontekście celem rewitalizacji jest więc rozwój społeczny, któremu służyć powinny działania w zakresie modernizacji zawodowej. Wynika to z założeń trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz z integracji założeń i praktyk nowych europejskich programów rewitalizacji społecznej. Odnosi się to bowiem do obszarów kryzysowych, zdegradowanych, dla których działania skierowane są na rozwój społeczności lokalnej.

Reasumując należy podkreślić, że cytowane określenia i definicje łączą wspólne cechy pozwalające odróżnić rewitalizację od innych form kompleksowej interwencji w daną przestrzeń:

1. Cele rewitalizacji dotyczą sfery społeczno-gospodarczej i ekologiczno-przestrzennej, a działania infrastrukturalne i architektoniczno-urbanistyczne są im podporządkowane. A zatem nie są rewitalizacją działania wyłącznie remontowo-budowlane, które nie mają wskazanych celów społecznych, gospodarczych czy ekologiczno-przestrzennych.
2. Rewitalizacja to reakcja na kryzys, który obejmuje dany obszar i przejawia się w wielu dziedzinach naraz. Rewitalizacją nie jest zatem działanie podejmowane poza obszarem kryzysowym.
3. Rewitalizacja musi być realizowana we współpracy zróżnicowanych partnerów lokalnych sektora publicznego (gminy) i lokalnych przedsiębiorców oraz sektora pozarządowego. Często udział w niej biorą również inni partnerzy (miejscowe uczelnie, policja itp). Nie jest więc rewitalizacją program, który nie uwzględnienia zaangażowania partnerów prywatnych, komercyjnych i niekomercyjnych.
4. Rewitalizacja ma charakter kompleksowy, jest planem wielowątkowych synergicznych działań zmierzających do zmian jakościowych na całym wyznaczonym obszarze, w tym zawsze zmian negatywnego wizerunku tego obszaru. Nie jest więc rewitalizacją lista działań punktowych niepowiązanych ze sobą i nietworzących spójnego całościowego programu.

Procedury rewitalizacji obejmują etapy, oceny oraz ich realizację. Na poziomie etapów są to procedury przygotowawcze prowadzące do podjęcia uchwały do opracowania programu rewitalizacji.

INICJOWANIE I PRZYGOTOWYWANIE UCHWAŁY REWITALIZACYJNEJ

Ustawowym warunkiem rozpoczęcia procedury rewitalizacyjnej jest sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz strategii rozwoju gminy. Na podstawie wniosków zawartych w tych dokumentach należy określić rolę i miejsce rewitalizacji w ramach uwarunkowań planowania przestrzennego i strategii rozwoju gminy. Obszary kryzysowe powinny być rozpoznane i uwzględnione na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a na etapie strategii rozwoju rewitalizacja powinna się wiązać ściśle z zagadnieniami strategii mieszkalnictwa, rozwoju handlu i usług, wsparcia sektora MŚP itp. Kolejnym etapem przygotowawczym jest opracowanie przez gminę badań i analiz dotyczących: wyznaczania granic terenu znajdującego się w sytuacji kryzysowej, podania uzasadnień do realizacji programu rewitalizacyjnego, ustalenia zakresu programu rewitalizacji i określenia jego celów realizacji, ustalenia ostatecznego zasięgu obszaru objętego programem rewitalizacyjnym.

Uzyskany materiał informacyjny-dokumentacyjny i analityczny należy skonfrontować z wnioskami właścicieli nieruchomości. Następnie gmina w oparciu o całokształt materiału powinna dokonać oceny stopnia sytuacji kryzysowej. Po dokonanej ocenie można przystąpić do sporządzenia projektu uchwały w sprawie opracowania programu rewitalizacji i przedłożyć go radzie gminy [Podręcznik rewitalizacji... 2003].

Uchwała o przystąpieniu do opracowania programu rewitalizacji jest kolejnym etapem realizacji programu. Projekt uchwały powinien zawierać:

- granice obszaru programu rewitalizacji;
- termin opracowania programu rewitalizacji;
- zakres opracowania programu rewitalizacji;
- zakres przeprowadzenia badań postaw i preferencji mieszkańców obszaru programu rewitalizacji;
- zasady powoływania i odwoływania pełnomocnika do spraw rewitalizacji;
- zasady powoływania rady do spraw rewitalizacji.

Kolejnym etapem jest równoczesne podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania programu rewitalizacji wraz z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmian w granicach obszaru programu rewitalizacji.

