

**ALINA MACIEJEWSKA  
AGNIESZKA TUREK**

## **REWITALIZACJA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH I POPRZEMYSŁOWYCH JAKO KIERUNEK ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIAST**

**Abstract: Revitalization of Urbanized and Postindustrial Areas as the Target of Sustainable Development of Urban Areas.** The problem of transformation of postindustrial areas emerged in Poland as an environmental and urban issue in the late 80's of the 20th century. This was a result of the intense technological, organizational and ownership changes in most branches of the industry. To avoid a complete degradation of attractive urban areas and to prevent the process of suburbanization, it is necessary to adapt, to a various extent, existing facilities to modern utility functions. The article presents the issues of revitalization, focusing on urbanized and postindustrial areas in Warsaw. The conclusions, formed as guidelines concerning Warsaw's revitalization, were drawn based on the author's own analysis of the research area. The authors point out that the revitalization of postindustrial areas leads to the city's recovery of valuable urban territories, and also shows the advantages, resulting from their future transformations, as well in a local as in the whole city scope.

### **Wstęp**

Wskutek ekspansji procesu urbanizacji, na obszarach miejskich znalazły się tereny, które ulegają stopniowej degradacji. Ich odnowa staje się jednym z podstawowych warunków zrównoważonego rozwoju miast. Degradacja ta dotyczy nie tylko przestrzeni, ale ma również poważne konsekwencje w sferach ekonomicznej, społecznej i przyrodniczej. Zwrócenie uwagi na te negatywne zjawiska spowodowało, że również w Polsce zaczęto koncentrować inwestycje na zdegradowanych obszarach miejskich, z jednoczesnym wykorzystaniem istniejącej zabudowy.

Konieczność zachowania wartości kulturowych dla przyszłych pokoleń, a jednocześnie przystosowania przestrzeni do nowej rzeczywistości, zmuszają do zweryfikowania podejścia do problematyki rewitalizacji. Obecnie problemem planistycznym jest nie tylko samo zagospodarowanie terenu, lecz także jego przekształcenie i zmiana z jednej funkcji na inną. Takie nowe rozumienie przestrzeni ułatwia kształtowanie właściwych relacji między człowiekiem a śro-

dowiskiem, w którym funkcjonuje. Rewitalizacja urbanistyczna powinna zawsze odbywać się z zachowaniem dziedzictwa kulturowego, zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Działania rewitalizacyjne przyczyniają się do zwiększenia szans rozwojowych miasta i poprawy jakości życia mieszkańców przez kompleksowe przekształcenia fragmentów obszaru miejskiego.

Celem pracy jest analiza zurbanizowanych terenów przemysłowych w obszarze miasta Warszawy. Określony został wpływ, jaki obszary przemysłowe wywierają na organizację przestrzeni miejskiej, a także spodziewane korzyści i efekty przestrzenne, społeczne i środowiskowe rewitalizacji tych obszarów.

## 1. Problematyka rewitalizacji w świetle literatury

Pojęcie *rewitalizacji* jest w Polsce relatywnie nowe (świadczy o tym m.in. brak terminu *rewitalizacja* w słownikach wydanych przed 1989 r.). Obecnie w większości dokumentów *rewitalizacja* definiowana jest jako „*kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na wybranym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne*”<sup>1</sup>.

Rewitalizacja odnosi się do działań prowadzonych na istniejących obszarach zurbanizowanych, co w znaczny sposób odróżnia ją od terminów określających prace, które polegają na planowaniu i realizacji nowych zespołów mieszkaniowych na niezabudowanych terenach<sup>2</sup>. Prace rewitalizacyjne tworzą nową jakość przestrzeni z wykorzystaniem obecnych walorów, przez ich aktywną ochronę lub ożywienie istniejących zasobów. Sprzyja to przeciwdziałaniu obumierania centralnych obszarów miast i ograniczeniu niekontrolowanej suburbanizacji. Rewitalizacja to reakcja na kryzys, który obejmuje dany obszar i przejawia się w wielu dziedzinach jednocześnie. Ważne jest, że proces rewitalizacji odnosi się nie tylko do infrastruktury, ale przede wszystkim do stworzenia odpowiednich warunków do poprawy bytu społeczności zamieszkującej dany obszar. Możemy wyróżnić trzy podstawowe aspekty rewitalizacji: przestrzenno-urbanistyczny, ekonomiczny i społeczny. Obecnie brany jest pod uwagę coraz częściej również aspekt środowiskowy. Dotyczy on działań związanych z polepszeniem stanu środowiska przyrodniczego, likwidacji zanieczyszczeń i emisji szkodliwych substancji.

Warto podkreślić, że aby proces rewitalizacji był skuteczny i trwały muszą być zaangażowane lokalne społeczności. To także proces wielowymiarowy i międzysektorowy, realizowany jest zatem przez podmioty sektora publicznego i prywatnego, jak też społecznego. Wspólne działanie władz lokalnych i mieszkańców jest niezbędne.

