

Danuta Ptaszycka-Jackowska

Czynnik czasu w odnowie miast

Problemy Rozwoju Miast 1/3-4, 9-20

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.

CZYNNIK CZASU W ODNOWIE MIAST

Abstrakt. W artykule przedstawiono problemy terminologiczne związane z odnową miast oraz autorską ocenę roli czynnika czasu w odnowie miast. Autorka wprowadza pojęcie odnowy prostej i złożonej, charakteryzuje wyznaczenie obszarów odnowy w skali miasta oraz przebieg procesu odnowy w powiązaniu z czynnikiem czasu.

Słowa kluczowe: odnowa miast, rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, proces odnowy miast, czynnik czasu

1. Wprowadzenie

Jak każdy proces czy działanie, również odnowa miast, będąca rozległym procesem obejmującym wiele działań odbywa się w czasie. Czynnik czasu odgrywa różną rolę. Przede wszystkim charakteryzuje i warunkuje przebieg procesu odnowy. Czynnik czasu współtworzy też różnego typu dane i parametry charakteryzujące rzeczywistość i stan pożądany, stanowi także punkty odniesienia do przeszłości, współokreślając przebieg zmian, rozwoju lub regresji. W artykule zarysowano tę problematykę, poprzedzając ją wyjaśnieniami terminologicznymi związanymi z pojęciem *odnowa miast*.

2. Wyjaśnienie terminu odnowa miast

Do określenia procesów i zabiegów zmierzających do poprawy stanu czy wręcz przekształceń niekorzystnego stanu miast bądź ich fragmentów stosowane są różne terminy, takie jak rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa. W ramach prac realizowanych w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział Kraków w latach 1998-2000 [1] podjęto próbę uporządkowania tej terminologii². W wyniku badań przyjęto, że terminem obejmującym w sposób generalny całość zjawisk i procesów jest *odnowa*, natomiast terminy *rewitalizacja*, *rehabilitacja* i *restrukturyzacja* dotyczą określonych cząstkowych procesów i działań.

² Badania zostały przeprowadzone w ramach V Programu ramowego UE, w trakcie realizacji w Instytucie Rozwoju Miast międzynarodowego projektu pt. "Czasowo zorientowany model zrównoważonej rewitalizacji miast" (A-Time Oriented Sustainable Urban Regeneration) 2002-2005.

Odnowa. Jest to termin najbardziej ogólny i uniwersalny. Oznacza poprawę stanu czy wręcz przekształcenie niekorzystnego stanu miast bądź ich fragmentów. Można mówić o odnowie miasta, odnowie dzielnicy, odnowie zespołu zabudowy, odnowie obiektu.

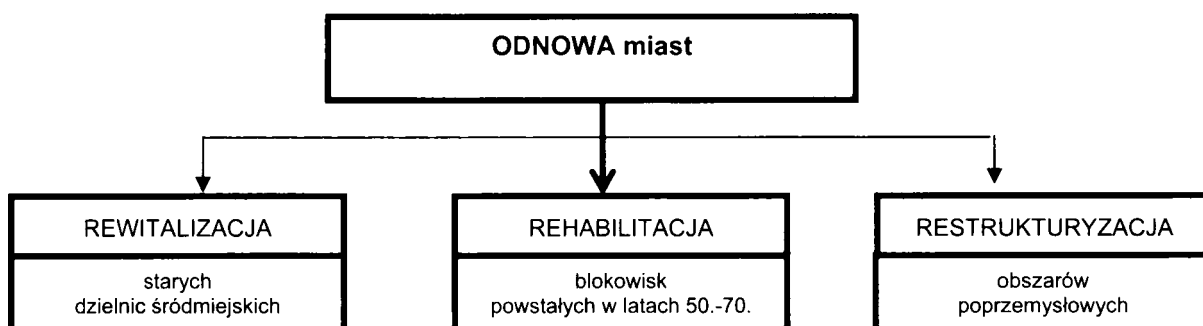
Rewitalizacja. Jest terminem węższym od terminu *odnowa*, odnoszonym w Polsce do starych dzielnic śródmiejskich. Oznacza wprowadzenie nowego życia do starych zasobów budowlanych. Może polegać na przeprowadzeniu remontów budynków, przebudowie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zmianach użytkowania obiektów, zmianach organizacji ruchu komunikacyjnego.