Etap następny to powołanie pełnomocnika oraz rady do spraw rewitalizacji. Pełnomocnik odpowiada za sporządzenie programu rewitalizacji, za jego koordynację (równolegle z opracowywanym planem miejscowym) oraz za proces zarządzania i realizacji. Zadaniem rady do spraw rewitalizacji, powołanej jako organ społeczny, jest opiniowanie kolejnych działań w ramach programu i jego promowanie w czasie całego procesu rewitalizacji. Zadania te powinny być zapisane w projekcie ustawy i dotyczą między innymi:

- opiniowania wyników badań i studiów poprzedzających opracowanie programu;

- opiniowania programu i projektów rewitalizacji;
- opiniowania wniosków o dofinansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
- opiniowania działalności pełnomocnika.

Poza opiniami rady powołanej do spraw rewitalizacji niezbędne są oceny wynikające z analizy dokumentacji oraz badania dotyczące analiz warunków wyjściowych oraz przewidywanych prognoz w zakresie:

- określenia obszarów priorytetowych i identyfikacji występujących w nich problemów;
- określenia celu strategicznego i celów szczegółowych rewitalizacji, nawiązanie do strategicznych dokumentów rozwoju społeczno-gospodarczego na terenie miast, regionu i kraju;
- opracowania i oceny planowanych działań inwestycyjnych na obszarze rewitalizowanym dla przyjętego określonego horyzontu czasowego;
- oceny oczekiwanych wskaźników osiągnięć (produkt, rezultat, oddziaływanie);
- oceny planu finansowego realizacji programu rewitalizacji;
- oceny rozwoju gospodarki rozwoju mieszkańców oraz możliwości finansowych gminy.

Proces realizacji rozpoczyna się więc z chwilą podjęcia uchwały w sprawie sporządzenia programu rewitalizacji przez zarząd gminy. Zleca on opracowanie programu rewitalizacji powołanemu pełnomocnikowi. W ramach programu opracowuje się konkretne projekty rewitalizacyjne dotyczące wyznaczonych obszarów. Program rewitalizacji musi więc zawierać określenie celów, okresu realizacji, konkretnych programów operacyjnych, planu finansowego i rzeczowego oraz harmonogram czasowy.

W procesie realizacji programu rewitalizacji uczestnikami są tak zwani bezpośredni aktorzy (lokatorzy, właściciele budynków i mieszkań, dzierżawcy i użytkownicy powierzchni użytkowych, handlowych, biurowych, usługowych oraz właściciele nieruchomości niezabudowanych czy przeznaczonych do rozbiórki, w tym również gminy). Szczególną rolę nadaje się towarzystwom odnowy jako spółkom prawa handlowego, a także uczestniczącym w przygotowaniu i realizacji programu specjalistom, lokalnym politykom oraz formalnym i nieformalnym reprezentacjom grup interesów. Ważnym elementem realizacji programu jest zabezpieczenie środków finansowych do jego wdrożenia.

Elementem proceduralnym w realizacji procesu rewitalizacji jest możliwość prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze realizacji programu rewitalizacji przez gminę. Kontrolę realizacji i wdrażania programu zapewniać powinien właściwy monitoring i marketing.

Monitoring stanowi systematyczne zbieranie i analizowanie wykorzystywanych informacji do celów kontroli zarządzania i podejmowania decyzji. Jest integralną częścią zarządzania.

Po zakończeniu realizacji wszystkich zadań programu i spłaceniu wszystkich zobowiązań podmiotów procedura zakończenia programu rewitalizacji następuje na podstawie podjęcia odpowiedniej uchwały przez radę gminy, przy czym bierze się jeszcze pod uwagę możliwość wykazania przez realizujące program podmioty stosownego zabezpieczenia ewentualnych spłat, np. wpis hipoteczny lub inne uzgodnione regulacje tych zobowiązań.

ANALIZA POTRZEB INFORMACYJNYCH

Podstawą opracowania programu rewitalizacji, poczynając od fazy przygotowawczej po ostateczną realizację, są źródła właściwej i użytecznej informacji. Każda zorganizowana działalność, a zwłaszcza mająca charakter przestrzenny, opiera się bowiem na informacji. Brak informacji lub jej nieodpowiednia jakość może doprowadzić do formułowania błędnych wniosków, a co za tym idzie do podejmowania mylnych decyzji, które mogą spowodować nieodwracalne, negatywne skutki [Kuryj, Wiśniewski 2005].

Informacja musi więc być rzetelna i aktualna, podobnie jak wykorzystywane jej źródła. Użyteczna informacja jest podstawą funkcjonowania każdego procesu zarządzania, rozumianego jako proces ciągłego podejmowania decyzji, który musi opierać się na znajomości informacji oraz kryteriów i procedur ich wyboru. W odniesieniu do zarządzania nieruchomościami zakres informacji uzależniony jest od rodzaju nieruchomości i jej funkcji oraz od typu rynku, na którym się ona znajduje [Kuryj, Wiśniewski 2005].