Na rewitalizację składają się długofalowe i wieloaspektowe działania, dlatego niezwykle istotne jest stworzenie odpowiedniego, wieloletniego programu prac i harmonogramu działań,

<sup>1</sup> *Wytyczne...* (2008), s. 4.

<sup>2</sup> *Podręcznik rewitalizacji...* (2003).

ułatwiających osiągnięcie wcześniej określonych celów. Rewitalizacją nie są natomiast procesy żywiołowe, towarzyszące często rewitalizacji oraz działania inwestycyjne nie wpisane w szerszy program rozwoju (np. odnowa placu miejskiego, rewaloryzacja zespołu zabytkowego itd.). Przedsięwzięcia takie mogą być elementami procesu, projektami realizowanymi w ramach całościowego programu, same w sobie jednak nie są rewitalizacją. Zasadniczym błędem wielu programów rewitalizacji jest krótkookresowe, fragmentaryczne podejście bazujące na działaniach zaradczych i pojedynczych projektach, bez planu wpisującego się w strategię rozwoju miasta jako całości<sup>3</sup>. Istotną cechą rewitalizacji jest jednocześnie oddziaływanie we wszystkich sferach: ekonomicznej, kulturowej, społecznej, materialno-przestrzennej i środowiskowej.

Reasumując, cele rewitalizacji ukierunkowane są zatem przede wszystkim na:

- 1) podniesienie standardu życia i sytuacji mieszkaniowej oraz ożywienie gospodarcze i społeczne zdegradowanych obszarów miejskich;
- 2) zachowanie dziedzictwa kulturowego i unikatowych walorów architektoniczno-krajobrazowych miasta;
- 3) odzyskiwanie i podwyższanie wartości funkcjonalnej, technicznej, ekonomicznej i kulturowej;
- 4) poprawę stanu i likwidację zagrożeń dla środowiska naturalnego<sup>4</sup>.

Rewitalizacja w Polsce nie jest jeszcze traktowana za jeden z głównych instrumentów rozwoju miast, dlatego jest przedmiotem znacznie mniejszego zainteresowania niż w krajach Europy Zachodniej. Taki stan jest skutkiem przede wszystkim braku odpowiednich regulacji prawnych w zakresie polityki miejskiej. Nie istnieje odrębna ustawa, określająca podstawowe pojęcia dotyczące rewitalizacji, jej zasięg, sposób finansowania oraz wdrażania. Głównymi dokumentami warunkującymi obecnie działania rewitalizacyjne są programy rewitalizacji. Te wieloletnie dokumenty operacyjne na rzecz rozwoju lokalnego, określają działania o charakterze przestrzennym, społecznym oraz gospodarczym. Warunkują możliwość ubiegania się o dofinansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) projektów w zakresie rewitalizacji.

Obszary, dla których opracowywane są programy rewitalizacji można zasadniczo podzielić na dzielnice historycznych śródmieść, blokowiska z wielkiej płyty oraz tereny powojenne, pokolejowe i przemysłowe. Rewitalizacja jest zwykle błędnie utożsamiana z takimi ingerencjami w przestrzeń miejską i budynki, jak remonty, modernizacja, rewaloryzacja, restrukturyzacja czy rehabilitacja.

Na potrzeby rewitalizacji obszarów przemysłowych został opracowany *Program Rządowy dla terenów przemysłowych*, którego celem jest „stworzenie warunków i wykreowanie mechanizmów sprzyjających zagospodarowaniu terenów przemysłowych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju”<sup>5</sup>. W dokumencie tym przyjęto następującą definicję *terenu przemysłowego*: „Tereny przemysłowe definiuje się jako zdegradowane, nie użytkowane lub nie w pełni wykorzystane tereny przeznaczone pierwotnie pod działalność gospodarczą,

<sup>3</sup> Janas *et al.* (2010).

<sup>4</sup> Paszkowski (2006).

<sup>5</sup> *Program...* (2004), s. 3.

która została zakończona”. Rewitalizacja natomiast według tego samego dokumentu „obejmuje proces rekultywacji i proces ponownego zagospodarowania terenu (w tym oczyszczenie, przebudowę i modernizację istniejącego pokrycia terenu), które przywrócą stan umożliwiający pełnienie przez ten teren funkcji użytkowych”<sup>6</sup>. Definicja ta całkowicie pomija istotny aspekt społeczny działań rewitalizacyjnych. W tym ujęciu zurbanizowane obszary przemysłowe są potraktowane marginalnie.

