Planowanie rewitalizacji terenów wiejskich – wyzwanie dla projektantów i inwestorów

Najbardziej znane są przykłady procesów rewitalizacji prowadzonych w miastach. Mimo to, również na wsiach nie brakuje obszarów wymagających odnowy. Tereny niszczejących zabytkowych rezydencji, pałaców z założeniami parkowymi i całych folwarków coraz częściej stają się przedmiotem zainteresowania inwestorów.
Wśród ogłoszeń sprzedaży nieruchomości nadal nie brakuje ofert nieruchomości z zabytkowymi obiektami pałacowymi w atrakcyjnych cenach. Zakup zaniedbanej zabytkowej nieruchomości staje się jednak zazwyczaj początkiem trudnego wyzwania jakim jest rewitalizacja, której takie tereny i obiekty wymagają.

Modne dziś pojęcie rewitalizacji, utrwalane w powszechnym obiegu i nadużywane w celach marketingowych, przestaje odzwierciedlać istotę i złożoność problemów związanych z odnową zdegradowanych obszarów. Rewitalizacja kojarzona bywa coraz częściej z wyremontowanymi lub nieco zmodernizowanymi śródmiejskimi kamienicami, w których można kupić mieszkanie.

Tymczasem prawdziwa rewitalizacja jest to zespół celowo podejmowanych działań, które zmierzają do ożywienia zaniedbanych lub zdegradowanych terenów poprzez przywrócenie im utraconych funkcji lub nadanie nowych. Rewitalizować można tylko całe obszary, a nie pojedyncze budynki i są to procesy kompleksowe obejmujące w dużej mierze aspekty społeczne, ekonomiczne, a także marketingowe i wizerunkowe. Działania te mają na celu rozwinięcie życia społeczno-gospodarczego na danym obszarze poprzez nadanie nowych, racjonalnych ekonomicznie funkcji terenom i obiektom.

Najbardziej znane są przykłady procesów rewitalizacji prowadzonych w miastach – w zdegradowanych dzielnicach poprzemysłowych, portowych lub w kwartałach kamieniczej zabudowy mieszkaniowej z przełomu XIX i XX w. Mimo to, również na wsiach nie brakuje obszarów wymagających odnowy. Są to m.in. tereny po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych, gdzie niejednokrotnie wśród wielu typowych obiektów inwentarskich z lat 60 i 70 XX w. znajdują się zabytkowe wille, pałace, stajnie, powozownie i wiele innych interesujących zabudowań, które w słusznie minionym okresie PRL ulegały przeważnie znacznej dewastacji. Te wyjątkowe obiekty, dzięki swej unikatowości, a także poprzez historie zawiązane z ich dawnymi mieszkańcami sprzed stuleci, coraz częściej stają się przedmiotem zainteresowania inwestorów. Na zakupie nieruchomości jednak sprawa się nie kończy, a przynajmniej nie powinna. Nabycie dawnego folwarku będzie raczej początkiem trudnego wyzwania, które na wiele lat zwiąże z terenem inwestora i projektantów.

Jak taki proces odnowy może wyglądać i co powinien uwzględniać? O tym w kolejnych akapitach.

Wizja lokalna

Wizja lokalna jest czymś w rodzaju zwiedzania terenu i wszystkich znajdujących się na nim obiektów budowlanych w celu utrwalenia obrazu przestrzeni w umysłach projektantów i nabrania świadomości na temat stanu zagospodarowania terenu. Dobre rozpoznanie terenu jest niezbędną podstawą do wszystkich dalszych analiz, przemyśleń, pomysłów, koncepcji i projektów.

Analiza formalno-prawna terenu

Analiza formalno-prawna polega na zebraniu i przeanalizowaniu szeregu dokumentów dotyczących nieruchomości, takich jak wypisy z rejestru gruntów, mapy, a także aktualne i archiwalne dokumenty planistyczne oraz akty prawa miejscowego. Prace te

mają na celu m.in.: sprecyzowanie granic własności, określenie wielkości i kształtu terenu, poznanie struktury obecnego użytkowania gruntów według podziału na grunty zabudowane, grunty rolne z wyodrębnieniem ich klas, grunty pod wodami powierzchniowymi, nieużytki i.t. d.

