

NINA JUZWA
Politechnika Śląska

TERENY POPRZEMYSŁOWE W ASPEKCIE ZARZĄDZANIA ROZWOJEM REGIONALNYM

Abstract: The paper deals with problems, which characterize the development process of historical industrial regions and cities, facing the economical and political changes of the nineties in Poland. The study mainly based on research involving postindustrial sites in the mining and steel municipalities of the Upper Silesian Agglomeration, showed that the role of spatial planning is very important in process of transformation old the monoculture – steel and coal mining – industry areas into a new services sector or new industrial fabric. The analysis and evaluation of the prospects for investment and of a new use of the old sites, clearly shows, that there is no regional vision of the problem, associated with the coordination of planning between the municipalities. As consequence the municipalities tend rather to compete than to cooperate. In conclusion the paper showed also strengths and opportunities of the brownfields cleanup and redevelopment on the examples realized in others European countries.

Miejsca nie będące miastami, przedmieściami, ani wsiami, nie posiadające identyfikującego rdzenia, ani wyraźnych peryferii; ...niekontrolowane urbanistyczne rozwleczenie, krawce, peryferia... a w morzu wymiennych i banalnych rzeczy leżą „wyspy”, czasami w archipelagu, czasami pojedyncze i rozproszone; ...stare fabryki, monumentalne, symboliczne, niektóre zniszczone, niektóre jeszcze działające, wszystkie wokół drzemiących siedlisk starych osad, posiadające wdzięk czegoś nieokiełzanego, okryte patyną rzeczy przemijających; ...dowody projektowania urbanistycznego i tradycji architektonicznej;

Kunibert Wachsen: *Change Without Growth. Sustainable Development for the 21th Century*
VI Architecture Biennale Venice, 1996

Wprowadzenie

W literaturze przedmiotu tereny poprzemysłowe opisywane są jako teren zdegradowany, nieużytek, ugor (poprzemysłowy). W litera-

turze używane są określenia *derelicted area* (ang.), *la frinsche* (fran.), *die Brachen* (niem.); wszystkie nawiązując do terminologii rolniczej podkreślają negatywne cechy terenu powstałe na skutek uprzedniego sposobu użytkowania. Coraz częściej używane jest określenie *urban brownfields*. Tłumaczenie wprost (brązowe pole) jest mało zręczne, wydaje się, że *brownfield development*, stanowi przeciwieństwo *greenfield site development*, oznaczające rozwój inwestycyjny na terenach nie zagospodarowanych, „zielonych”. OECD definiuje *urban brownfields sites*, jako tereny usytuowane na obszarze zurbanizowanym, które na skutek uprzedniej przemysłowej, handlowej, lub rządowej działalności są zanieczyszczone, lub zawierają ryzyko zanieczyszczenia lub skażenia¹. Do tej kategorii, poza obiektami i terenami poprzemysłowymi, zaliczamy również poddane recesji tereny portowe, kolejowe i wojskowe, a w definicjach UE także osiedla przyfabryczne.

Zacytowany powyżej poetycki opis „miejsc” wydaje się w pełni oddawać zewnętrzne cechy terenów poprzemysłowych. Rzeczywistość jest jednak dużo bardziej złożona. Autor postawił sobie za cel zwrócenie uwagi na zagadnienie ponownego ich zagospodarowania w aspekcie zarządzania rozwojem obszaru zurbanizowanego. Rozważania, ogólnie oparte są na sytuacjach i przykładach zaistniałych w aglomeracji katowickiej. Podstawą są prowadzone od lat 80. ubiegłego wieku w Katedrze/Zakładzie Architektury Przemysłowej Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, badania nad problematyką przemysłu w aglomeracji oraz studia *in situ* w innych ośrodkach tak polskich, jak i zagranicznych.

Charakterystyka problemu

Problem likwidacji, bądź przekształceń terenów starego, historycznego przemysłu, rozpatrywany w skali Europy, a także Ameryki Północnej nie jest problemem nowym. Na szeroką skalę rozpoczął się już w latach 60. Początkowo związany z planowym przemieszczaniem przestrzennym przemysłu poza tereny śródmiejskie i poszukiwaniem lokalizacji na obrzeżu miast². Wraz z kryzysem w latach 70., nasilił się i rozszerzył na obszary starych, historycznych regionów przemysłowych Europy, rozwijających się na monokulturze przemysłu ciężkiego.

¹ www.oecd.org./tds/bisbrownfields.htm

² J. Pietri: *Ugory przemysłowe*. „Architektura środowiska pracy”, Konferencja UIA-SARP, Zakopane 1980; także P. Townroe: *Industrial Movement*, Sakson House, Teakfield Ltd, 1979.