Pojęcie terenów czy też obszarów przemysłowych nie weszło jeszcze na stałe do polskiej terminologii. Obszary przemysłowe można rozumieć jako tereny, na których zaprzestano produkcji przemysłowej, lub które przestały pełnić funkcje pomocnicze w obrębie zakładów (np. administracyjne, magazynowo-składowe, transportowe). Tereny przemysłowe mogą być obecnie nieużytkowane, wykorzystywane do celów pozaprodukcyjnych lub też ponownie wykorzystywane do nowych celów produkcyjnych po okresie nieużytkowania. Nie obejmują jednak obszarów, gdzie kontynuowana jest działalność przemysłowa mimo zmiany profilu produkcji czy też właściciela. W znacznie szerszym ujęciu tereny przemysłowe obejmują obszary zdegradowane przez działalność przemysłową (górnictwem, składowanie odpadów przemysłowych, skażenie gleb, wód itp.). Przekształcenia terenów przemysłowych w ścisłym znaczeniu dotyczą w większości zainwestowanych terenów miejskich, są więc elementem odnowy i rozwoju miast<sup>7</sup>.

Podstawowym celem przekształcenia zdewastowanych obszarów przemysłowych, w odniesieniu wyłącznie do środowiska przyrodniczego, jest po pierwsze, likwidacja szkodliwego oddziaływania występujących w tym miejscu zanieczyszczeń, a po drugie – wytworzenie zrównoważonego ekosystemu, czyli aktywacja biologiczna obszaru<sup>8</sup>.

Skażenie środowiska jest silnie powiązane z aspektem estetycznym – obszary takie są zwykle zdegradowane krajobrazowo. Poprawa stanu środowiska jest jednoznaczna z poprawą wizerunku miejsca. Podejmowane działania w tym zakresie uzależnione są od indywidualnych cech obszaru oraz planowanych dla niego przyszłych funkcji. Istotną częścią początkowego etapu rewitalizacji jest prawidłowa identyfikacja występujących skażeń. Najważniejszą kwestią jest uporządkowanie pozostałości infrastruktury technicznej, konstrukcyjnej (elementy te mogą zawierać w sobie substancje niebezpieczne i skażone). Likwidowanie zanieczyszczenia gleb jest ważne w miastach, gdzie rewitalizowane obszary przemysłowe mają pełnić funkcje rekreacyjne i mieszkaniowe, dlatego należy najpierw wykonać analizę stanu gleb pod inwestycję. Ze względu na zawartość metali ciężkich lub związków radioaktywnych w glebach nie wszystkie obszary przemysłowe nadają się do adaptacji na funkcje mieszkaniowe. Niezbędne jest zatem przeprowadzenie audytu ekologicznego, czyli m.in. dokładne zbadanie terenu i określenie stopnia skażenia gleb, powietrza oraz wody przed podjęciem działań rewitalizacyjnych.

W przypadku przemysłu ciężkiego, silnie oddziałującego na środowisko, likwidacja negatywnych skutków produkcji na otoczenie polega przede wszystkim na zastosowaniu technicznych środków neutralizacji lub oczyszczania albo też izolacji i hermetyzacji substancji szkodliwych. Zabiegi rekultywacyjne zmierzające do aktywizacji biologicznej mają na celu

<sup>6</sup> *Ibidem*, s. 4.

<sup>7</sup> Domański (2000), s. 107-142.

<sup>8</sup> Gasidło (1998).

poprawę istniejących warunków siedliskowych lub stworzenie nowych warunków umożliwiających szybszą sukcesję<sup>9</sup>. Należy zatem odróżniać definicję pojęcia *rewitalizacja* od *rekultywacji* obszarów przemysłowych. *Rekultywacja* (z łac. *recultivare* – „uprawiać na nowo”) zgodnie z *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* to „nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg”<sup>10</sup>.

Podstawową cechą odróżniającą obszary przemysłowe od innych poddawanych rewitalizacji jest to, że są one często zupełnie opuszczone przez dotychczasowych użytkowników i brakuje na nich stałych mieszkańców. Charakterystyczna jest również całkowita utrata pierwotnego znaczenia i potrzeba zupełnej zmiany sposobu użytkowania.

## 2. Charakterystyka obszarów przemysłowych poddawanych rewitalizacji w Warszawie

Dynamiczne zmiany w otoczeniu społecznym, naturalnym i technicznym powodują również szybkie przekształcenia przestrzeni przemysłu. Trudno jest precyzyjnie określić powierzchnię, jaką w skali kraju stanowią tereny przemysłowe. Podstawowym problemem w oszacowaniu powierzchni, czy też liczby obiektów, jest brak ustawowych definicji pojęć, takich jak np. *tereny przemysłowe*.

Powierzchnia wszystkich terenów objętych degradacją w Polsce została oszacowana na 8 tys. km<sup>2</sup>, z czego degradacja przemysłowa dotyczy ponad 1,4 tys. km<sup>2</sup> (tj. 0,4% powierzchni kraju) w stopniu dużym i bardzo dużym, a 7 tys. km<sup>2</sup> (2,2% powierzchni kraju) w stopniu średnim i małym. Określono, że łączna powierzchnia terenów zagrożonych przemysłową degradacją wynosi 39,5 tys. km<sup>2</sup><sup>11</sup>.