W celu rozpoznania możliwości zagospodarowania i obrania właściwej drogi administracyjnej do uzyskania odpowiednich pozwoleń, przyda się analiza zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz ewentualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niezbędna jest też analiza zakresu ochrony konserwatorskiej przy pomocy dokumentów takich jak decyzja o wpisie do rejestru zabytków i ewentualne programy ochrony konserwatorskiej, sprawdzenie lokalizacji i granic stanowisk archeologicznych, a w razie potrzeby uzyskanie opinii lub wyjaśnień od właściwego organu ochrony zabytków, w celu rozpoznania możliwości i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wykorzystaniu, modernizacji, rozbudowie lub przebudowie istniejących obiektów budowlanych.

Niebagatelne znaczenie dla możliwości wprowadzenia nowych funkcji na danym terenie może mieć sprawdzenie czy w badanym obszarze lub w jego bezpośrednim otoczeniu są ustanowione formy ochrony przyrody, np.: parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne i t.p, Należy przeanalizować rozporządzenia dotyczące ustalenia form ochrony przyrody oraz ewentualne plany ochrony, oraz stwierdzić czy i w jakich sytuacjach może być wymagane opracowanie karty informacyjnej, raportu oddziaływania na środowisko i uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Ważne wszystko co jest wokół

Każda nieruchomość, bez wyjątku, stanowi składnik przestrzeni jako całości. Wydaje się to oczywiste, choć często nie jest

dostrzegane przez właścicieli nieruchomości i inwestorów. Zagospodarowanie każdej nieruchomości musi być rozpatrywane w kontekście przestrzennym. Nie można planować nowych funkcji i zagospodarowania terenu bez poznania walorów otoczenia i z pominięciem struktury lokalnych relacji przestrzennych i powiązań z innymi jednostkami terytorialnymi. W celu racjonalnego nadania funkcji terenom i obiektom należy najpierw poznać strukturę społeczno-gospodarczą, potencjał ludnościowy regionu i w miarę możliwości przewidzieć potrzeby ludności, do której będzie kierowana oferta nowych działalności. Pomocna będzie do tego dobra charakterystyka lokalizacji, w tym analiza położenia miejscowości w układzie osadniczym regionu, ze szczególnym uwzględnieniem odległości od największych jednostek osadniczych, analiza dostępności komunikacyjnej terenu, a także analiza struktury demograficznej.

Niezwykle istotne z punktu widzenia osiągnięcia celu w postaci ożywienia ekonomicznego są charakterystyka i ocena walorów otoczenia jako czynników rozwoju. Chodzi tu zarówno o walory przyrodnicze – takie jak tereny leśne, zbiorniki wodne, cenne obszary przyrodnicze, osobliwości fauny i flory, punkty widokowe, ukształtowanie terenu, jak i walory antropogeniczne – takie jak szlaki piesze, rowerowe, konne, wodne, gastronomia, baza noclegowa, tereny rekreacyjne, usługi kultury i sportu, obiekty zabytkowe, a także kultura społeczności lokalnej.

Równie ważna jak ocena czynników, jest identyfikacja i charakterystyka barier rozwoju, którymi mogą być np. zanieczyszczenie środowiska, w tym szczególnie gruntu i wód – co się zdarza w przypadku terenów po PGR, zła dostępność komunikacyjna, patologie społeczne. Barierą jest też czasem po prostu brak czynników rozwoju, gdy np. obszar nie jest atrakcyjny ani przyrodniczo, ani kulturowo.

Patrzmy co robią inni

Nie ulega kwestii, że jeśli znane są przykłady podobnych działań do tych które się planuje, to należy z takich doświadczeń korzystać. Warto zatem poznać udane realizacje, a także chybione próby czynione przez właścicieli podobnych obiektów i wyciągnąć z tego właściwe wnioski z korzyścią dla własnego projektu. Wypada więc odwiedzić i przeanalizować wybrane zespoły pałacowe i folwarki w Polce i w miarę możliwości zebranie informacji na temat takich obiektów z innych krajów. Ponadto, poznanie działania podobnych obiektów w najbliższym otoczeniu może pomóc w stwierdzeniu obecności potencjalnej konkurencji lub, co najlepsze, w nawiązaniu współpracy i wzajemnym uzupełnianiu funkcji.

Pomysły na nowe funkcje i koncepcja zagospodarowania

Zbieranie pomysłów może odbywać się przy wykorzystaniu różnych metod, takich jak „burza mózgów”, dyskusje, organizowanie konkursów. Chodzi o to by zebrać jak najwięcej pomysłów, przy założeniu maksymalnego wykorzystania wiedzy i informacji zgromadzonych w części analitycznej. Opracowanie wstępnej koncepcji przestrzenno-funkcjonalnej polega na podzieleniu terenu na strefy i nadaniu funkcji tym strefom oraz znajdującym się w nich obiektom. Nadając funkcje wykorzystuje się zebrane wcześniej pomysły.

