

PIOTR OBRACAJ, MIROSŁAW ŁOTAREWICZ*

PRZEKSZTAŁCENIE TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH – APRECJACJA CZY DEPRECJACJA MIASTA?

TRANSFORMATION OF POST INDUSTRIAL AREAS
– APPRECIATION OR DEPPRECIATION OF CITY?

Streszczenie

W artykule przedstawiono problematykę przekształceń terenów przemysłowych znajdujących się w obrębie miasta. Określono wpływ na funkcję i kształtowanie krajobrazu miejskiego na przykładzie peryferyjnej lokalizacji osiedla mieszkaniowego na terenie nieczynnej fabryki.

Abstract

Słowa kluczowe: przekształcenie terenów przemysłowych

The article presents problems of transformation of post industrial areas located within the city which sets the influence on a function and the urban landscape on the example of peripheral location housing estate in an abandoned factory.

Keywords: transformation of industrial area

* Dr hab. inż. arch. Piotr Obracaj, prof. PO, mgr inż. Mirosław Łotarewicz, Katedra Budownictwa i Architektury, Wydział Budownictwa, Politechnika Opolska.

Na progu zmian politycznych i gospodarczych w Polsce w 1989 roku ukazała się publikacja Wojciecha Pietraszewskiego pt. *Optymalizacja w gospodarce przestrzennej miast* [1]. Wówczas teoria progów rozwojowych zaczęła tracić swoją aktualność. Proponowane przez autora „planowanie kroczące”, rozbite na etapy i każdorazowo uwzględniające następujące wokół zmiany, można traktować jako skrócenie horyzontu czasowego okresu objętego planem zagospodarowania przestrzennego i zwiększenie odpowiedzialności planisty za podejmowane decyzje.

Aktualnie w Polsce wystąpiło zjawisko odwrotne wobec XIX-wiecznej spontanicznej industrializacji. W okresie międzywojennym problemem tym zajmowała się grupa „Preasens”, wspierana przez naukową działalność Tadeusza Tołwińskiego oraz Oskara Sosnowskiego. Zakres problematyki, z którą próbowali uporać się Jan Chmielewski i Szymon Syrkus, był mniej rozbudowany, a zatem w mniejszym stopniu utrudniający decyzyjność planistyczną. W ich opracowaniu dotyczącym Łodzi i Gdyni chodziło o porządkowanie terenów przemysłowych i planowy ich rozwój. Obecnie częstym zjawiskiem jest zaprzestanie pełnienia przez te zespoły swej pierwotnej funkcji, a cały problem tkwi w harmonijnym przekształcaniu zespołów pod kątem zmiany formy użytkowania. Konieczność szczegółowych opracowań planistycznych wysuwa się na plan pierwszy.

Zwłaszcza po 1995 roku, kiedy zaczęto likwidować różnego przeznaczenia zakłady przemysłowe, zarówno na terenach śródmiejskich, jak i podmiejskich, decyzje co do losów istniejącej zabudowy zapadały często bez udziału planistów. Naprędce podejmowane decyzje sprzyjały popełnianiu błędów, trudnych w późniejszym okresie do usunięcia. Takie czynniki jak komunikacja czy gospodarka wodno-ściekowa traktowane były jako drugoplanowe, nie mówiąc już o krajobrazie.

Cementownia „Bolko” w Opolu może być uznana za reprezentatywny przykład zachodzących procesów przekształceń terenów poprzemysłowych. W tym niewielkim organizmie fabrycznym można wskazać kolejne fazy przekształceń terenu poprzemysłowego – przez nienaruszone i przebudowane pierwotne obiekty produkcyjne, dalej całkowicie zdegradowane i rozebrane, aż po nowo ukształtowaną tkankę zabudowy.

Obowiązujący Plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Bolko I” wraz z obrzeżem wprowadza w ukierunkowanym rozwoju terenu pewną dowolność sposobu realizacji przekształceń. Umożliwia kontynuację dominującej funkcji produkcyjno-usługowej z możliwością przekształceń na nieuciążliwe usługi oraz rozbudową również funkcji mieszkaniowej. Na terenie byłej cementowni można wyodrębnić dwa powstałe organizmy miejskie: pierwotny, przekształcony z istniejących obiektów fabrycznych oraz nową tkankę mieszkaniową powstałą na terenie pozyskanym dzięki rozbiórce zdegradowanej części zakładu.