W okresie 1960-1970 proces upadku gospodarczego i wyludnienia objął m.in. sześć głównych miast Anglii: Birmingham, Leeds, Liverpool, Manchester, Newcastle upon Tyne, Sheffield. Miasta te w omawianym okresie utraciły ponad 17% mieszkańców (Chapmann, Walker 1983). Deglomeracja przemysłu i wyludnienie dotknęły także obszar wielkiego Londynu, a także inne centra europejskiej koncentracji przemysłu, duże miasta przemysłowe oraz konurbacje przemysłowe, jak Nord pas de Calais, czy Zagłębie Ruhry. Procesy te stały się bezpośrednim powodem poszukiwania narzędzi planistycznych, które pomogłyby powstrzymać upadek miast i regionów przemysłowych oraz narastające bezrobocie, wyludnienie, degradację środowiska oraz umożliwiłyby ponowne ożywienie terenów poprzemysłowych, a wreszcie ponowne włączenie ich w strukturę społeczno-gospodarczą obszaru. Zarówno w Anglii, jak we Francji i Niemczech wykształcono w tym czasie procedury planistyczne, które wbudowane w istniejący system planowania i zarządzania rozwojem przestrzennym, pozwoliły na zmniejszenie ryzyka recesji dla upadających obszarów.

Wszystkie bodaj, zakończone efektem pozytywnym programy włączenia obiektów, bądź zespołów starego przemysłu w struktury przestrzenne miast/regionów, są rezultatem szczególnej promocji prowadzonej przez władze lokalne, oraz przez liderów świadomych znaczenia historii i tradycji tych miejsc szczególnych dla współczesnego wizerunku miasta. Wymieniając tylko kilka, jak słynny przykład IBA Emshar Park, rewaloryzację Lille, angielskie programy City Challenge dla Manchesteru, Leeds, Wedding i in. wszystkie one wskazują na znaczenie emocjonalnego nastawienia lidera projektu/programu jako jednego z głównych warunków osiągnięcia pozytywnych rezultatów procesu odnowy miejsca.

Przemiany polityczno-gospodarcze w latach 90. XX w. w Polsce. spowodowały, gwałtowne natężenie procesów związanych z upadkiem dotychczasowych centrów i regionów przemysłu – niegdysiejszych „lokomotyw postępu”. Następstwem stał się problem terenów poprzemysłowych. Pod koniec 1996 r. w Polsce było ok. 5060 km² nieużytków i ok. 755 km² terenów wymagających rekultywacji³ Poza rosnącym, fizycznym efektem terenów upadającego przemysłu, terenów „niczych” – *no man's lands*, głównym problemem jest rosnąca liczba bezrobotnych, dochodząca w skali kraju do 3 mln. Większość rekrutuje się z pracowników dawnych, dużych przedsiębiorstw państwowych. Zjawisko ukazuje nie tylko

³ K. Gasidło, 1998, s. 14.

społeczny aspekt przekształceń przemysłu, zmniejszającej się liczby miejsc pracy, lecz także złożoność problemu. Przykładem jest zamykanie kopalni w zagłębiach węglowych lub likwidacja dużych stoczni.

Plany miast polskich o różnej charakterystyce przestrzennej, a także różnej historii, pozwalają na świadomie upraszczanie problemów urbanistycznych, związanych z terenami dawnego przemysłu. W celu ponownego włączenia terenu starego przemysłu w strukturę przestrzenno-funkcjonalną miasta najważniejsza jest wielkość terenu, czasami obiektu przewidzianego do rewaloryzacji oraz jego lokalizacja w strukturze zurbanizowanej miasta, bądź aglomeracji przemysłowej.

Silnie akcentowana szkodliwość procesów technologicznych, związana z pierwotnym sposobem użytkowania, w różnym stopniu wpływa na możliwość ponownego użytkowania terenu. Dotyczy to głównie produkcji opartej na procesach surowcowych, związanej z gospodarką wodną i odpadami poprodukcyjnymi, lokalizowanej zazwyczaj na obrzeżach terenów zurbanizowanych. Pozwala to na kolejne uproszczenie i ograniczenie się do dwóch głównych dziedzin wytwórczości rozpatrywanych w dwóch różnych kontekstach przestrzennych:

- terenów po przemyśle przetwórczym, lokalizowanych głównie w miastach oraz
- terenów po przemyśle wydobywczym i surowcowym, przestrzenie związanych z aglomeracją przemysłową.

Wyróżnione grupy, obejmujące różne rodzaje wytwórczości wiążą się także z odmiennym kształtowaniem zakładu/obiektu przemysłowego – generując różne podejścia w procesie poszukiwania nowej funkcji dla starych struktur urbanistycznych i architektonicznych (Juzwa 1988).

Miasto przemysłowe

Druga połowa XIX w. była okresem przyspieszonej urbanizacji i przyspieszonego rozwoju przemysłu. Oba te procesy zintensyfikowały się w następnym stuleciu, często przebiegając gwałtownie i chaotycznie.

Łódź, nazywana czasem polskim Manchesterem, jest zdominowana przez przemysł przetwórczy, stare kilkukondygnacyjne XIX-wieczne fabryki, usytuowane w strefie śródmiejskiej, wtapiają się w strukturę tkanki miejskiej. Przeważają tereny małe 1-3 ha (wyjątkowo do 6), w większości dostępne z komunikacyjnego systemu miasta.

Wiele budynków niewielkich, starych fabryk jest dość spontanicznie adaptowanych do nowych funkcji, często teren zyskuje więcej niż jednego właściciela.