Jeśli chodzi o rewitalizację obszarów przemysłowych w Warszawie, problemem tym zainteresowano się relatywnie niedawno. Podejmowane są działania zaradcze, wobec wybranych, pojedynczych obiektów, które adaptuje się na różne funkcje, najczęściej usługowe i handlowe. Prowadzone miejscowe działania odnoszą się do małego fragmentu miasta lub tylko grupy budynków. Organizacja przestrzeni miejskiej ulega zmianie w nieznacznym stopniu.

Warszawa była niegdyś miastem o kluczowej i silnie rozwiniętej funkcji przemysłowej. Proces industrializacji nasilił się po II wojnie światowej w latach 1945-1975, natomiast deindustrializacja Warszawy, można przyjąć, następowała w latach 1975-1995. Zachodziły wówczas duże zmiany m.in. w strukturach: własnościowej, organizacyjnej, wielkości zakładów, gałęziowej i przestrzennej. W okresie PRL (tj. w latach 1945-1989) w ramach socjalistycznej industrializacji nadmiernie rozwinięto w Warszawie funkcję przemysłową, natomiast funkcje usługowe,

<sup>9</sup> *Ibidem*.

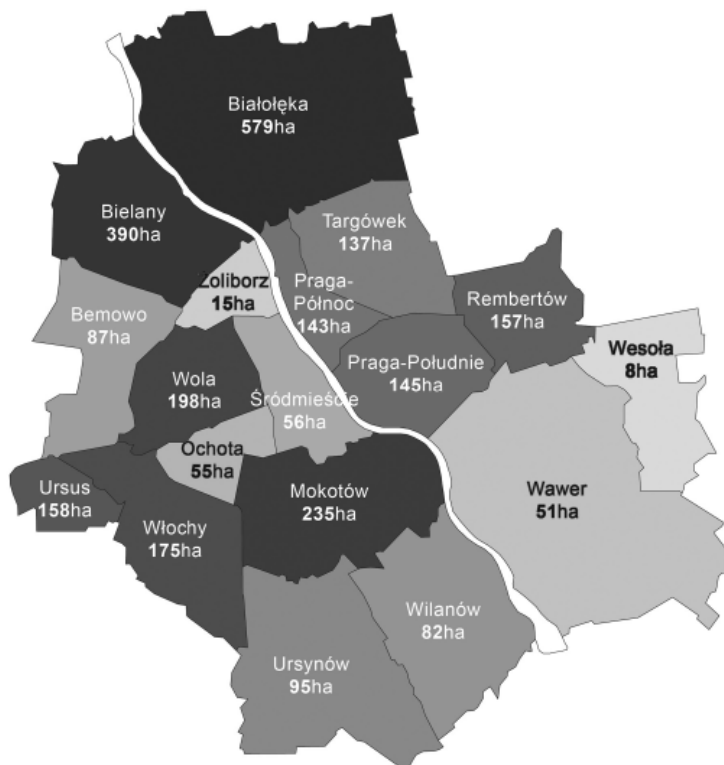
<sup>10</sup> *Ustawa* (1995).

<sup>11</sup> *Narodowa Strategia...* (2006), s. 151.

charakterystyczne dla miast stołecznych krajów o gospodarce rynkowej, były niedostateczne. Warszawa przez uprzemysłowienie, stała się w ogromnym stopniu miastem robotniczym<sup>12</sup>.

Rok 1989 to początek nowego okresu w rozwoju działalności społeczno-gospodarczej stolicy i malejącej roli jej funkcji przemysłowej. Zapoczątkowano wówczas proces gruntownej transformacji niewydolnego systemu gospodarki nakazowo-rozdziałowej w kierunku gospodarki rynkowej. Nastąpiła wszechstronna restrukturyzacja przemysłu i przekształcenia strukturalne.