Źródła informacji można podzielić według kryterium szczegółowości na ogólne i szczegółowe. Informacje ogólne dotyczą obszaru, na którym położona jest nieruchomość. Obejmują np. uwarunkowania socjalne, przyrodnicze i środowiskowe, ekonomiczne oraz czynniki związane z administracją i rozwojem. Informacje szczegółowe dotyczą nieruchomości będącej przedmiotem w procesie gospodarki nieruchomościami. Są to: charakterystyki prawne, lokalizacyjne i techniczne. Informacje mogą mieć formę graficzną lub opisową.

W kontekście rewitalizacji, w procesie opracowywania programów, niezbędna jest analiza właściwych źródeł informacji. Na potrzeby programów rewitalizacji wykorzystywane są informacje na poszczególnych poziomach zarządzania strategicznego, taktycznego lub operacyjnego. Każdy z tych poziomów charakteryzuje się odmiennymi potrzebami informacyjnymi, różnym stopniem ogólności i różnym przydziałem czasowym. Na poziomie strategicznym ustalone są ogólne zasady gospodarowania zasobem. Dotyczą one kierunków rozwoju nieruchomości podlegających rewitalizacji, określenia celów długoterminowych, opracowania wizji i misji nieruchomości oraz wynikających z nich strategii zarządzania. Na poziomie tym zakres informacji dotyczy perspektywy wieloletniej, a ich źródła mają charakter informacji o szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, ekonomicznym, społecznym i technologicznym nieruchomości. Informacje te mają służyć ustaleniu położenia nieruchomości na tle otoczenia, określeniu szans rozwoju oraz zniwelowaniu zagrożeń wynikających z uwarunkowań środowiska. Jest to poziom przekształcenia celów strategicznych w konkretne plany i zadania. Na poziomie strategicznym i taktycznym następuje określenie długookresowej polityki gospodarowania zasobem, a źródła informacji im przyporządkowane wskazują i porządkują działania w kierunku racjonalizacji wykorzystania zasobów komunalnych, a także innych podlegających rewitalizacji.

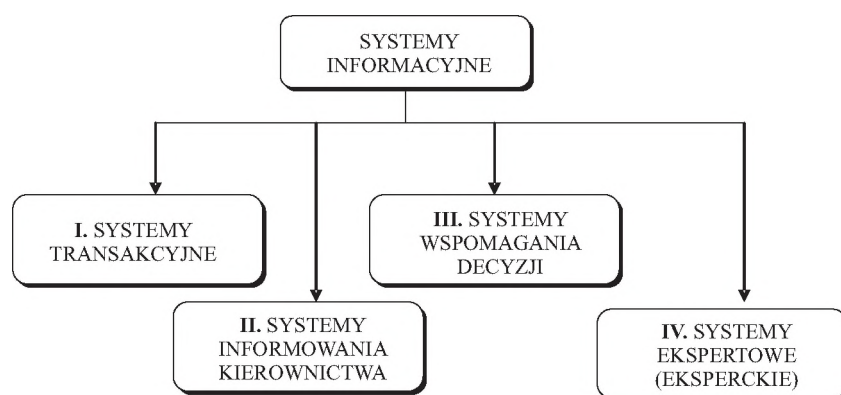
ZAŁOŻENIA WYJŚCIOWE SYSTEMU INFORMACYJNEGO NA POTRZEBY WSPOMAGANIA PROCESÓW REWITALIZACJI

System informacyjny jest definiowany w zależności od celu rozprawy oraz potrzeb dyscypliny badań, którym definicja ma służyć. Spośród różnych definicji tego pojęcia w kontekście rewitalizacji, przydatna może być ta bardzo ogólna, określająca system informacyjny jako system działania, którego podstawowe funkcje polegają na przetwarzaniu informacji, lub którego podstawowymi produktami są informacje [Radzikowski 1990]. Częścią systemu informacyjnego jest system informatyczny.

System informatyczny, oparty na zautomatyzowaniu przeważającej części procesu przetwarzania informacji w oparciu o środki techniczne informatyki, jest systemem skutecznym funkcjonującym na bazie odpowiedniego oprogramowania narzędziowego [Owoc 2004].

Trzeba pamiętać, że współczesne systemy informacyjne muszą być dostosowane do priorytetów unijnych w ramach rozwoju społeczeństwa informacyjnego. Służą temu realizacji celów strategicznych w postaci np. komputeryzacji urzędów administracji publicznej. Umożliwiają one zdobycie wielu informacji z różnych dziedzin, dostarczając w miarę możliwości informacje kompletne, ważne i o odpowiedniej jakości [Informacja... 2004].