Na proces przekształcenia terenów poprzemysłowych istotny wpływ ma sposób zbywania nieruchomości bankrutującego przedsiębiorstwa. Pozostawiony w obiektach produkcyjnych majątek zwykle przeznaczają się na pokrycie zobowiązań wierzycieli dawnego właściciela. Wysoka wartość rynkowa utrudnia zbycie w całości nieruchomości. Ułatwieniem sprzedaży jest podział zakładu na mniejsze części stanowiące odrębną własność. Jednakże sprzedaż rozczłonkowanego mienia może zapoczątkować proces degradacji. Nowi właściciele mogą podtrzymać wartość terenu przez wprowadzenie zamienną produkcję czy nowych usług – wówczas bieżąca eksploatacja obiektów powoduje potrzebę konserwacji i dalszego inwestowania. Rozczłonkowanie, o ile nie jest uchwycone planem, utrudnia bądź uniemożliwia koordynację inwestycyjną. Fragmenty terenu ulegają stopniowym przekształceniom, w których wprowadzane są indywidualne rozwiązania, powodujące zanikanie wartościowych pierwotnych form i detalu w istniejącym układzie przestrzennym. W zdegradowanym zespole główną wartością pozostaje niezabudowany grunt, gdzie wyznacznikiem jest dogodność lokalizacyjna na tle pozostałej infrastruktury.

Teren dawnej Cementowni „Bolko” w Opolu wraz z pobliskim wyrobiskiem kamienia leży na skraju dzielnicy robotniczej pomiędzy linią kolejową i rzeką Odram. Obszar cementowni opasują tereny rolnicze, ogródki działkowe i nieużytki, na których odradza się niszczone przez lata flora z drzewostanem krajobrazowo charakterystycznym dla Doliny Odry.

Na styku przekształconych obszarów cementowni i zalanego przez powódź w 1997 roku wyrobiska zlokalizowano połączone nową drogą tereny rekreacji miejskiej, obejmujące kąpielisko z zapleczem umożliwiającym uprawianie sportów wodnych. Sąsiadująca z centralną częścią cementowni industrialna zabudowa mieszkaniowa z początku XX wieku posiada powszechnie występujący w regionie detal architektoniczny. Zabudowania socjalne przekształcone na zabudowę wielorodzinną od dawna były wrosnięte w przestrzeń wnętrza fabryki i utworzyły tam swoistą enklawę miejską. Przestrzeń wewnętrzna dawnej cementowni pozostała spójna dla występujących tu pier-

wotnych i przekształconych obiektów przemysłowych. Wielokondygnacyjne hale przemysłowe okalające podwórza loftów czy nawet wolno stojące dominanty w postaci górującej wieży ciśnień – były integralnymi elementami tego miejsca. W przekształconej przestrzeni pełnią rolę pomników będących świadkami rozwoju tej części miasta. O tym połączeniu decyduje więź emocjonalna mieszkańców z dawnym zakładem, oferującym kiedyś najwyższą jakość produkowanego cementu, który posłużył m.in. do odbudowy Zamku Królewskiego w Warszawie.

Aktualnie drugą część przekształconego terenu stanowi nowo wybudowane osiedle mieszkaniowe Bolko. Po rozbiórce części obiektów cementowni powstała nowa enklawa o niskiej zabudowie, ukształtowanej po obrysie granic dawnej fabryki. Nawiązanie do architektury modernizmu o prostej blokowej formie jest dyskusyjne. W centralnej części osiedla pozostawiono ceglany komin jako dominantę, mającą utrwać nieistniejącą już część zakładu. Komin, będący niegdyś wizytówką europejskiej potęgi przemysłu cementowego, stanowi obecnie część „elementu osłonowego” infrastruktury nowego osiedla.