Rehabilitacja. Jest terminem węższym od terminu *odnowa*, funkcjonuje równolegle z terminem *rewitalizacja*. *Rehabilitacja* odnoszona jest do zespołów blokowisk powstałych w latach 50.-70. ubiegłego stulecia i wymagających różnorodnych zabiegów w celu dostosowania budynków i mieszkań do obecnych standardów. Dotyczy to m.in. ocieplenia budynków, zróżnicowania ich elewacji, lepszego wyposażenia mieszkań i klatek schodowych.

Restrukturyzacja. Jest terminem węższym niż *odnowa*, funkcjonuje równolegle z terminem *rewitalizacja* i *rehabilitacja*. Odnoszona jest do obszarów i obiektów przemysłowych i powojkowych, wymagających różnorodnych zabiegów dostosowawczych do współczesnych potrzeb i standardów. Restrukturyzacja takich obszarów lub obiektów może wiązać się:

- z zachowaniem części obiektów jako zabytkowych,
- z przekształceniem części obiektów i wprowadzeniem do nich nowoczesnych funkcji przemysłowych lub innych,
- z wyburzeniem dawnych obiektów, rekultywacją terenu i wprowadzeniem nowych obiektów i funkcji (m.in. usług handlowych i usług z zakresu kultury, mieszkalnictwa, zieleni i rekreacji).

Powiązanie terminów *odnowa*, *rewitalizacja*, *rehabilitacja*, *restrukturyzacja* ilustruje ryc. 1, a zastosowano je w publikacji „Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast” [2].



Ryc. 1. Powiązanie terminów *odnowa*, *rewitalizacja*, *rehabilitacja*, *restrukturyzacja*.

Zarówno odnowa, jak rewitalizacja, rehabilitacja czy restrukturyzacja są procesami, które przebiegają w różnych miejscach i czasie, mają różne cele, różny przebieg i dają różne efekty.

3. Czynniki czasu warunkujący przebieg procesu odnowy (rewitalizacji, rehabilitacji, restrukturyzacji)

Przebieg procesu wyrażany jest w czasie zawartym między datą jego rozpoczęcia a datą zakończenia. Data zapoczątkowania procesu odnowy określana jest na ogół decyzją administracyjną o uruchomieniu procesu, a data zakończenia wynika z czasu niezbędnego do realizacji wszystkich elementów procesu i na ogół jest równoznaczna z ostatecznym odbiorem wykonanych prac.

Czas jest czynnikiem porządkującym przebieg procesów odnowy. Wymusza on realizację kolejnych etapów, narzuca dyscyplinę realizacji. Niewłaściwe uwzględnienie czynnika czasu może doprowadzić do zachwiania równowagi realizowanego procesu. Ważnym rozróżnieniem jest tu planowany czas realizacji procesu i czas rzeczywistej realizacji. Powinna tu występować całkowita zgodność, ale zdarzają się rozbieżności wywołane różnymi innymi czynnikami. Szczególne rozbieżności występowały w Polsce do lat 90. ubiegłego wieku, w dobie gospodarki planowej.

W niektórych przypadkach czas może odgrywać rolę czynnika determinującego przebieg niektórych procesów poprzez wymuszenie realizacji procesu odnowy w określonym, z góry narzuconym terminie. Przykładem może być przygotowanie miasta do expo czy olimpiady. Podobny mechanizm może być wywołany obchodami jubileuszy miast. Taka sytuacja powoduje konieczność specjalnego dostosowania przebiegu procesu odnowy do obowiązujących terminów.

Czynnik czasu odgrywa ważną rolę w sferze zarządzania procesami odnowy na wszystkich szczeblach. Przede wszystkim istotna jest tu związana z czasem kadencyjność różnych władz. Znajduje to odzwierciedlenie w innych priorytetach, decyzjach podejmowanych po upływie kadencji przez nowe władze. Jest to szczególnie istotne, gdy władzę przejmują ugrupowania opozycyjne, kierujące się własnymi priorytetami i ambicjami. Charakterystycznym przykładem jest obecnie już kilkunastoletnia historia budowy tzw. Nowego Miasta w Krakowie, w rejonie Dworca Głównego. Czas niezbędny jest także na negocjacje z zainteresowanymi środowiskami czy grupami.