Systemy informacyjne można podzielić umownie na cztery generacje, które wzajemnie się przeplatają i uzupełniają (rys.1)



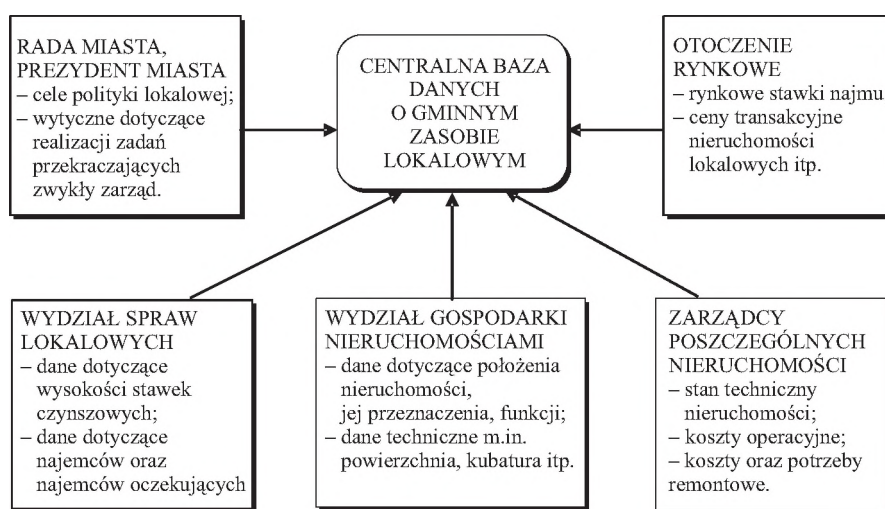
Rys. 1. Generacje systemów informacyjnych

Fig. 1. Generalisation of information systems

Źródło: Ł. Frągnowski 2007, Koncepcja systemu informacji wspomagającego gospodarkę gminnymi zasobami lokalowymi (praca magisterska, s. 39).

Wymienione systemy informacyjne nie do końca znajdują zastosowanie w przypadku programów rewitalizacji. Wydaje się, że należałoby dodatkowo stworzyć system ułatwiający zbieranie danych obejmujących źródła informacji, które są niezbędne dla programu. Punktem wyjścia do tworzenia architektury takiego systemu może być koncepcja systemu wspomagania gospodarowania gminnym zasobem lokalowym [Fragnowski 2007].

System ten dawałby możliwość generowania zestawionych danych w różnej postaci o różnym stopniu szczegółowości. Koncepcja systemu zakłada trójstopniową strukturę zarządzania. Niektóre algorytmy takiego systemu przedstawia rysunek 2 i rysunek 3.