Podobny proces włączania niewielkich kubaturowo obiektów przemysłowych w strukturę przestrzenną miasta można zaobserwować w Bielsku-Białej, mieście które również wiele zawdzięcza przemysłowi. Szybkiej adaptacji terenu poprzemysłowego sprzyja tam zarówno korzystna lokalizacja w planie zagospodarowania, tzn. lokalizacja w strefie śródmiejskiej, dostępność terenu w systemie komunikacji miejskiej, wielkość działki w granicach 1-6 ha, a także wielkość i struktura samego obiektu. Stare budynki fabryczne na ogół 3-4-kondygnacyjne, o konstrukcji słupowej, głębokości ok. 20 m, wysokości kondygnacji do ok. 5 m są podatne na wszelkiego typu przekształcenia wewnętrzne.

Znalezienie nowego inwestora, jest także kwestią polityki urbanistycznej władz miejskich. W Bielsku zaistniała dogodna sytuacja we władzach samorządowych. Uchwalony w 1994 r. plan zagospodarowania przestrzennego miasta wyprzedzająco przeznaczał śródmiejskie tereny likwidowanego przemysłu na funkcje ogólnomiejskie, usługowe i tereny zielone. Gmina kierowała procesem inwestycyjnym przekształcanych obiektów, w trybie państwowego nadzoru budowlanego⁴. Dawna fabryka włókiennicza Wega zamieniona w biura Urzędu Miasta Bielsko-Biała i w oddział Banku Handlowego stała się współczesną wizytówką miasta o włókienniczej tradycji. Zacytowany porównawczo przykład fabryki włókienniczej w Łodzi, dawnych Zakładów Poznańskiego ukazuje zarówno ograniczające znaczenie wielkości terenu, jak i problem zgodności działań z wytycznymi planu zagospodarowania. Zakład usytuowany na obrzeżu strefy śródmiejskiej, zajmuje teren o wielkości 28 ha, zamknięty został w 1997 r. Od tego czasu większość zabytkowych urządzeń zaginęła, część obiektów wyburzono, teren stał się niebezpieczny dla okolicznych mieszkańców. Kolejne próby znalezienia inwestora dla całości przedsięwzięcia i adaptacji pozostałych obiektów dla nowej funkcji zakończą się prawdopodobnie budową kolejnego hipermarketu.

Niepokój budzi propozycja wielokubaturowej zabudowy sieci Geant, mającej być tłem dla obiektów o wysokich walorach kulturowych w skali miasta, a także to, że realizacja tej inwestycji zaburzy tzw. Zielony Krąg Tradycji, obejmujący tereny o wartościach kulturowych

⁴ St. Gawlas, M. Wienczek: *Restrukturyzacja miejskich terenów poprzemysłowych w Bielsku-Białej w latach 1990-1999*. Masz., BRM Bielsko-Biała, 2000.

i przyrodniczych, w tym tereny dawnych fabryk, w planie zagospodarowania przestrzennego miasta uznany za główny obszar jego tożsamości. W miejsce planowanych terenów zielonych prawdopodobnie powstaną naziemne parkingi dla 4-5 tys. samochodów. Wątpliwości budzi nie tylko brak koordynacji działań inwestycyjnych z zapisaną w planie strategią rozwoju miasta, lecz także nowa wielka inwestycja handlowa. Już dzisiaj Łódź ma najwyższy w kraju wskaźnik powierzchni sprzedaży na mieszkańca.

Celowe wydaje się zatem, zacytowanie innego przykładu, pochodzącego z kraju znacznie bogatszego niż Polska. Zrealizowane w 1996 r. największe centrum handlowe Europy *Centro*, w Oberhausen, w zagłębiu Ruhry, powstało na 83 ha, dawnej huty i hałd popiołów. Koszt 1,2 mld marek komunalnych, regionalnych i rządowych przeznaczono na rekultywację terenu, realizacja obiektów (w tym 70 tys. m² powierzchni handlowej) kosztowała inwestorów prywatnych 2,3 mld marek. Na inwestycję przeznaczono zatem znacznie więcej funduszy niż na realizację całego programu IBA Emscher Park. Mimo takich nakładów dzisiejsza ocena inwestycji jest niejednoznaczna. Otwarcie wielkiego kompleksu spowodowało upadek ekonomiczny trzech historycznych centrów handlowo-usługowych (w Oberhausen, Muelheheim i w Duisburgu). Za podstawowy błąd uważa się brak koordynacji między działaniem władz miejskich w Oberhausen a scenariuszami programów rządowych, w tym z programem IBA Emscher Park.

Pośród czynników, które ograniczają możliwości przekształceń śródmiejskich zespołów poprzemysłowych, za najważniejsze można uznać:

- wielkość terenu, skalą przerastającą możliwości lokalnych inwestorów, gdy jednocześnie inwestowanie na terenach podmiejskich jest bardziej efektywne ekonomicznie (szybsze i tańsze);
- brak środków publicznych na realizację wielkich zamierzeń, spotęgowany brakiem instrumentów planistycznych zorientowanych na rehabilitację terenów poprzemysłowych, jakie wytworzono w krajach UE.

Aglomeracja przemysłowa

Aglomeracje przemysłowe charakteryzuje odmienna geneza rozwoju i kształtowania. Na ich dzisiejszy układ przestrzenny wpłynęły historyczne cechy rozwoju osadnictwa na obszarze zasobnym w złoża

surowcowe. Jeśli przyjąć, że ogólną zasadą kształtowania miasta jest hierarchiczność układu, a podstawowymi kategoriami są dzielnica, śródmieście i centrum, w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej aglomeracji przemysłowej podstawowe znaczenie dla rozwoju układu miały osady-dzielnice, składające się z dwóch antynomicznych elementów, zakładu pracy, kopalni, huty i terenów im towarzyszących oraz z osiedla mieszkaniowego. Niektóre osady, łącząc się, z czasem przekształcały się w miasta, np. Chorzów, inne mechanicznie połączone w administracyjną całość, np. Ruda Śląska, „jak w kropli wody” odwzorowują cechy historycznej aglomeracji przemysłowej.