4. Czynniki czasu współtworzący różnego typu dane i parametry

W procesie odnowy miast dane i parametry charakteryzują rzeczywistość i stan pożądaną a także stanowią punkty odniesienia do przeszłości, współokreślając przebieg zmian, rozwoju lub regresji.

Na pierwszym miejscu trzeba wymienić całą statystyczną bazę danych odnoszoną do kategorii czasu. Są to dane opracowywane i publikowane głównie w układzie rocznym oraz wyniki spisów powszechnych przeprowadzanych w zasadzie w cyklach dziesięcioletnich. Dane te pozwalają m.in. określić stan istniejący, ocenić poziom zaspokojenia potrzeb, ocenić dynamikę zachodzących zmian.

Czynnik czasu istotny jest w definiowaniu różnych zasobów w sferze zagospodarowania. Ważny jest tu głównie wiek budynków, urządzeń infrastruktury i innych elementów wskazujący orientacyjnie na stopień zużycia, sygnalizujący potrzebę podjęcia działań na rzecz odnowy czy wymiany.

Czas jest stosowany jako miernik w budowaniu współczynników charakteryzujących wydolność różnych urządzeń infrastruktury, np. przepustowość urządzeń wodno-kanalizacyjnych, przepustowość arterii komunikacyjnych i zdolność przewozową środków komunikacji zbiorowej i indywidualnej, przepływy wód w ciekach (np. m³/sek., liczba pojazdów/godz.).

Czas jest istotnym wskaźnikiem charakteryzującym dostępność – zwłaszcza komunikacyjną – miejsc pracy, miejsc zamieszkania, usług itp. Jest ona wyrażana czasem dojazdu lub położeniem w określonej izochronie. Charakteryzuje także dostępność gruntów, np. okres dzierżawy, dzierżawę wieczystą (99 lat).

Czas jest elementem odzwierciedlającym zmienność zjawisk. Zmienność ta może następować w skali dnia, doby, tygodnia, miesiąca, kwartału, pory roku. Zmienność może występować niezależnie od działań człowieka, może być także przekształcana lub kreowana. Dotyczy to zwłaszcza potrzeb przewozowych, ale także zapotrzebowania na określone usługi.

Czas jest podstawowym czynnikiem w formułowaniu różnych prognoz, takich jak demograficzne, środowiskowe, motoryzacyjne, czasu wolnego. Prognozy te odnoszone są zazwyczaj do okresów rocznych, 5-letnich, 10-letnich.

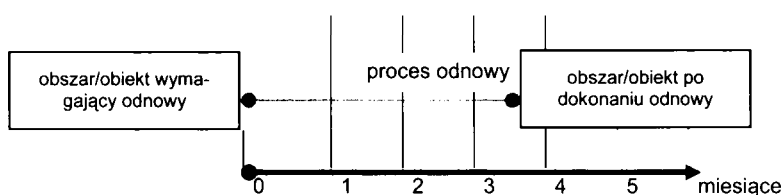
Wszystkie dane i parametry mają także podstawowe znaczenie w planowaniu przestrzennym i gospodarczym.

5. Odnowa prosta i złożona

Odnowa może być procesem obejmującym jednocześnie cały obszar lub obiekt jednorodnym typem zabiegów (rewitalizacją, rehabilitacją, restrukturyzacją). Wówczas można mówić o odnowie prostej. Odnowa może być także podejmowana w większej, złożonej przestrzeni, z różnymi typami zabiegów rewitalizacyjnych, rehabilitacyjnych, restrukturyzacyjnych realizowanych w różnym czasie. W takich przypadkach ma miejsce odnowa złożona. Można przyjąć, że odnowa złożona jest sumą pewnej liczby odnow prostych.