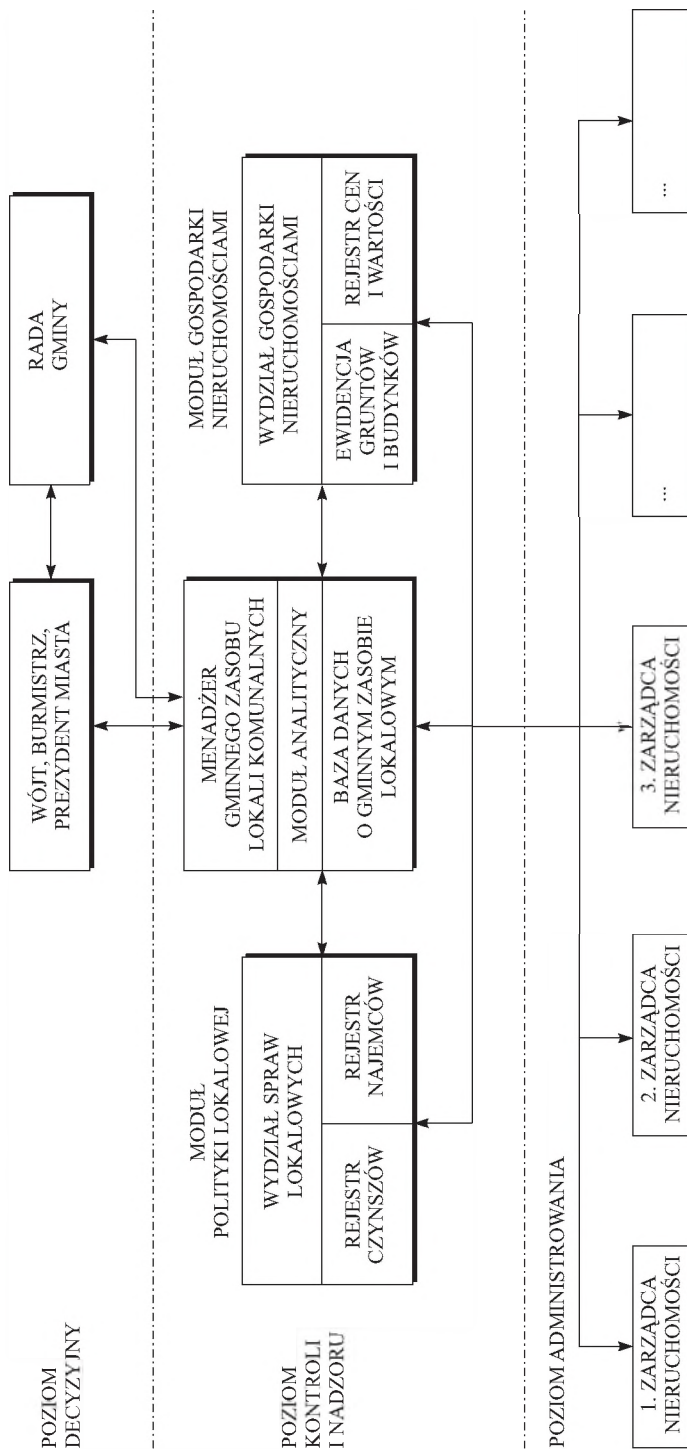


Rys. 2. Dane napływające do bazy danych o gminnym zasobie lokalowym

Fig. 2. Date which flowing in to data base about communal accommodation resources

Źródło: Ł. Frągnowski, 2007. Koncepcja systemu informacji wspomagającego gospodarkę gminnymi zasobami lokalowymi (praca magisterska s. 50).

Przedstawiona koncepcja zakłada stworzenie centralnej bazy danych o gminnym zasobie lokalowym, w której dane byłyby przesyłane ze wszystkich poziomów zarządzania na podstawie istniejących już źródeł podstawowych i uzupełniających. Główna baza danych powinna zatem zawierać informacje o czynszach, najemcach, informacje ewidencyjne z ewidencji gruntów i budynków (położenie, przeznaczenie, funkcję, dane techniczne, powierzchnię itp.), a także informacje pozyskiwane z rejestru cen i wartości nieruchomości oraz dane przekazywane z poziomu decyzyjnego dotyczące celów polityki lokalowej prowadzonej przez gminę oraz realizacji zadań w tym zakresie. Baza zawierać powinna również dane rynkowe dotyczące stawek czynszu czy cen nieruchomości. Dla potrzeb rewitalizacji są one jak najbardziej przydatne. Podobnie jest w przypadku informacji na temat stanu technicznego budynku i lokali, zbieranych pod kątem remontów. Stąd przedstawiona koncepcja, wymagająca odpowiednich modyfikacji, może być podstawą do opracowania systemu informacyjnego programów rewitalizacyjnych.



Rys. 3. System informacji na potrzeby gospodarowania gminnymi zasobami nieruchomości lokalowych

Fig. 3. Information system for communal accommodation resources management use

Źródło: A. Muczyński, 2007. System informacji na potrzeby gospodarowania gminnymi zasobami nieruchomości lokalowych (maszynopis, UWM, Olsztyn).

W systemowym dostarczaniu informacji o terenach zurbanizowanych (w tym na potrzeby rewitalizacji) można wyodrębnić następujące źródła informacji:

- dane generowane spoza układu, wykorzystywane do rozwoju i bieżącego korygowania procesów funkcjonowania organizmu miejskiego;
- dane generowane wewnątrz układu stanowiące produkt związany z jego funkcjonowaniem w poszczególnych okresach (rok, kwartał, miesiąc itp.).

Charakter tych danych (różne skale odniesienia, szczegółowość, zakres, forma, prezentacja, itp.) utrudnia integrację oraz opóźnia automatyzację procesów informacyjnych. Współczesny proces sterowania organizmem miejskim, uwzględniający wielokierunkowe sprzężenia zachodzące pomiędzy miastem a jego otoczeniem, wymaga nowoczesnej organizacji bazy danych o terenie oraz zespołu metod, technik i procedur związanych z pozyskiwaniem, przetwarzaniem, aktualizacją i dostarczaniem informacji.

Przykładową sieć informacji zawierającą podstawowe źródła danych oraz ogólny schemat ich powiązań pokazuje rys. 4. Zawarty tam przykład miejskiego systemu informacji o terenie zawiera między innymi dane geodezyjno-kartograficzne uzyskane z mapy zasadniczej, operatu ewidencji gruntów oraz projektowanego katastru budynków i katastru przewodów. Sieć ta obejmuje też informacje zagregowane, związane z planowaniem gospodarczym i planowaniem przestrzennym, zagospodarowaniem terenu, statystyką i badaniami naukowymi.

Informacja zawarta w ewidencji gruntów posiada atrybuty geometryczne (położenie, kształt i nazwy obiektów) oraz atrybuty tematyczne związane z nietopograficznymi cechami obiektów, przedstawione zbiory danych stanowią podsystem informacyjny w ogólnym systemie informacji o terenach zurbanizowanych, funkcjonujący w oparciu o dane geometryczne zarejestrowane na przykład w podsystemie mapy zasadniczej [Żróbek 1992].