Plan zagospodarowania Rudy Śląskiej, jednego z 14 miast aglomeracji katowickiej, do dzisiaj ukazuje negatywne cechy wielocentrycznego układu przestrzennego, powstałego na skutek rozwoju przemysłu wydobywczego – kopalń węgla kamiennego. Amorficzny układ przestrzenny wykształcony na skutek zlepiania zespołów przestrzennych powstałych z relacji między miejscem zamieszkania – domem a miejscem pracy – kopalnią lub/i hutą, tworzą obszar zurbanizowany, planowany bez planu, powiązany rozbudowanym systemem transportu kolejowego i drogowego. Hałdy odpadów poprodukcyjnych i tereny nieużytków otaczają te „niby miejskie” enklawy. Niedostatek przestrzeni publicznych, niezwykle skutecznie jest wypełniany dzisiaj nowo powstającymi, wielkimi przestrzeniami magazynów handlowych, a brak geometrii planu zagospodarowania, nieodłącznie kojarzony z „miejskością”, pogłębia wrażenie chaosu.

Mówiąc o niedostatkach przestrzennych i funkcjonalnych aglomeracji przemysłowej, nie sposób, nie dostrzec urbanizującego znaczenia przemysłu. Przeniesienie ze wsi do miasta oraz zamiana zawodu rolniczego na robotniczy przez wiele lat traktowane były jako awans społeczny. Przez wszystkie powojenne lata świadczyło to o atrakcyjności okręgów przemysłowych, i dawało wiarygodność stereotypowi rozwoju, który promował bezkompromisowy rozwój przemysłu, jako jedyne gwarant rozwoju ekonomicznego.

Analiza ponad 30 terenów przemysłowych, przemysłu ciężkiego, głównie kopalń węgla kamiennego⁵ oraz współcześnie podejmowanych sporadycznych działań rewaloryzacyjnych pozwala na ukazanie pewnych prawidłowości dotyczących wielkości terenu poprzemysłowego oraz jego lokalizacji w przestrzennym układzie aglomeracji.

⁵ N. Juzwa, E. Szady: *Studium kopalni węgla kamiennego województwa katowickiego*, opracowanie na zlecenie architekta wojewódzkiego Katowic, ZUP TUP Katowice, 1988-1990.

W miastach aglomeracji górnośląskiej udział terenów przemysłowych, liczony w obrębie działki dochodzi do wielkości 25% terenu zainwestowania miejskiego (nie licząc terenu poza ogrodzeniem, objętego skutkami działalności produkcyjnych). W niektórych miastach aglomeracji procent zainwestowania terenu funkcją produkcji i terenów z nią związanych jest wyższy.

Wartość, w sensie stanu technicznego oraz walorów kulturowych i historycznych mają budynki strefy wejściowej, niektóre obiekty halowe, ponadto szyby i kominy, mające walor „znaku miejsca”. Często stają się znakami identyfikacji przestrzeni dość homogenicznej w swym architektonicznym wyrazie⁶. Druga część, to teren urządzeń i linii transportu kołowego i szynowego, oraz gospodarki pomocniczej, składów, magazynów itp. Zagospodarowanie to zajmuje zazwyczaj ok. 60% całości terenu. W niektórych przemysłach, np. w kopalniach, hutach, elektrowniach, strefa ta jest znacznie większa od wielkości samego zakładu liczonego w obrębie ogrodzenia.

W starych dziewiętnastowiecznych kopalniach węgla kamiennego, wielkość terenu zainwestowania mieści się w granicach 5-40 ha. Zakłady powstałe po 1950 r. są znacznie większe, dochodzą do 150 i więcej ha. Wielkość terenu kopalni (również kopalni „starych”) zmniejsza się wraz z lokalizacją bliższą terenom o charakterze miejskim. Jednak od lat potwierdzana skłonność przemysłu do aglomeracji sprawia, że w planie zagospodarowania regionu przemysłowego, tylko wyjątkowo występują lokalizacje pojedynczych zakładów. Najczęściej są to przestrzenne zgrupowania, powiązane rozbudowanym systemem transportu kolejowego, w których zazwyczaj stare zakłady przemysłowe, o historycznym rodowodzie obrośnięte są inwestycjami nowszymi.

Reasumując, wielkość terenu przemysłu ciężkiego jest znacznie większa od wielkości terenu przemysłu przetwórczego, działka dochodzi do 100 i więcej ha. Natomiast lokalizacja tego przemysłu w strukturze wielocentrycznego układu aglomeracji oraz wieloletnia tendencja do tworzenia skupisk przestrzennych różnych zakładów spowoduje brak dostępności. Wiele terenów starych upadających zakładów jest wręcz niedostępna dla nowego inwestora. Pogłębia to mnogość terenów towarzyszących, kolejowych, składowania odpadów itp. Wiele pięknych przykładów starej architektury rozpada się na skutek ich lo-

⁶ N. Juzwa: *Przemysł – czynnik kształtujący krajobraz miast śląskich*. Konferencja UIA-SARP: *Rola przemysłu w rozwoju technicznym i społecznym*, Zakopane 1978, s. 183-186, także N. Juzwa, K. Gasidło; *Architektura znaku. kształtującego krajobraz*, Konferencja WAPG, Gdańsk grudzień 2000.

kalizacji „w głębi” zespołu przemysłowego, użytkowanego przez kilka zakładów przemysłowych przestrzennie skupionych.