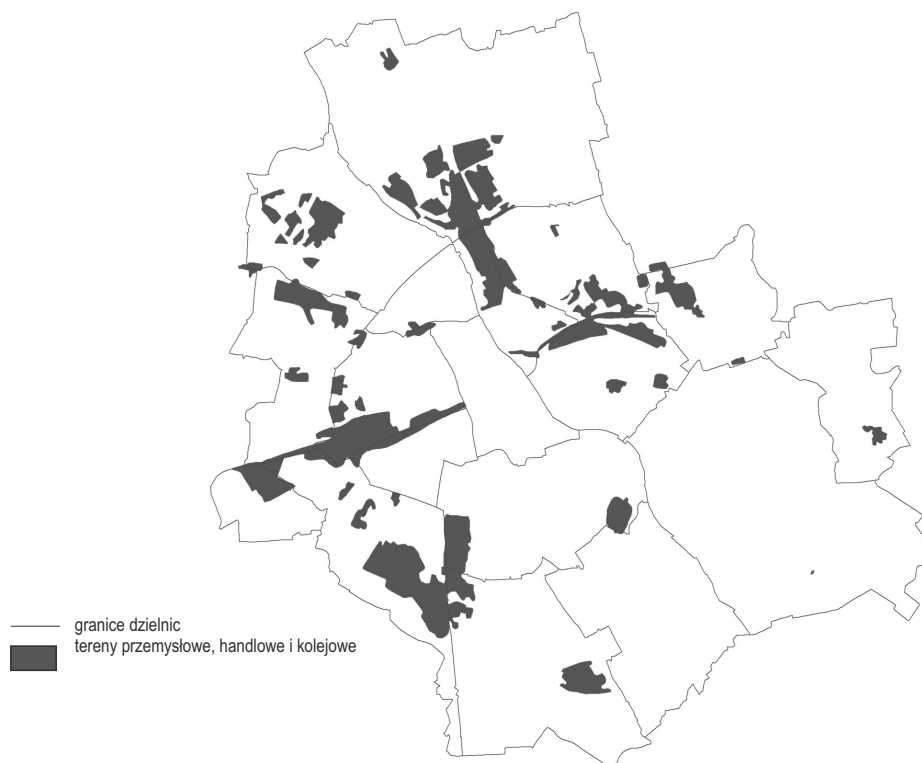
Znaczne zmniejszenie roli przetwórstwa przemysłowego w Warszawie spowodowało, że szczególną uwagę zaczęto zwracać na obszary poprzemysłowe i obecnie zajmowane przez przemysł. W okresie deindustrializacji likwidowane przedsiębiorstwa utworzyły obszary zdegradowanych struktur, będących dla wielu atrakcyjnymi terenami budowlanymi. Obszary te mogą i powinny stać się kluczowe dla zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Reakultywacja i ponowne zagospodarowanie obszarów poprzemysłowych, jest szansą dla terenów, które nie są wykorzystywane zgodnie z ich potencjałem wyznaczonym przez położenie. Dawne strefy przemysłowe przekształcane w formy o nowych funkcjach stają się coraz częściej intere-



Ryc. 1. Powierzchnia obszarów przemysłowych w poszczególnych dzielnicach Warszawy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z *Panoramy Dzielnic Warszawy* (2009).

<sup>12</sup> Misztal (1998).



Ryc. 2. Rozmieszczenie przestrzenne obszarów przemysłowych, handlowych i kolejowych w Warszawie

Źródło: Opracowanie własne.

sującymi przestrzeniami miejskimi. Wiele z fabryk, warsztatów, zespołów zostało przekształconych w sposób powodujący utratę wartości zabytkowych. Obiekty te zwykle nie znajdują się w rejestrze zabytków, a brak planów miejscowych uniemożliwia konserwatorowi ich prawną ochronę. Coraz większa świadomość i zainteresowanie procesami rewitalizacji i odnowy tkanki miejskiej przez władze miasta, a także architektów, prowadzą jednak do tworzenia niemal modelowych adaptacji dawnych budynków pofabrycznych. Za dobry przykład takiego działania należy niewątpliwie uznać dawną Fabrykę Polskiego Przemysłu Gumowego, tzw. Fabrykę Trzciny (ul. Otwocka 13), jak również Fabrykę Koronek Landau (ul. Burakowska 5/7). Potencjał obiektów poprzemysłowych dostrzeżono jednak dopiero pod koniec lat 90. XX w. Ich architektura przez lata była niedoceniana, zapewne przez to, że zazwyczaj były to obiekty o uproszczonej formie i ceglanej dekoracji, które miały być przede wszystkim funkcjonalne i solidne.

*Lokalny Program Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005-2013* stanowi główne narzędzie zarządzania procesem rewitalizacyjnym. Program wdrażany jest przez dzielnicowe *Mikroprogramy Rewitalizacji*, w których poszczególne dzielnice zawarły diagnozę obszarów kryzysowych oraz sposoby działań w kierunku rewitalizacji tych obszarów. Źródłami progra-

mu są *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego* oraz *Strategia Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do roku 2020* (w której określony został *Cel Operacyjny 5.5. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych*, a w nim *Program 5.5.2. Zagospodarowanie terenów przemysłowych i powojkowych na obszarze m. st. Warszawy*). Procesem rewitalizacji ma zostać objęte ponad 11% powierzchni stolicy, na którym to obszarze zamieszkuje ok. 31% ludności miasta. *Lokalny Program Rewitalizacji* obecnie obejmuje 15 dzielnic. Wprowadzanych jest w nich w sumie 137 projektów rewitalizacyjnych, realizowanych przez dzielnice oraz beneficjentów zewnętrznych. Trzy dzielnice – Białołęka, Usynów i Wilanów nie opracowały jeszcze *Mikroprogramów rewitalizacji*<sup>13</sup>.