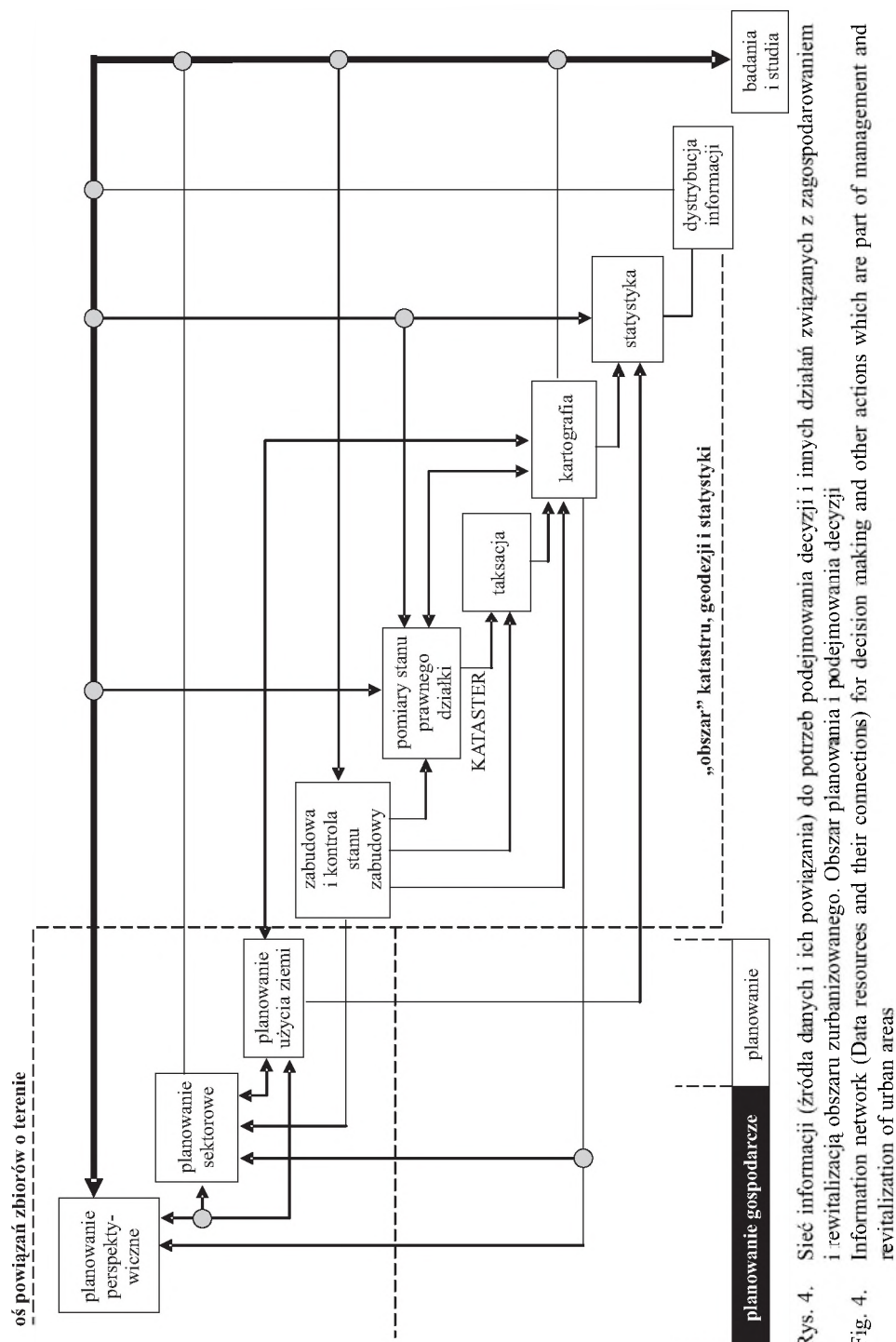
Typowy system spełniający warunki formalne sieci, można scharakteryzować za pomocą zbioru wybranych cech. Cechy te dotyczą następujących ustaleń:

- a) istnienia obiektu stanowiącego zbiór podobieństw;
- b) identyfikacji podmiotu badającego (obserwatora);
- c) określenia zadania definiującego stosunek obserwatora do obiektu;
- d) występowania powiązań między obiektem, obserwatorem a zadaniem.

Typowy system informacyjny będzie miał wtedy schemat i umiejscowienie jak na rysunku 5.