Problemem, niezwykle ważnym dla procesu zarządzania rozwojem przestrzennym regionu przemysłowego, który pojawia się wraz ze zmianą jego struktury gospodarczej, jest postępująca zmiana ośrodków ciężenia ekonomicznego w układzie całościowym aglomeracji.

Na skutek likwidacji upadających ekonomicznie zakładów przemysłowych następuje tam zmiana polaryzacji ośrodków rozwoju. Nowe ośrodki rozwoju ekonomicznego np. nowoczesny przemysł, ośrodki nauki, poszukują lokalizacji w środowisku mniej zniszczonym przez przemysł. Proces ten, w aglomeracji katowickiej, prowadzi do dość wyraźnie rysującego się układu metropolitalnego, z Katowicami jako centrum⁷. Tereny poprzemysłowe, usytuowane peryferyjne do potencjalnego centrum, zwłaszcza obszary lokalizacji najstarszych, najwcześniejszych zlikwidowanych zakładów, tam, gdzie najbardziej widoczne są skutki degradacji środowiska, jak również tereny słabo powiązane z drogami o charakterze ponad- lub/i regionalnymi, stwarzają władzom lokalnym trudność w znalezieniu nowego inwestora. Tereny i obiekty, pozostawione „same sobie” popadają w ruinę, zmieniając kategorię jakościową; stają się terenami zdegradowanymi, obejmując swym niekorzystnym wpływem tereny sąsiadujące, w tym także mieszkaniowe.

Trud i ryzyko finansowania tak zlokalizowanej inwestycji, łącznie z odnową słabego technicznie i krajobrazowo otoczenia są zbyt duże, znacznie przekraczają możliwości władz lokalnych. Koszt zmiany wizerunku zdegradowanego otoczenia zniechęca inwestora zagranicznego, który w myśl reguł funkcjonujących w krajach wysoko uprzemysłowionych poszukuje lokalizacji w środowisku o wysokich walorach przestrzennych i krajobrazowych.

Władze lokalne podchodząc do problemu przekształceń, najczęściej kierują się obietnicą sukcesu. Ogólnie problem sprowadza się do błędnych założeń wyjściowych dla planowanych działań, często występuje przecenianie wartości uzbrojenia w instalacje terenowe (Gasidło 1998). Spodziewając się, że przekształcenie obiektu oraz nowe zagospodarowanie terenu zakładu, bądź wyodrębnionej jego części dokona się szybko, władze gminne zazwyczaj, nie biorą pod uwagę:

– rekultywacji otoczenia zdegradowanego działalnością przemysłową,

⁷ Opracowanie M. Dolhun na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego, wygłoszone na WKUiA w Katowicach 2001.

- odtworzenia środowiska przyrodniczego,
- włączenia nowej inwestycji w sieć powiązań regionalnych.

Brak świadomości strategicznego celu sprawia, że lokalnie podejmowane próby włączenia terenu przemysłowego w strukturę otoczenia, nie ujmują integralności rozwiązań środowiska technicznego, urbanistycznego i architektonicznego oraz naturalnego i społecznego. Ma to ścisły związek z realnością wykonalności planowanych przez władze lokalne inwestycji na terenach przemysłowych.

Próby zmiany wizerunku terenu zdegradowanego przez stary przemysł, niejednokrotnie poddawane działaniom konkursów architektonicznych lub przetargów (np. teren po hucie Kościuszko w Chorzowie) osiągają czasem atrakcyjne rozwiązania koncepcyjne, lecz brak przygotowania programu dla operacji urbanistycznej sprawia, że efekt realny pozostaje w sferze tzw. dobrych chęci.

Analiza problematyki w ujęciu europejskim skłania do wniosku, że wizja i studia dotyczące przekształcenia terenów przemysłowych wykonane w granicach całej aglomeracji, są niezbędne dla powodzenia działań w konkretnych sytuacjach lokalnych. Przedprojektowe studia ujmujące problem terenów przemysłowych całościowo pozwalają na wyłonienie i klasyfikację możliwości zagospodarowania terenów przemysłowych, ze względu na cechy konkretnego terenu przemysłowego oraz cechy środowiska otaczającego. W ten sposób lokalnie podejmowane działania inwestycyjne, mogą być bardziej realną podstawą dla możliwości i ograniczeń nowego sposobu zagospodarowania i realności nowej inwestycji.

Przykłady działań skoordynowanych, (w rozumieniu powiązań między przyjętą strategią rozwoju obszaru a prowadzoną polityką przestrzenną) można znaleźć także w polskiej praktyce planistycznej. Poza cytowanym Bielskiem, gdzie w grę wchodziły nieduże tereny, przykładem pozytywnego działania może być także Gdańsk; np. Wyspa Spichrzów, lub projekt zagospodarowania terenów Stoczni Gdańskiej⁸. Innym, godnym cytowania przykładem jest studium strategii rozwoju Kraków-Wschód, obejmujące tereny zdegradowane przez Hutę T. Sędzimir. Zawarte w studium poglądy na koncepcję rozwoju tego obszaru pozwalają na konfrontację założeń obowiązującego planu zagospodarowania⁹. Są to jednak działania sporadyczne.