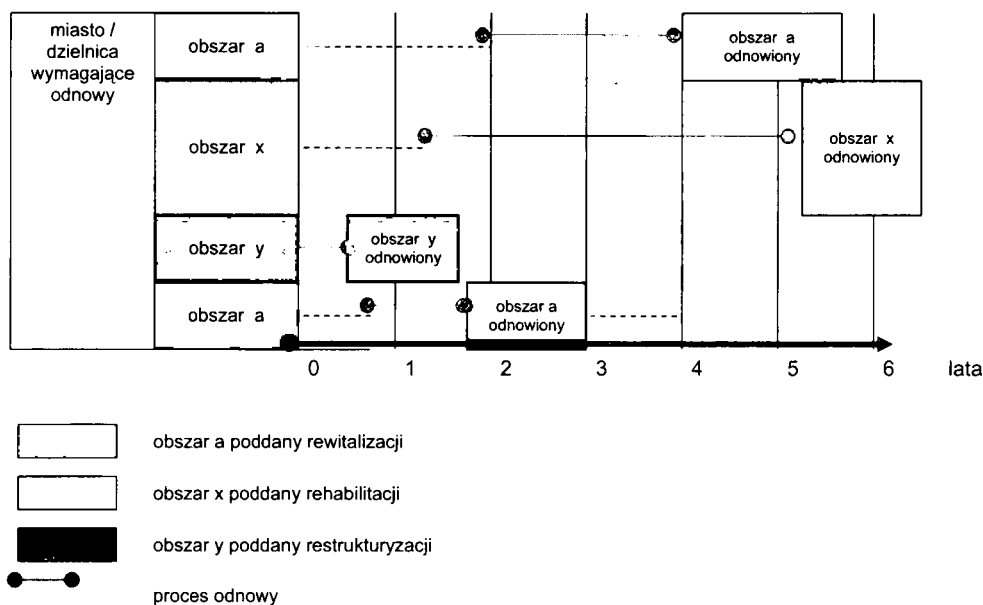
W obu sytuacjach, odnowy prostej i złożonej, odnowa przebiega w określonym czasie, ale w przypadku odnowy złożonej czas jest dodatkowym elementem różnicującym przebieg poszczególnych procesów jednostkowych.

Odnowa prosta charakteryzuje się jednością celu, jednością miejsca poddawanego odnowie oraz jednością czasu przebiegu. O przystąpieniu do odnowy prostej oraz o uznaniu jej zakończenia decyduje w zasadzie jeden organ. W trakcie odnowy prostej mogą być zrealizowane różne zadania przy zastosowaniu różnych instrumentów czy narzędzi. Pojęcie odnowy prostej należy odnosić przede wszystkim do mniejszych obszarów lub obiektów. Przykładem może być rewitalizacja obiektów starej papierni w Konstancinie-Jeziornej koło Warszawy.



Ryc. 2. Odnowa prosta w teoretycznym ujęciu czasowym

Odnowa złożona charakteryzuje się wielością celów, wielością miejsc wytypowanych do odnowy i różnymi terminami przebiegu odnowy. O odnowie złożonej można mówić przede wszystkim w przypadku odnowy miasta lub dzielnicy dużego miasta. W wyniku diagnozy miasta lub dzielnicy wyznacza się różne strefy, obszary, obiekty wymagające odnowy (rewitalizacji, rehabilitacji, restrukturyzacji) oraz ustala cele koniecznych zabiegów. W miarę możliwości określa się stopień pilności podjęcia działań odnowy dla wyznaczonych stref, obszarów, obiektów, a w ślad za tym przybliżone terminy przeprowadzenia poszczególnych zabiegów odnowy. W przypadku odnowy złożonej decyzje powinny być podejmowane dwustopniowo. W pierwszym powinna być podjęta decyzja o potrzebie odnowy miasta lub dzielnicy według określonych stref, obszarów, obiektów z podaniem pożądaných terminów. W drugim powinny być podejmowane decyzje dotyczące realizacji jednostkowych odnow (prostych).