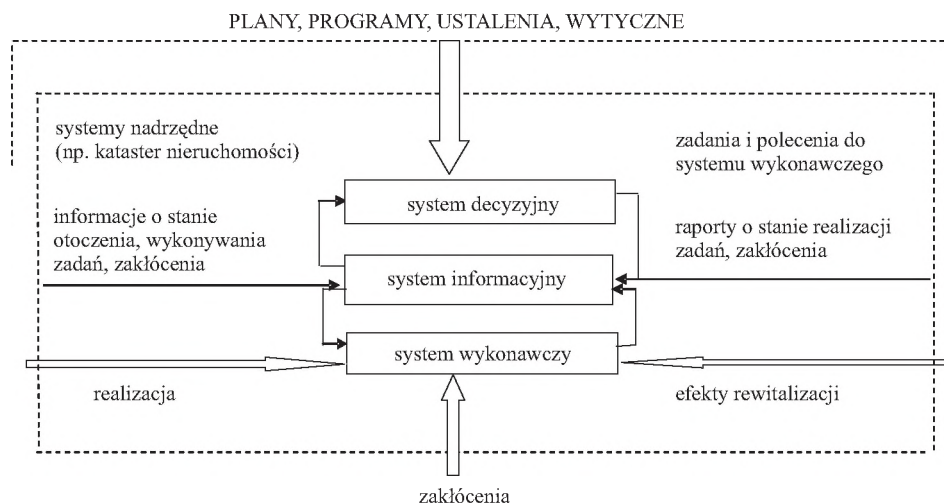
Projektowany system informacyjny powinien obejmować następujące funkcje:

1. Planistyczne:
 - prognozowanie skutków;
 - realizację decyzji w układzie czasowym;
 - kryteria wyboru optymalnego;
 - dekompozycję działań planistycznych.
2. Ewidencyjne:
 - rachunkowość i statystykę;
 - ewidencję operatywną.
3. Kontrolne:
 - ocenę etapów realizacji;



Rys. 4. Sieć informacji (źródła danych i ich powiązania) do potrzeb podejmowania decyzji i innych działań związanych z zagospodarowaniem i rewitalizacją obszaru zurbanizowanego. Obszar planowania i podejmowania decyzji

Fig. 4. Information network (Data resources and their connections) for decision making and other actions which are part of management and revitalization of urban areas



Rys. 5. System informacyjny spełniający warunki sieci

Fig. 5. Information system as a network

- analizę wyników częściowych;
- rozbieżności i zakłócenia w realizacji.

Informacje objęte takim systemem można rozpatrywać zarówno statycznie, jak i dynamicznie. Są one podstawowym elementem opisu wejścia i wyjścia systemu. Tworzą też instrument związany z transformacją danych.

Podstawowe operacje związane z systemem informacyjnym dotyczą:

- pozyskiwania informacji oraz ich gromadzenia;
- aktualizacji informacji (zasady, terminy);
- przetwarzania informacji (metody, procedury);
- transferu informacji (typizacja, standaryzacja).

Efektywne zarządzanie procesem rewitalizacji wymaga dostępu do wiarygodnej i aktualnej informacji geograficznej i ekonomicznej. Systemy informacji przestrzennej są najbardziej efektywnym źródłem informacji o nieruchomościach i zjawiskach przestrzennych. System ten powinien między innymi:

- umożliwić szybki dostęp do informacji o różnej strukturze i stopie zagregowania;
- dać możliwość przekazywania niezbędnych danych i informacji o obiektach i przedmiotach objętych systemem;
- pozwalać na przeprowadzenie prostych i złożonych analiz danych i metadanych;
- umożliwić opracowanie specjalistycznych raportów i sprawozdań.

Należałoby również:

- w pełni zautomatyzować miejski system informacji o nieruchomościach;
- dokonać standaryzacji pozyskiwanych danych o terenie (układ i klasyfikacja z uwzględnieniem zasad topologii);
- opracować zasady pokrycia obszaru zurbanizowanego siecią odniesień pozwalającą gromadzić dane w poszczególnych ogniwach ich powstawania i przetwarzania;

- ustalić kartograficzne zasady prezentacji informacji graficznej (forma, stopień generalizacji, treść, znaki umowne, itp.);
- określić zakres wykorzystania zbiorów danych traktowanych jako nośniki adresowanej informacji o terenie, w pracach koncepcyjnych i symulacjach przestrzennych.

WNIOSKI

Podstawowym celem rewitalizacji jest przywrócenie dotychczasowych funkcji zdegradowanego społecznie, ekonomicznie i środowiskowo obszaru, bądź zmiana jego dotychczasowych funkcji na nowe. Pomimo braku jednoznacznej definicji, w oparciu o definicję Billerta można przyjąć, że rewitalizacja to reakcja na stan kryzysowy obszaru miejskiego obejmująca zespół kompleksowy działań koordynowanych i zarządzanych przez sektor publiczny (gmina) przy aktywnej współpracy organów i instytucji polityczno-administracyjnych oraz podmiotów społecznych.

W wyniku integracji z Unią Europejską rewitalizacja, w tym zwłaszcza obszarów miejskich, stanowi jeden z priorytetów jako działanie 3.3 ZPORR, przeznaczone dla gmin, które planują rewitalizację infrastruktury, gospodarki i tkanki społecznej oraz środowiska na szczególnie zdegradowanych obszarach miejskich, a także powojennych i poprzemysłowych.