⁸ D. Załuski: *Przekształcenia terenów przemysłowych na funkcje śródmiejskie w miastach polskich*. Praca doktorska WAPG, 2001.

⁹ St. Juchnowicz: *Kraków – Wschód czyli pomysł na Nową Hutę*, A&B, nr 86.

Niestety, aglomeracja katowicka, największe skupisko problemów związanych z readaptacją terenów poprzemysłowych i włączenia ich w plany zagospodarowania przestrzennego, ciągle oczekuje na podjęcie stosownych decyzji.

Programy organizacyjno-finansowe kompleksowych operacji urbanistycznych, zakończone sukcesem dostarczają szeroko w literaturze opisanych przykładów angielskich, niemieckich, hiszpańskich i innych. Mimo zróżnicowanego podejścia planistycznego mają pewne cechy wspólne:

- inicjatywa pochodzi zawsze ze środowisk lokalnych, sektora publicznego, podstawowym warunkiem sukcesu jest intelektualny promotor przedsięwzięcia (osoba, instytucja), zaangażowany emocjonalnie i mający odpowiednie możliwości organizacyjne;
- inwestycja finansowana jest zawsze nie z jednego, ale z pakietu funduszy publicznych i prywatnych, fundusze sektora publicznego służą do przygotowania terenu do nowego sposobu użytkowania, sektor prywatny jest zazwyczaj głównym inwestorem nowego zagospodarowania;
- w większości krajów, Francji, Niemczech, Anglii dla problematyki związanej z rewitalizacją terenów poprzemysłowych istnieje wyodrębniony pakiet ustaw umożliwiający zapis i postępowanie planistyczne służące wyraźnie postawionemu celowi.

Obiekt przemysłowy dziedzictwem narodowym

Tereny poprzemysłowe wyłaniają także problem ochrony dziedzictwa historycznego związanego z tradycją i kulturą starego przemysłu. O pozytywnych przykładach włączania w strukturę miasta historycznych obiektów architektury przemysłowej, mówi się i pisze coraz częściej. Analiza spektakularnych przykładów wskazuje, że początki problemu narodziły się w umysłach architektów i intelektualistów ery postmodernizmu, z rosnącej potrzeby harmonii między przestrzenią miasta, kulturą a przyrodą, które przez wiele lat cywilizacji przemysłowej funkcjonowały wobec siebie opozycyjnie. Motywy działań rewitalizacyjnych wskazują także na silnie emocjonalne zabarwienie tych operacji urbanistycznych wynikające z potrzeby zmian w wizerunku „nijakiej” przestrzeni obrzeży strefy śródmiejskiej. Często wydaje się, że jest to silniejszym motywem, niż powszechna, obiektywna potrzeba zachowania obiektów starego przemysłu.

Wszystkie prawie zakończone pozytywnie programy włączenia obiektów, bądź zespołów starego przemysłu w struktury przestrzenne miast/regionów mają cechę wspólną. Są rezultatem szczególnej promocji prowadzonej przez władze lokalne, oraz przez liderów świadomych znaczenia historii i tradycji tych miejsc szczególnych dla współczesnego wizerunku miasta/regionu. Wymieniając kilka, jak słynny przykład IBA II Emshar Park, rewaloryzację Lille, angielskie programy City Challenge dla Manchesteru, Leeds, Wedding i rozpoczęty w 2001 r. program IBA III SEE obejmujący pokopalniane tereny Łużyc. Wszystkie wskazują na wielkie znaczenie emocjonalnego nastawienia lidera projektu/programu jako jednego z głównych warunków osiągnięcia pozytywnych rezultatów procesu odnowy miejsca.

Podsumowanie

Tereny poprzemysłowe i zdegradowane rozpatrywane ze względu na możliwość ponownego włączenia w strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru zurbanizowanego, wywołują wiele pozytywnych aspektów dla zarządzania jego rozwojem. Mogą zarówno ożywić lokalny rynek pracy, uaktywnić rynek handlu nieruchomościami, wpłynąć na ogólnie pozytywny rozwój terenów miejskich, jak i stać się miejscem realizacji nowych atrakcyjnych zespołów architektonicznych, urbanistycznych i krajobrazowych. Zachowanie lub włączenie starych obiektów w zabudowę pozwala nie tylko na zachowanie tożsamości miejsca, ale także ukazanie dziedzictwa poprzedniej epoki w nowym pięknie. Problem jest jednak trudny, wymaga bowiem wykształcenia „filozofii” planowania, często odbiegającej od przyjętych stereotypów.

Spróbujmy przedstawić najistotniejsze wnioski.