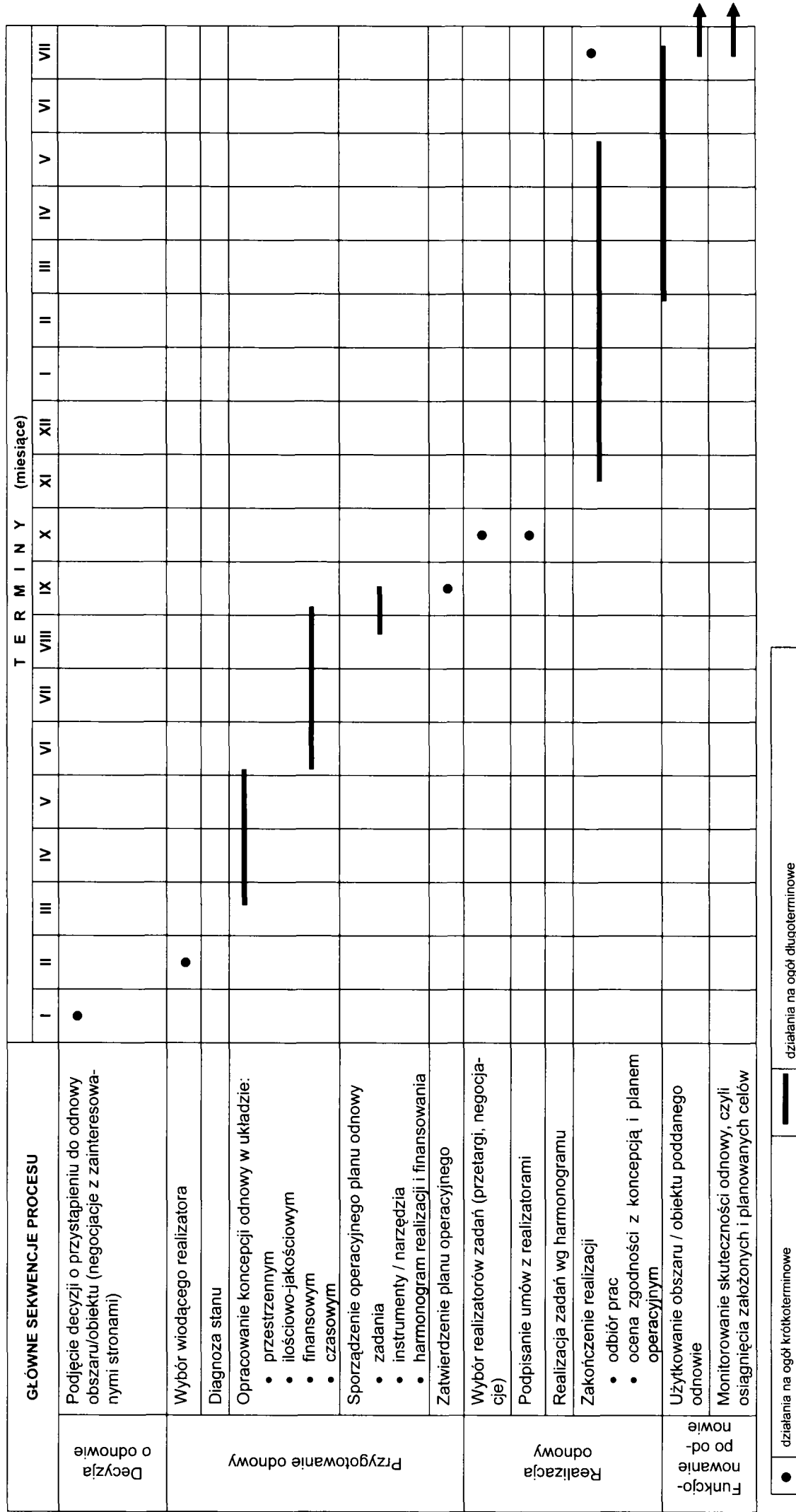
Ryc. 3. Odnowa złożona w teoretycznym ujęciu czasowym

6. Przebieg procesu odnowy prostej

W procesie odnowy prostej w postaci rewitalizacji, rehabilitacji, restrukturyzacji można wyróżnić 4 etapy:

- I. podjęcie decyzji o odnowie,
- II. przygotowanie odnowy,
- III. realizacja odnowy,
- IV. funkcjonowanie obszaru lub obiektu po przeprowadzeniu odnowy.

Na ryc. 4 przedstawiono model teoretyczny przebiegu procesu odnowy (rewitalizacji, rehabilitacji, restrukturyzacji), w którym obok podania głównych elementów składowych poszczególnych etapów wskazano czynnik czasu odniesiony do tych elementów. W modelu zasygnalizowano działania krótkotrwałe, obejmujące przede wszystkim czynności o charakterze administracyjnym, oraz długotrwałe, związane z pracami przygotowawczymi i realizacyjnymi procesu odnowy. W praktyce spotykamy jednak sytuacje, w których czynności administracyjne przebiegają w znacznie dłuższych okresach. Mogą mieć na to wpływ przedłużające się negocjacje z zainteresowanymi stronami, trudności w dostępie do odnawianych obiektów (np. wykupy, wywłaszczenia).