Według danych GUS z 2009 r. tereny przemysłowe zajmują 5,3% powierzchni Warszawy, podczas gdy tereny mieszkaniowe 15,3%<sup>14</sup>. Powierzchnia terenów przemysłowych w Warszawie wynosi 2757 ha, dzielnicami o największej powierzchni takich terenów jest Białołęka – 579 ha i Bielany 390 ha, a najmniejszej Wesoła – 8 ha i Żoliborz 15 ha<sup>15</sup>. Największy procentowy udział obszarów przemysłowych w stosunku do powierzchni całej dzielnicy to 16,88% w Ursusie oraz 12,52% na Pradze Północ i 12,06% na Bielaniech. Powierzchnię obszarów przemysłowych w poszczególnych dzielnicach oraz rozmieszczenie przestrzenne obszarów przemysłowych, handlowych i kolejowych w Warszawie przedstawiają ryc. 1 i 2.

### 3. Efekty rewitalizacji obszarów przemysłowych na terenie Warszawy

Ideą rewitalizacji terenów przemysłowych, powojkowych i pokolejowych powinna być regeneracja, rekultywacja, zagospodarowanie – uwzględniające następujące czynniki: aspekt techniczny, ochronę środowiska, stan istniejącej infrastruktury technicznej, aspekt finansowo-ekonomiczny, aspekt organizacyjny, aspekt społeczny (w tym zasoby ludzkie).

Przed podjęciem jakichkolwiek działań planistycznych czy projektowych trzeba dokładnie określić i zbadać szanse zagospodarowania oraz podatność na przekształcenia terenu poprzemysłowego. Należy zatem rozpatrzyć takie zagadnienia, jak:

- ekonomiczny aspekt, wynikający z ponownego wykorzystania obszarów;
- potencjalne skutki społeczne – jaki wpływ mógłby wyrzucić projekt na społeczność lokalną;
- przewidywane konsekwencje przestrzenne – np. jak włączyć projekt do istniejącego krajobrazu miejskiego i jaki wpływ na istniejącą i przyszłą kompozycję miejską mógłby on wyrzucić;
- możliwości wprowadzenia różnorodnego programu funkcjonalnego;
- problemy własnościowe gruntów i obiektów;
- sposób uruchamiania i organizacji finansowania inwestycji.

<sup>13</sup> *Miasto...* (2011).

<sup>14</sup> *Obszar metropolitalny Warszawy* (2008), s. 47, 55.

<sup>15</sup> *Panorama Dzielnic Warszawy* (2010).



Po analizie obiektów poprzemysłowych na terenie Warszawy można dojść do następujących wniosków, które mogą stanowić wytyczne programowe dla obszarów poprzemysłowych:

1. Konieczne jest dążenie do zachowania układu i kompozycji urbanistycznej założeń przemysłowych oraz do utrzymania ich integralności przestrzennej (np. Warszawska Wytwórnia Wódek „Koneser” na Pradze Północ, Zespół Gazowni Warszawskiej na Woli).
2. Rewitalizować należy całe zespoły postindustrialne, nie tylko pojedyncze obiekty, gdyż w powiązaniu z całym zespołem tworzą one często zwartą i uporządkowaną kompozycję urbanistyczną.
3. Celem rewitalizacji nie może być burzenie istniejących relikwów architektury przemysłowej, ale jej ochrona i umiejętne wykorzystanie do różnorodnych funkcji, odzyskanie terenów i przywrócenie ich miastu.
4. Przy adaptacji obiektów na nowe funkcje należy dążyć do utrzymywania oryginalnego charakteru architektury przemysłowej (zastosowane materiały, konstrukcja detali, urządzenia) i tym samym umiejętnie wpisywać nowe realizacje w istniejącą tkankę.
5. Należy pamiętać, że rewitalizacja jest procesem planowanym, a niezależne i spontaniczne, nie całościowe ingerencje w przestrzeń miejską mogą zwiększyć ryzyko środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, jak również zapewnić korzyść jednemu podmiotowi ze szkodą dla innych oraz przede wszystkim spowodować utrwalenie niekorzystnej struktury przestrzennej miasta.
6. Duża powierzchnia obszarów poprzemysłowych w Warszawie sprawia, że tereny te są kluczowe dla zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.
7. Warto zwrócić uwagę na to, że zanik przedsiębiorstw produkcyjnych spowoduje przypuszczalnie ekspansję głównie działalności usługowej na zajmowane przez nie tereny – należy więc korzystać z przykładów europejskich i adaptować dzielnice przemysłowe do pełnienia różnorodnych funkcji – tak aby nie tworzyć zamkniętych monokultur np. biznesowych.
8. Proponowane zasady gospodarki przestrzennej na miejskich obszarach poprzemysłowych powinny przede wszystkim zapobiegać niekorzystnym zjawiskom towarzyszącym powstawaniu terenów poprzemysłowych, ale również wykorzystywać pojawiające się niezagospodarowane, cenne obszary do optymalizacji istniejących układów (zwłaszcza terenów położonych blisko śródmieść).
9. Konieczność całościowego traktowania przekształcanego poprzemysłowego terenu i obszarów przyległych – należy brać pod uwagę wszystkie elementy otoczenia, dążąc do stworzenia relacji zrównoważonych.
10. Celem strategicznym rewitalizacji i odzyskania obszaru poprzemysłowego powinno być ukształtowanie nowego, dynamicznego, korzystnego dla terenu i otoczenia, stanu równowagi po zaprzestaniu produkcji.
11. Istotna jest ochrona wartości kulturowych obszarów poprzemysłowych i ich eksponowanie, poprzedzone waloryzacją obiektów.
12. Należy podjąć odpowiednie środki w celu przywrócenia terenom walorów przyjaznej przestrzeni miejskiej, ale też stworzyć infrastrukturę dostosowaną do zmieniającej się struktury wiekowej mieszkańców (starzenie się społeczeństwa).