- Zakład/teren przemysłowy z chwilą zaprzestania działalności pierwotnej ulega różnym formom przekształceń. Upraszczając cytowane w literaturze przypadki (Chapmann, Walker 1983; Juzwa 1988; Gasidło 1998; Załuski 2001) można wyróżnić najbardziej charakterystyczne. Wielkość terenu i jego lokalizacja w układzie zurbanizowanym ma znaczenie zasadnicze.
 - Teren/obiekty pozostają w stanie mało- lub niezmienionym: podane modernizacji są oddane w dzierżawę drobnym właścicielom z przeznaczeniem na inne cele, użytkowane do czasu dekapitalizacji. Pozorna gospodarność przynosi niewielki zysk, a teren jest „zamrożony” dla działań planowych. W przypadku obiektów/

urządzeń o dużej wartości historycznej zespół poddany jest konserwacji i zamieniany na skansen/muzeum. W praktyce jest to opcja najdroższa, związana z oczekiwaniem na finansowanie przez sektor publiczny. Jakkolwiek w kręgach historyków architektury i osób związanych z kulturą jest to rozwiązanie niezwykle cenione.

- Teren/obiekty są przygotowywane do przejęcia nowej funkcji; obiekty o niewielkiej wartości technicznej i kulturowej są wyburzane, obiekty/urządzenia techniczne o wartości historycznej są pozostawiane, a teren oczyszczany i rekultywowany. Działania takie prowadzone są w stosunku do terenów dogodnie usytuowanych. Operacje urbanistyczne tego typu dla terenów małych (1-3, wyjątkowo 6 ha) prowadzone są często przez prywatnych inwestorów. Dla terenów większych i dużych są realizowane z udziałem władz samorządowych i programów ponadlokalnych.
- Teren/obiekty w części lub całości dawnego zakładu są „porzucane” przez właściciela. Na władze samorządowe spada obowiązek porządkowania, rekultywacji terenu. Często opcja ta, szczególnie w przypadku terenów dużych, silnie zanieczyszczonych i technicznie zdegradowanych wiąże się z pozostawieniem terenu i budynków odłogiem. Przyjęcie takiej biernej postawy jest rezultatem braku programów rewitalizacji terenu związanym z brakiem stosownych funduszy, ustaleń miejscowych planów zagospodarowania dla innych/nowych sposobów użytkowania.
- Operacje rewitalizacji są najczęściej długookresowe i kosztochłonne, ponadto wymagają stabilnych, wieloletnich harmonogramów finansowych. Pozostaje to w konflikcie z „kadencyjnymi” decyzjami radnych zarówno na poziomie lokalnym, jak i regionalnym. Na decyzje współpracy prywatnych przedsiębiorstw z władzami lokalnymi, oraz na koordynację środków lokalnych i ponadlokalnych (regionalnych, krajowych, funduszy ponadnarodowych) negatywnie wpływa także brak „długodystansowych” polityków¹⁰. W rezultacie, w ciągu 12 lat od rozpoczęcia reform gospodarczych, w Polsce nie wypracowano zadowalających mechanizmów rewitalizacji terenów poprzemysłowych. Mimo pozytywnych prób dla niewielkich obiektów/terenów, wciąż brakuje całościowych programów, koncepcji, bądź wizji rozwiązań dla większych obszarów.

¹⁰ Problematyka jest rozwinięta w cytowanych pracach doktorskich: P. Szymański, *Rehabilitacja śródmiejskich terenów poprzemysłowych w świetle polityki miejskiej UE – ze szczególnym uwzględnieniem Łodzi*. PŁ, Łódź 2000; D. Załuski: *Przekształcanie terenów poprzemysłowych na funkcje śródmiejskie w miastach polskich*. PG, Gdańsk 2000.

Dla problematyki planistycznej terenów poprzemysłowych, szczególnie na obszarach ich dużego skupienia, istotne jest świadome ukierunkowanie celu przekształceń. Decyzje dotyczące programu wprowadzanego na teren poprzemysłowy wynikają z lokalnych potrzeb oraz z przestrzennego kontekstu otoczenia. Pomijając funkcjonujące modele organizacyjno-finansowe przekształceń, można, za Zuziakiem (1998) przyjąć trzy rodzaje strategii uzależnione od przyjętych celów – haseł – kreujących nowy typ przestrzeni miejskiej. Pod hasłem *nowa przestrzeń miejska* dominuje wartość rynkowa, stymulująca powstanie nowych atrakcyjnych przestrzeni publicznych, np. Euralille, Waterstad w Rotterdamie. Hasło *przeźródlenia dziedzictwa kultury*, ukierunkowuje strategię działania na wyeksponowanie wartości kulturowych, trzecie zwane *przeźródlenią społeczności lokalnej* akcentuje warunki życia i umacnianie lokalnej przedsiębiorczości, np. Kreuzberg w Berlinie.

W przypadku największego programu IBA Emscher Park, hasła – kierunki działań brzmiały następująco: odbudowa krajobrazu przyrodniczego, związanego zwłaszcza z rzeką Emscher i oczyszczenie jej systemu przyrodniczego, wprowadzenie nowej funkcji w obiekty kultury przemysłowej, wprowadzenie nowej wytwórczości i usług na tereny poprzemysłowe pod hasłem *praca i mieszkanie w parkach/ogrodach*, nowa interpretacja koncepcji miasta-ogrodu¹¹.

- Wizja całościowego ujęcia problemu jest szczególnie istotna dla obszarów dużego skupienia terenów poprzemysłowych w regionie (mieście). Dla sprawnego przeprowadzenia tak dużych zadań urbanistycznych, wzorem pozytywnych przykładów europejskich, należy rozpatrzyć celowość wykształcenia niestandardowych, poza systemowych narzędzi planistycznych, oraz systemu grantów i/lub programów o charakterze ponadlokalnym.