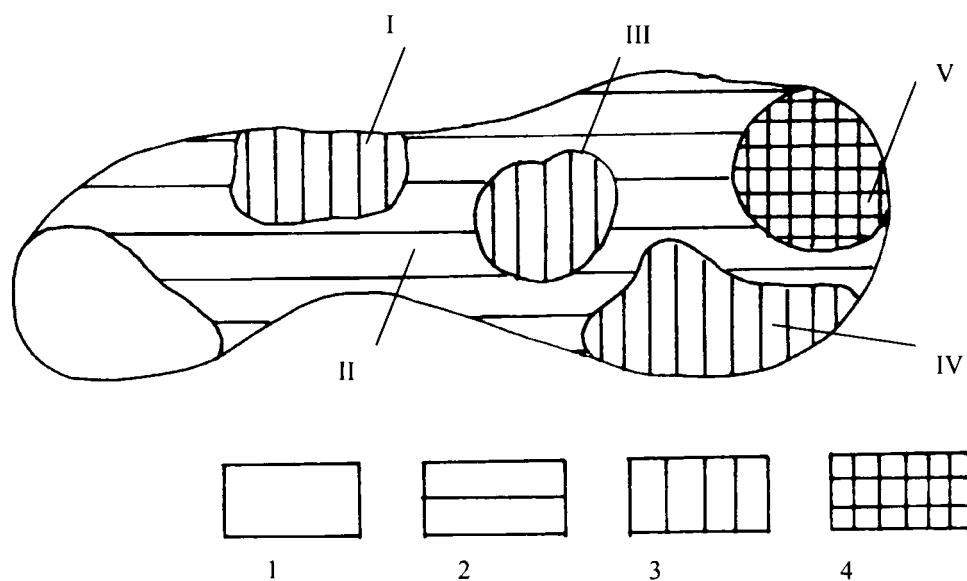
• działania na ogół krótkoterminowe

— działania na ogół długoterminowe

Ryc. 4. Przebieg procesu odnowy (rewitalizacji, rehabilitacji, restrukturyzacji) prostej w ujęciu merytorycznym i czasowym (model teoretyczny).

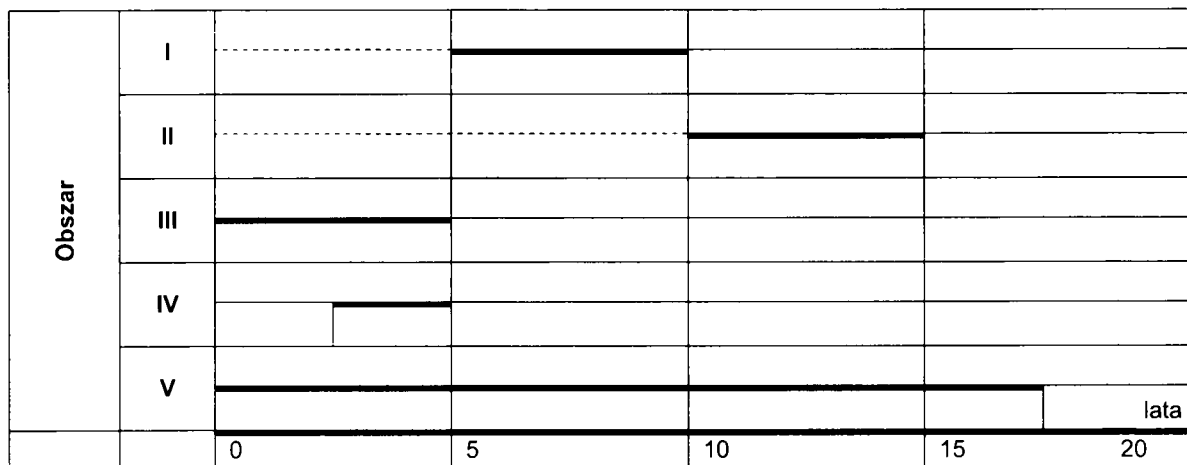
7. Odnowa miasta – wyznaczenie obszarów wymagających rewitalizacji, rehabilitacji, restrukturyzacji