13. Na zrewitalizowanych obszarach przemysłowych powinno nastąpić rozwinięcie działalności związanej z turystyką miejską oraz produktów i usług związanych z zagospodarowaniem czasu wolnego. Należy również tworzyć atrakcyjne przestrzenie publiczne, systemy ścieżek rowerowych, pieszych, szlaków spacerowych zabytków techniki.
14. Wykreowanie tzw. postindustrialnej wizji obszaru.

## **Podsumowanie**

Masowe pojawianie się obszarów i obiektów przemysłowych związane jest z przemowymi transformacjami w większości gałęzi przemysłu, głównie technologiach wytwarzania produktów. Wywołuje to potrzebę zorganizowanego i konsekwentnego rozwiązywania problemów pojawiających się tym samym w środowisku technicznym, przyrodniczym i społecznym. Wszelkie działania naprawcze stosowane w procesie przekształcania terenu przemysłowego powinny być skoordynowane na płaszczyźnie planowania przestrzennego.

Rewitalizacja i przekształcanie terenów przemysłowych staje się obecnie koniecznością ze względów środowiskowych (ograniczenie oddziaływania zanieczyszczeń znajdujących się na danym terenie), gospodarczych (możliwość wykorzystania istniejących obiektów, infrastruktury, korzystna lokalizacja), przestrzennych (ponowne wykorzystanie cennych obszarów) oraz społecznych (tereny przemysłowe stanowią niekorzystne sąsiedztwo, odbierane są jako miejsca niebezpieczne). Również w Polsce odzyskiwanie terenów i obiektów przemysłowych spotyka się z rosnącym zainteresowaniem zarówno władz komunalnych, jak i prywatnych inwestorów. Nie wszystkie obszary przemysłowe nadają się do adaptacji na funkcje mieszkaniowe (ze względu m.in. na zawartość metali ciężkich w glebach i innych zanieczyszczeń środowiskowych).

Rewitalizacja obszarów przemysłowych jest ściśle powiązana z procesami restrukturyzacji i rozwoju gospodarki. Powinna ona wpływać na poprawę jakości życia w mieście, jego większą konkurencyjność i harmonijny rozwój przestrzenny. Obiekty i zabytki przemysłowe stanowią realną szansę rozwoju miast. Nie powinny być traktowane jako najmniej wartościowe obszary – to przecież przemysł dał początek wielu miastom, wokół niego powstawały osiedla, kościoły, szkoły. W powszechnym przekonaniu są one jednak zwykle traktowane jako obszary niebezpieczne i nieatrakcyjne. Dlatego też ważne jest podejmowanie działań, które będą sprzyjać budowaniu pozytywnego stosunku społeczeństwa do procesu przekształceń obszarów przemysłowych. Warto zwrócić szczególną uwagę na szeroki zakres działań rewitalizacyjnych oraz potencjał obszarów przemysłowych, które mogą być z powodzeniem adaptowane na różne funkcje – lofty, centra usługowe, kulturalne, parki.

Za wykorzystaniem obiektów przemysłowych do nowych funkcji przemawia to, że zbudowane są one często z dobrej jakości materiałów, są solidnie wykonane, a ich konstrukcja jest masywna, co przyczynia się do zachowania dobrego stanu technicznego tego typu budynków. Wiele z nich to obiekty historyczne, wpisane trwale w krajobraz miasta, świadczące o tożsamości miejsca i objęte opieką konserwatorską. Może to ochronić je przed rozbiórką, ale

też stanowić utrudnienia w adaptacji do innych celów (dodatkowe uzgodnienia i wymagania konserwatora zabytków).