Nie tylko położenie i układ kompozycyjny miały przyciągać potencjalnych mieszkańców osiedla, ale głównie wyjątkowa lokalizacja w obrębie kąpieliska miejskiego, przy którym założono układ parkowy. Zasięg miejski ośrodka rekreacyjnego nie oddziałuje w takim stopniu na nową tkankę mieszkaniową, jak zamierzano pierwotnie. Peryferyjna lokalizacja i dostęp publiczny do atrakcyjnych terenów rekreacji miejskiej generuje spadek bezpieczeństwa, zanika oddziaływanie społeczne przyległego terenu na mieszkańców pobliskiego osiedla i przyczynia się do wyobcowania. Tworzenie nawet atrakcyjnych przestrzeni na obrzeżach miasta może powodować jego „rozwarstwienie”^[2] funkcjonalne, również w sferze społecznej.

Osiedle Bolko jest przykładem jednym z wielu na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. Innym, tym razem ze śródmieścia Opola, jest nowo powstały blok galerii handlowej Solaris, który szczelnie wypełnia plac powstały po wyburzeniu dawnego browaru o zróżnicowanej i rozczłonkowanej zabudowie. W trakcie analizowania przykładów z Zabrza, takich jak nowy obiekt handlowy na terenach byłej Huty Zabrze czy kompleks Wydziału Organizacji i Zarządzania Politechniki Śląskiej (z salą w pełni zmienną), zlokalizowany w większości w zaadaptowanych kubaturach byłej jednostki wojskowej, rodzi się pytanie: czy jest to właściwa forma pozyskiwania terenów dla nowych funkcji i ingerencji w krajobraz? Funkcja zabudowy musi być rozpatrywana pod kątem „celu zabudowy”, a nie tylko wprost rozumianej funkcjonalności, kształtu czy estetyki. Tworzenie nowych budynków, zarówno publicznych, jak i mieszkalnych, na terenach dawnych fabryk zdaje się należeć do układu struktury miejskiej określonej w poprzednich analizach. Niewątpliwie istotny jest szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w trakcie etapowej (kroczącej) modyfikacji powinien być podstawowym wyznacznikiem typu inwestycji.

On the threshold of political and economic changes in Poland in 1989, appeared in the publication of Wojciech Pietraszewski under the title *Optimization of the spatial planning of cities* [1]. Then the thresholds of development theory began to lose its timeliness. Proposed by the author of “rolling planning” broken down into stages and each time around the changes to take account of the following may be regarded as shortening the time horizon of the period covered by the spatial planning and zoning planner increasing accountability for their decisions.

Currently in Poland, the opposite phenomenon occurred in relation to nineteenth-century spontaneous industrialization. In the interwar period that dealt with the problem was group called “Preasens” supported by the scientific activity Tadeusz Tołwiński and Oskar Sosnowski. The scope of issues which attempted to tackle John Chmielewski and Simon Syrkus was less extensive and therefore a lesser extent hinders decision-making planning. In their study on Łódź and Gdynia was about to organize a planned industrial areas and their progress. Currently a common occurrence is to stop by these units perform its primary function – the whole problem lies in the harmonious transformation of the units in terms of changing the form of use. The need for detailed studies of planning comes to the fore.

Especially after 1995 when he began to liquidate the industrial plants for various purposes such as downtown areas and suburban areas decisions often was made without the involvement of planners about the fate of the existing buildings. Favorable decisions hastily committing errors difficult to remove later. Such factors as communication, or water and sewage, were treated as secondary not to mention the landscape.

Cement plant “Bolko” in Opole may be recognized as a representative example of the processes of transformations of post industrial areas. In this small factory can indicate another phase transition post industrial area – through intact and reconstructed primary production facilities, then completely degraded and dismantled to the newly formed tissue of construction.

The existing “Zoning plan for land mine Bolko I” with the rim introduces the targeted development area some freedom how to implement the transformation. This allows the continuation of the dominating production and service functions with the possibility of transformation of unobtrusive service and the expansion of the housing function. In the former cement plant can extract two resulting city organisms: the original converted from the existing factory buildings and the new tissue formed in the housing acquired through the demolition of degraded parts of the plant.