Miasto, zwłaszcza duże, cechuje złożona struktura, a złożoność tę pogłębiają takie czynniki jak niedostosowanie do współczesnych potrzeb i standardów całego miasta bądź jego fragmentów, błędy popełniane wcześniej w rozbudowie i budowie nowych fragmentów, zaniedbania w sferze utrzymania zasobów. Poprawę złego stanu może dać odnowa miasta polegająca przede wszystkim na rewitalizacji staromiejskich śródmieść bądź obiektów o charakterze zabytkowym, na rehabilitacji zespołów wielkich bloków powstałych w latach 50.-70., na restrukturyzacji terenów poprzemysłowych. Odnowa miasta wymagać może ponadto przebudowy niewydolnego układu transportowego, usprawnienia działania sieci infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, budowy oczyszczalni ścieków i systemów grzewczych, a także stworzenia odpowiedniej struktury terenów otwartych, w tym zieleni miejskiej. Odnowa miasta wiązać się może z inwestycjami w dziedzinie kultury, nauki, oświaty, zdrowia, turystyki, handlu, przy czym szereg obiektów może być utworzonych w ramach rewitalizacji, rehabilitacji czy restrukturyzacji wybranych obszarów miasta. Podstawowym celem odnowy musi być zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta, a w tym przede wszystkim poprawa jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców miasta i osób do niego przybywających. W skali danego miasta istnieje *konieczność określenia potrzeb jego odnowy*. Służy temu analiza zasobów miasta przeprowadzona z zastosowaniem konkretnych wskaźników (mierników) oraz oceny cech niemierzalnych. Analizy i oceny powinny pozwolić na utworzenie mapy potrzeb odnowy miasta (ryc. 5).



Ryc. 5. Potrzeby odnowy miasta – przykład teoretyczny. 1 – granica miasta, 2 – fragment wymagający rewitalizacji, 3 – fragmenty wymagające rehabilitacji, 4 – fragment wymagający restrukturyzacji.

Kolejnym krokiem powinna być *ocena pilności przeprowadzenia odnowy poszczególnych fragmentów miasta* wyrażona terminem podejmowanych działań od najpilniejszych po takie, które mogą być podjęte w późniejszym terminie (ryc. 6). Niewątpliwie podstawą oceny powinny być kryteria wynikające z preferencji społecznych, ale korygowane według możliwości finansowania i działania samorządów i innych inwestorów.



Ryc. 6. Zróżnicowanie potrzeb realizacji odnowy miasta w czasie – przykład teoretyczny.

Zakończenie

Odnowa (rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja) jest właściwie procesem nie kończącym się w określonym czasie, ponieważ po zakończeniu działań odnowy po pewnym czasie występuje konieczność przeprowadzenia ponownych zabiegów. Konieczność ta wywoływana jest różnego rodzaju przyczynami, wśród których wymienić należy:

- odnowiony obszar lub obiekt po pewnym czasie ulega wtórnemu niszczeniu i wymaga w związku z tym ponownych zabiegów odnowicielskich,
- w miarę upływu czasu zmieniają się obowiązujące standardy, zmienia się popyt, np. w mieszkalnictwie czy w obsłudze transportowej,
- miasto rozwija się i przekształca, w związku z czym konieczne jest dostosowywanie miasta lub jego fragmentów do nowych okoliczności; w głównej mierze dotyczy to komunikacji, mieszkalnictwa, usług.

Literatura

1. Studium instrumentów operacyjnych dla procesów restrukturyzacji i rewitalizacji obszarów zurbanizowanych, 1998-2000 (projekt badawczy Komitetu Badań Naukowych zrealizowany pod kierunkiem Z. Ziobrowskiego).
2. *Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, 2000, pod red. Z. Ziobrowskiego, D. Ptaszyckiej-Jackowskiej, A. Rębowskiej, A. Geisslera. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie, Kraków, s. 249.

3. Ptaszycka-Jackowska D., 2000, *Odnowa miast – zarys problemu*, [w:] *Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, pod red. Z. Ziobrowskiego, D. Ptaszyckiej-Jackowskiej, A. Rębowskiej, A. Geisslera, IGPIK Oddział w Krakowie, Kraków.