W rewitalizację dzielnic poprzemysłowych, powinny intensywnie włączyć się władze miasta, ściśle współpracując z deweloperami (finansowanie publiczno-prywatne inwestycji). Rewitalizacja obszaru nie może być jednozadaniowa – inwestorzy, jak dotąd, wykorzystują rezerwy terenowe budując wielkie osiedla zamknięte. Miasto powinno równolegle organizować przestrzenie publiczne, a także zmuszać inwestorów do lokowania na obszarze obiektów o różnorodnych funkcjach – nie tylko mieszkaniowych. Większość dotychczasowych działań rewitalizacyjnych na terenie Warszawy, charakteryzuje niekompleksowość i powierzchowność (skupienie głównie na modernizacji zaniedbanych osiedli mieszkaniowych).

Niestety rewitalizacja obszarów w granicach m.st. Warszawy postępuje bardzo powoli. Efekty działań rewitalizacyjnych są jeszcze niezadowalające, ale należy podkreślić, że rewitalizacja jest w Polsce pojęciem względnie nowym. Nie są jeszcze dobrze wykształcone instrumenty rewitalizacyjne, także planistyczne, a Warszawa jest tak naprawdę dopiero na początku procesu odnowy. Dlatego też na istotne efekty trzeba jeszcze poczekać. Remonty i odnowa kamienic nie wystarczają, aby można było mówić o rewitalizacji – jednocześnie lub nawet dużo wcześniej należy rozpocząć działania społeczne. Mają one służyć przyciąganiu turystów, ale również kładą nacisk na pracę z mieszkańcami, tak aby rozwinąć społeczeństwo obywatelskie. W przypadku dzielnicy Praga-Północ takie określenia, jak rodzina patologiczna, wykluczenie społeczne czy trudne środowisko są jak najbardziej aktualne.

Nieużytkowane obszary i budynki poprzemysłowe usytuowane w centrach miast są zwykle uznawane za bariery rozwoju współczesnych przestrzeni miejskich. Popierane są działania prowadzące do likwidacji zniszczonych obiektów, pozwalające pozyskać niezbędne tereny inwestycyjne. Należy jednak podkreślić, że zabytkowe hale czy fabryki to elementy tożsamości kulturowej i historii miasta – zrewitalizowane, odnowione zyskują zupełnie nowy wymiar i funkcje.

Restrukturyzacja terenów poprzemysłowych, w szczególności śródmiejskich lub położonych blisko centrum, umożliwi kształtowanie nowego ładu przestrzennego miasta. Przyczynia się także do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju. Wykorzystanie tych obszarów stwarza także możliwości ograniczenia zapotrzebowania na tereny niezabudowane. Szansą na przetrwanie zabytkowych obiektów przemysłowych jest nadawanie im nowych funkcji, biorąc pod uwagę szerokie możliwości adaptacyjne architektury przemysłowej. Racjonalne inwestycje w obszary poprzemysłowe przyczyniają się do zmiany oblicza miast.

## Literatura

- Domański B., 2000, *Restrukturyzacja terenów poprzemysłowych w miastach*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja i restrukturyzacja – odnowa miast*, Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków, s. 107-142.
- Gasidło K., 1998, *Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych*. Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice.

- Janas K., Jarczewski W., Wańkowicz W., 2010, *Model rewitalizacji miast*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kopeć M., 2010, *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*. C. H. Beck, Warszawa.
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Stołecznego Warszawy na lata 2005-2013*, Warszawa.
- Miasto Stołeczne Warszawa*, 2011, *Lokalny Program Rewitalizacji m.st. Warszawy*, luty 2012, <http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/lokalny-program-rewitalizacji-m-st-warszawy>.
- Misztal S., 1998, *Przekształcenia struktury przemysłu Warszawy*. IGiPZ PAN, Warszawa.
- Narodowa Strategia Spójności. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013 wspierające wzrost gospodarczy i zatrudnienie*, 2006, MRR, Warszawa, s. 151.
- Obszar metropolitalny Warszawy*, 2008, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, Warszawa, s. 47, 55.
- Panorama Dzielnicy Warszawy w 2009 roku*, 2010, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa.
- Paskowski Z., 2006, *Badania naukowe procesów rewitalizacji miast w Polsce*, Projekt badawczy MNISW.
- Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, 2003, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa.
- Program Rządowy dla terenów poprzemysłowych przyjęty przez Radę Ministrów 27 kwietnia 2004*, Ministerstwo Środowiska, Warszawa, s. 3.
- Wtyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa, Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013*, MRR, 13 sierpnia, 2008, Warszawa, s. 4.
- Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. z 1995 r. nr 16 poz. 78, art. 4 pkt 18).