The process of transformation of post industrial areas is significantly affected by how bankrupt companies selling real estate. Manufacturing facilities in the estate is usually allocated to cover the liabilities of creditors of the former owner. The high market value makes it difficult to sell real estate as a whole. Facilitating the sale of the plant is the division into smaller parts which are separate property. Fragmented sale of property may initiate the degradation process. The new owners can keep the value of the land through the introduction of replacement of production or new services – the current operation of facilities will need to maintain and further investment. If not captured plan fragmentation, make difficult or prevents the coordination of investment. Parts of the area subject to progressive change in which individual solutions are introduced causing the disappearance of valuable original form and detail in the existing spatial layout. The main value of the band degraded remains undeveloped land where is the determinant of locational convenience on the background of other infrastructure.

The area of the former cement plant “Bolko” in Opole along with the nearby excavation of stone lying on the edge of the working area between the railway line and the river Odra. Area of cement factory fastens agricultural areas, allotments gardens and wastelands, which revives flora destroyed by years of landscape trees characteristic of the Valley of the Odra.

At the interface between cement factory and transformed areas flooded by the flood in 1997 excavations were located by the combined new urban recreation areas with facilities including swimming pool that allows water sports. Adjacent to the central part of the cement industrial housing building from the early twentieth-century has commonly occurring in the region of architectural detail. Social buildings converted to multifamily buildings have long been embedded in the space inside the factory and there formed a kind of an urban enclave. The inner space of the former cement plant remained consistent for the present here the original and converted industrial buildings. Multiple industrial buildings surrounding the courtyard of lofts or even free-standing as the dominant water tower dominates – they were integral parts of this place. In the transformed space make the role of monuments which witness the development of this part of town. About this combination determines an emotional bond with the former inhabitants of the establishment offering the highest quality ever produced cement which was used among others to rebuild the Royal Castle in Warsaw. Currently the second part of the transformed area is newly built housing estate Bolko. After the demolition of the cement plant sites a new enclave of low-rise buildings shaped boundaries of the former factory. The reference to the modernist architecture of a simple block form is debatable. While in the central part of the estate left a brick chimney as the dominant non-existent record having been part of the plant. A chimney that is used to showcase the power of The European cement industry is now part of “shielding element” of the new housing infrastructure.

Not only the location and layout of compositional was to attract potential estates residents but mostly a unique location within the town swimming area at which the park system was established. Reach city recreation center does not affect the extent of new housing tissue as originally intended. The peripheral location and public access to attractive recreation areas generates a decrease in safety, disappears social impact of land adjacent to the inhabitants of nearby settlements and contributes to the isolation. Creating a great space even on the outskirts of the city may cause the functional “stratification” also in the social sphere.

Bolko estate is an example of one of the many over the last several years. Another this time from the downtown of Opole is a newly built shopping block Solaris which tightly fills the square formed after the demolition of the old brewery building a diverse and fragmented. During the analysis of examples from Zabrze such as a new commercial building in the former Huta Zabrze or also in the complex of the Faculty of Organization and Management of the Silesian University (of room fully variable) located mostly in the volumes of converted

former military unit – the question is raised: whether is this the right form of acquiring land for new features and interference in the landscape? The function, to which these building sites were destined, must be considered apart from general considerations about its shape, aesthetics, and it must be conceived as the “building aim” rather than a same function. The creation of the new public and residential buildings, or both, defined by the former factories areas, seems to belong to the system highlighted in the urban texture in the previous analysis. Undoubtedly important is a detailed development spatial plan, that during a staged (moving) the modification should be the primary determinant of this type of investment.

Literatura/References

- [1] Pietraszewski W., *Optymalizacja w gospodarce przestrzennej miast*, Arkady, Warszawa 1989.
- [2] Jacobs J., *The Death and Live of Great American Cities*, Huntington, New York 1993.
- [3] Bugatti A., *Urban Regeneration in the post industrial town*, Maggioli, Milano 2009.



- II. 1. Widok osiedla mieszkaniowego na skraju zdegradowanego terenu dawnej Cementowni „Bolko” z przylegającym do niego terenem rekreacyjnym kąpieliska miejskiego (autor: Jarosław Makowski/www.bankfoto.com.pl)
- III. 1. View housing estate on the edge of a degraded area of the former cement factory “Bolko” adjoining urban recreational area swimming (author: Jarosław Makowski/www.bankfoto.com.pl)