Koncepcje opracowywane są w formie graficznej na mapie zasadniczej i zawierają: przyporządkowanie funkcji terenom i obiektom, wskazanie obiektów do zachowania w całości, do przebudowy, do wyburzenia, zarys rozwiązań komunikacyjnych, w tym: zaplanowanie głównego wjazdu i wyjazdu w oparciu o wyznaczone na mapie drogowej główne trasy dojazdu, wytyczenie głównych dróg kołowych i pieszych na terenie nieruchomości, zaplanowanie lokalizacji parkingów.

Przy tworzeniu koncepcji zagospodarowania uwzględnia się koniecznie także kwestie estetyczne wyznaczając osie widokowe, place, dominanty itp., czyli elementy z zakresu urbanistyki, a raczej należałoby powiedzieć ruralistyki, gdyż mamy do czynienia z projektowaniem krajobrazu wiejskiego.

Koncepcja biznesowa i marketingowa

Po wstępnym wybraniu pomysłów trzeba zweryfikować zasadność wyboru poprzez analizę rynku i konkurencji w odniesieniu do zaplanowanych branż. Należy dokonać charakterystyki grup potencjalnych klientów i starać się oszacować jaka ilość klientów będzie obsługiwana i jaką ilość produktów lub usług będzie kupował przeciętny klient w ciągu roku.

Równolegle z koncepcją zagospodarowania terenu tworzy się więc także koncepcję biznesową, myśląc już o profilach klientów, o strategii handlowo-usługowej, kanałach zaopatrzeniowych. Powstaje również wizja marketingowa. Obszar podlegający odnowie traktuje się w tym momencie jako produkt, który trzeba dobrze zaprezentować i wypromować aby go ożywić. Całemu założeniu nadaje się markę, wykonuje się logotypy, strony internetowe, broszury i gadżety reklamowe. Poprzez organizowanie różnego rodzaju wydarzeń artystycznych, rozrywkowych, sportowych upowszechnia się zainteresowanie rewitalizowanym obszarem w społeczności lokalnej i w regionie.

Opracowanie scenariuszy rozwoju

„Nie od razu Kraków zbudowano”. W tej części planowania należy podzielić koncepcję na etapy i nadać im odpowiednią kolejność wdrażania. Ustala się między innymi to, jakie będą zachodziły relacje między planowanymi na terenie działalnościami i jakie są warunki konieczne do wdrożenia kolejnych funkcji, a co za tym idzie – które inwestycje należy zrealizować najpierw, a które będą mogły zaistnieć jako ostatnie. Przy ustalaniu kolejności etapów realizacji bierze

się pod uwagę m.in. analizę rynku, walory przestrzeni osiągane na poszczególnych etapach oraz wszelkie aspekty techniczno-ekonomiczne. Można opracować więcej niż jeden scenariusz rozwoju – np. scenariusze bardziej i mniej optymistyczne.

Planowanie zagospodarowania terenu – Master plan

Na tym etapie przekuwa się wizję o wysokim poziomie ogólności na konkretne rozwiązania techniczne, bazując na branżowej wiedzy specjalistów – konsultantów z poszczególnych dziedzin i branż planowanych do wdrożenia. W tym czasie może następować dalsza weryfikacja pomysłów, modyfikacja lub zamiana na inne rozwiązania. Master plan będzie stanowił uszczegółowienie wybranej koncepcji przestrzenno-funkcjonalnej. O ile koncepcja miała formę szkicową, o tyle master plan będzie miał charakter zbliżony do formy projektu zagospodarowania terenu. Na planie pokazane zostaną obrysy istniejących i projektowanych budynków z wymiarami, pokazane będą projektowane, dojścia i dojazdy, zieleń, lokalizacja obiektów małej architektury i innych elementów zagospodarowania terenu. Master plan może stanowić bazę do opracowania projektów architektonicznych zabudowy.

Realizacja

Realizacja będzie odbywać się na podstawie przyjętego scenariusza rozwoju i Master Planu. Po zrealizowaniu każdego z etapów przeprowadzana będzie ocena efektywności. W miarę postępów prac następuje weryfikacja planu, który w zależności od stwierdzonych potrzeb może być modyfikowany. Z doświadczeń specjalistów wynika, że rewitalizacja jest procesem stopniowym i rozłożonym w czasie, a wszelka rewolucja jej nie sprzyja.