Podstawą wybrania rewitalizowanych obszarów oraz opracowania dla nich programów rewitalizacji są różnorodne źródła informacji oraz odpowiednie systemy informacyjne. Spośród istniejących systemów informacyjnych w tym zakresie jak dotąd nie ma systemu, który w pełni zaspakajałby te potrzeby. Niezbędne jest więc opracowanie systemu dysponującego dość szerokim zakresem zbierania, udostępniania i przetwarzania danych dla poszczególnych procedur rewitalizacji obejmujących kolejne ich etapy, oceny oraz realizację. Systemem takim może być wymagająca modyfikacji przedstawiona koncepcja systemu informacyjnego wspomagania gospodarki gminnymi zasobami lokalnymi. Adaptacja tego systemu powinna uwzględnić rozszerzenie zakresu danych o elementy stanowiące zbiór informacji niezbędnych w procesie rewitalizacji obszarów miejskich, uwzględnione również w odpisanym w artykule typowym systemie spełniającym warunki formalne sieci. Wymaga to przeprowadzenia dalszych badań w celu ustalenia niezbędnego zakresu informacji wykorzystywanej na poszczególnych etapach realizacji procedur rewitalizacji.

PIŚMIENNICTWO

- Billert A., 2004. Centrum staromiejskie w Żarach. Problemy, metody i strategię rewitalizacji, Słubice, s. 6.
- Fragnowski Ł., 2007. Koncepcja systemu informacji wspomagającego gospodarkę gminnymi zasobami lokalnymi (praca magisterska, UWM Olsztyn), s. 50.
- Heller C.A., 2002. Rewitalizacja obszarów miejskich. Praktyczny przewodnik: Jak opracować lokalny plan rozwoju? Europejski Fundusz Rozwoju regionalnego w Polsce. Projekt bliźniaczy – przygotowanie do wdrażania ERDF w Polsce <www.erdf.edu.pl>.

- Informacja i wiedza w zintegrowanym systemie zarządzania. 2004. Red. R. Borowiecki, M. Kwieciński, Wydaw. Zakamycze.
- Kłosowski W., 2004. Metodologiczne problemy rewitalizacji obszarów miejskich w kontekście poddziałania 3.3.1. programu ZPORR, Bielsko-Biała.
- Kuryj J., Wiśniewski R., 2005. Gospodarowanie i zarządzanie zasobami nieruchomości. Red. R. Żróbek. Wydaw. UWM, Olsztyn.
- Lokalny program rewitalizacji obszaru miasta Olsztyna na lata 2006-2013. UWM, Olsztyn <http://gospodarka.olsztyn.kei.pl/index.php?option=com_content&task=view&id=64&Itemid=135>.
- Markowski T., 1999. Zarządzanie Rozwojem Miast. PWN, Warszawa.
- Muczyński A., 2007. System informacji na potrzeby gospodarowania gminnymi zasobami nieruchomości lokalowych (maszynopis UWM, Olsztyn).
- Owoc M. L., 2004. Wartościowanie wiedzy w inteligentnych systemach wspomagających zarządzanie. WAE, Wrocław
- Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji. 2003. Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Mefisto Editions. Warszawa.
- Przewodnik dotyczący kosztów planowania oraz zarządzania projektami dotyczącymi rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych w ramach zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego finansowanego ze środków funduszy strukturalnych, 2004. Dokument roboczy EGIP., Warszawa.
- Radzikowski W., 1990. Komputerowe systemy wspomagania decyzji, PWE, Warszawa.
- Skalski K., Rewitalizacja obszarów starej zabudowy w miastach, [w:] Sujkowski Z., 2004. Lokalny Program Rewitalizacji. Opracowanie metodyki pozyskiwania i przetwarzania informacji przestrzennych na potrzeby zarządzania nieruchomościami (praca doktorska UWM, Olsztyn).
- Żróbek R., 1992. Informacja o terenie wykorzystywana w procesach funkcjonowania i planowania zagospodarowania obszarów zurbanizowanych. Geodezja i Kartografia.

THE LAND INFORMATION IN REWITALISATION PROCESSES OF URBAN AREAS

Abstract. In the article there is represented the proposal of the application of data systems helping urban area revitalization programmes. The basic assuming of revitalization and their contingency with the need of the elaboration of the informational base which will be helpful in their proper identification and the realization is also included in the paper.

For the lack of the existing network system of the information which can be useful for the revitalization processes of urban areas it is proposed the adaptation of the system which exist so far to use with communal accommodation resources management, as the system which is wide enough to collect, make available and transform data for each of revitalization procedures which include following stages, estimations and the realization.

Key words: revitalization, local community, management instruments, information recourses

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 12.08.2008