W decyzjach wyboru koncepcji nowego zagospodarowania ważne są konkursy architektoniczne i urbanistyczne, wynikające z inicjatyw lokalnych. Mogą one i powinny stanowić swoisty „bank danych” dla władz lokalnych skupiając przy okazji uwagę opinii publicznej na danej inwestycji.

W znanych, zakończonych sukcesem przykładach rewitalizacji zdegradowanych terenów poprzemysłowych można odnaleźć główne elementy kompozycji urbanistycznej nowych układów przestrzennych. Są to zwarte układy ulic i placów o charakterze miejskim, parki, o bardzo różnym i często niekonwencjonalnym sposobie kształtowa-

¹¹ IBA „99”, Internationale Bauausstellung Emscher Park, Katalog der Projekte.

nia, oraz woda, jako sieć cieków bądź nadbrzeże morskie lub rzeczne. Nowowprowadzaną funkcję cechuje różnorodność i przemieszanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcji nowej generacji tzw. *R&D (Research & Development)* oraz terenów zieleni rekreacyjnej.

Zwrócenie uwagi na tereny parkowe lub zielone, jako bardzo istotny element zagospodarowania terenów zdegradowanych przez skutki działalności wytwórczej świadczy o tworzeniu się nowej hierarchii wartości w budowaniu otaczającej nas przestrzeni, nie mającej nic wspólnego z klasyfikacjami przyrodniczymi. Decydującą rolę mogą odgrywać różne względy, zarówno ściśle osobiste inicjatorów i autorów koncepcji nowego zagospodarowania, jak i estetyczne, historyczne i kulturowe, a czasami także ściśle przyrodnicze, jak np. nowe założenia parkowe na terenach pokopalnianych w rejonie Leeds i Sheffield w północno-zachodniej Anglii, parku na terenach po kopalni odkrywkowej w Cospuden koło Lipska, lub pięknym parku w Magdeburgu, na terenach powojkowych. Wśród przykładów pozytywnych warto także wspomnieć o WPKiW w Chorzowie, powstałym na terenie dawnych śląskich „biedaszybów”, lub kształtowanie nowego krajobrazu przez odpowiednie usypywanie zwałowisk skały płonnej w Bieruniu Nowym.

- Problematyka wprowadzenia nowej funkcji w stare obiekty przemysłowe ma także aspekty architektoniczne. Coraz chętniej angażują się w nią twórcy współczesnej awangardy architektonicznej. Wymienię dwa obiekty, które poza aktualnością tematu i fascynacją miejscem, wskazują na nową filozofię kształtowania przestrzeni architektonicznej. Pierwszy to hale fabryczne XIX-wiecznych zakładów taboru kolejowego Borsig w Tegel, przebudowane na wielofunkcyjne centrum handlowo-usługowo-biurowe (20 ha). Projektanci Claudio Vaskoni i Dagmar Gross utworzyli wielką przestrzeń, w rozwiązanie której włączyli nowoczesną technikę i technologię, a w ultranowoczesną strukturę nowej elewacji „wtopili” ściany szczytowe, dawnej hali o neoromańskiej stylistyce. Drugi przykład to Centrum Sztuki Współczesnej Le Fresnoy w Tourcoing (Francja) autorstwa Bernarda Tschumi. Uczestnicy konkursu, z działką i stojącymi starymi halami poprzemysłowymi mogli zrobić wszystko. Tschumi jednym odważnym gestem przykrył wszystkie obiekty starej fabryki, tworząc przestrzeń dla „nowych zdarzeń” (10 tys. m²)¹². Podobnie, jak wiele innych takich inwestycji, również tutaj u źródeł sukcesu stał człowiek

¹² „Architektura & Biznes” nr 83, s. 12-17.

emocjonalnie związany z ideą – Alain Fleischer, pisarz, reżyser, fotograf, który właśnie tam w popadającym w ruinę miejscu zobaczył spełnienie swoich wyobrażeń o szkole sztuki nowoczesnej.

Literatura

- Chapman K., Walker D., 1983, *Industry Location, Principles and Policies*, Blackwell LTD.
- Gasidło K., 1998, *Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych*. ZNPSI, z. 37, Gliwice.
- Juzwa N., 1988, *Kształtowanie przestrzenne przemysłu na obszarach intensywnie zurbanizowanych*. ZNPSI, z. 8, Gliwice.
- Juzwa N., 1996, *Dzielnice mieszkalno-przemysłowe Górnego Śląska. Próba syntezy*. Konferencja pt. *Rewitalizacja historycznych dzielnic mieszkalno-przemysłowych. Idee – koncepcje – realizacje*, UŚ, Katowice.
- Juzwa N., 2001, *Przestrzenne aspekty terenów zdegradowanych i poprzemysłowych*. Kwartalnik Architektury i Urbanistyki.
- Juzwa N., Gasidło K., 1997, *Towards the Integrated Revitalization of the Old Industrial Districts*, [w:] Athens International Conference Urban & Regional Planning, National Technical University of Athens, Gliwice 2001.
- Zuziak Z., 1998, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*. Politechnika Krakowska, Monografie 236, Kraków.