Streszczenie

Do określenia procesów i zabiegów zmierzających do poprawy stanu czy wręcz przekształceń niekorzystnego stanu miast bądź ich fragmentów stosowane są różne terminy, takie jak rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa. Zgodnie z dotychczasowymi pracami Instytutu [„Studium...”, 1998-2000; „Rewitalizacja...”, 2000] terminem najbardziej uniwersalnym i ogólnym jest odnowa miast, a terminami specjalistycznymi rewitalizacja (odnowa starych dzielnic śródmiejskich i budynków zabytkowych), rehabilitacja (odnowa blokowisk z lat 50.-70. ubiegłego wieku) i restrukturyzacja (odnowa obszarów poprzemysłowych i powojaskowych) (ryc. 1).

Czynnik czasu charakteryzuje i warunkuje przebieg procesu odnowy: czas trwania procesu, relacje między planowanym a rzeczywistym czasem realizacji odnowy, zarządzanie odnową.

Czynnik czasu współtworzy różnego typu dane i parametry charakteryzujące rzeczywistość i stan pożądany, a także przebieg zmian. Można tu przykładowo wymienić wszelkie dane statystyczne odnoszone do konkretnych dat lub przedziałów czasu, wskaźniki demograficzne, wskaźnika dostępności komunikacyjnej, wydajności sieci infrastruktury technicznej i energetycznej.

Odnowa może być procesem obejmującym jednocześnie cały obszar lub obiekt jednorodnym typem zabiegów (rewitalizacji, rehabilitacji, restrukturyzacji) i wówczas można mówić o odnowie prostej (ryc. 2). Odnowa może być także złożona, gdy podejmowana jest w większej różnorodnej przestrzeni, z różnymi typami zabiegów realizowanymi w różnym czasie. Jest wtedy niejako sumą odnów prostych (ryc. 3).

Proces odnowy przebiega w ramach 4 podstawowych etapów (ryc. 4) i składa się z elementów krótko- i długoterminowych.

W przypadku odnowy określonego miasta konieczne jest wyznaczenie obszarów wymagających rewitalizacji lub rehabilitacji bądź restrukturyzacji (ryc. 5) i określenie potrzeb realizacji w czasie (ryc. 6).

Odnowa miasta jest właściwie procesem niekończącym się w określonym czasie, ponieważ wskutek ponownych zniszczeń obszarów lub obiektów odnowionych, zmian obowiązujących standardów i popytu a także wskutek rozwoju miasta konieczne jest dokonywanie ponownych zabiegów odnowicielskich.

TIME FACTOR IN THE RESTORATION OF TOWNS

Summary

To determine the processes and operations intended to improve the condition, or even to commence a turn-around of unbeneficial conditions of urban space, or parts of cities, various terms are applied, e.g. revitalization, rehabilitation, restructuring, or renewal. According to current works of our Institute of Urban Development [“Studium...”, 1998-2000; “Rewitalizacja...”, 2000], the term that is most universal and general is “urban renewal”, while specialized terms are “revitalization” (restoration of old towns or landmarks), “rehabilitation” (repairs of large-panel housing estates constructed in the 1950’s-1970’s) and “restructuring” (restoration of post-industrial or post-military areas of facilities) (Fig. 1).

The time factor characterizes and conditions the course of renewal processes: the process duration, relationships between the planned and actual renewal project term, or renewal management.

The time factor contributes to various types of data and parameters that characterize reality and desired states, as well as the course of changes. We can mention here as exam-

ples all statistical data which concern specific dates or periods, demographic indicators, transport accessibility indicators, or those for the capacity of technical and power infrastructure.

Renewal may be a process that covers a whole area or a facility subjected to uniform types of operations (revitalization, rehabilitation, restructuring), and thus we can talk about simple renewal (Fig. 2). Renewal can also be complex when applied to large and diverse space, involving various types of operations conducted in different periods. In that case, renewal is a combination of simple renewal projects (Fig. 3).

The renewal process is conducted in four 4 basic stages (Fig. 4), and it is composed of short- and long-term components.

In the event of a specific town renewal project, it is necessary to determine the areas that require revitalization, rehabilitation or restructuring (Fig. 5), with determination of the project performance in time (Fig. 6).

Urban renewal is in fact a process that is never completed in a period, because, as a result of continuous degradation of renewed areas or facilities, or changes in current standards, or demand, or regular development, it is necessary to implement renewal projects time and again.

Key words: urban renewal, revitalization, rehabilitation, restructuring, urban renewal process, time factor

Prof. dr hab. Danuta Ptaszycka-Jackowska
Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ
Instytut Rozwoju Miast, Kraków