

Możliwości nowego wykorzystania przestrzeni na terenach przemysłowych

dr inż. arch. Krzysztof Gasidło
Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
ul. Akademicka 7, 44-100 Gliwice
tel. 237 20 63, 237 12 10
e.mail: gasidlo@zeus.polsl.gliwice.pl

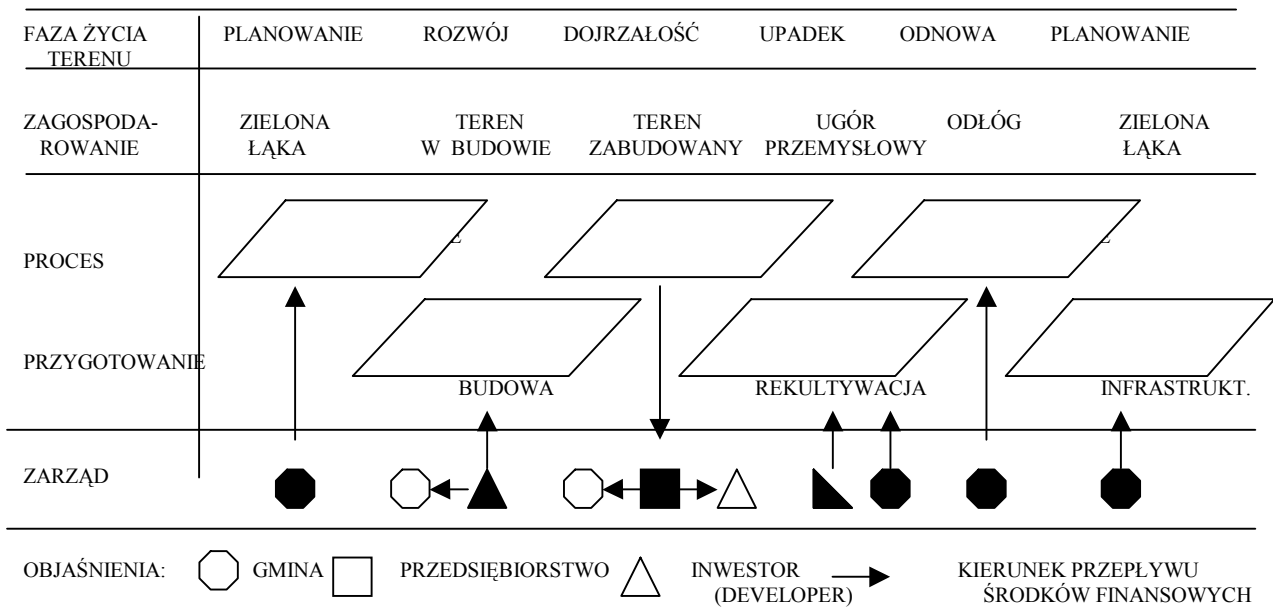
Z chwilą zaprzestania produkcji przemysłowej pojawia się pytanie: do czego dany obiekt czy teren przemysłowy można wykorzystać? Pytanie takie można zadać mając na uwadze osiągnięcie szybkiej, doraźnej korzyści przez dotychczasowego właściciela (użytkownika). Przekształcenia danego terenu mają wtedy charakter spontaniczny. Najczęściej jest to dzielenie obiektu lub terenu na mniejsze części i jego sprzedaż lub wynajęcie w miarę jak pojawiają się (najczęściej mali) klienci. Takie postępowanie może w dużym stopniu wpłynąć na sposób wykorzystania terenu w przyszłości, prowadzić do zwiększenia ryzyka środowiskowego, problemów społecznych a także obniżenia wartości rynkowej poprzez utratę wartości użytkowych, technicznych, kulturowych. Kontrolowanie takiego procesu pod względem jego zgodności z obowiązującym prawem lub z punktu widzenia interesów społeczności lokalnej jest utrudnione. Kontrolę taką można uzyskać natomiast w procesie planowym, który z określonym, akceptowanym prawdopodobieństwem prowadzi do wyznaczenia docelowego użytkowania (podejście kreacyjne), wyznaczenia warunków przekształceń (podejście regulacyjne) lub ma postać konkretnych przedsięwzięć (podejście akcyjne). Planowe przekształcenie ma na celu pogodzenie interesów właściciela jak i społeczności lokalnej i pozwala na wytworzenie w danym miejscu nowych, zrównoważonych relacji pomiędzy elementami środowiska społecznego (w tym aktywności gospodarczej), technicznego i naturalnego. Obecne regulacje prawne nie sprzyjają podejmowaniu przekształceń planowych. Należałoby wprowadzić takie, które wzmacniałyby rolę gminy w obrocie gruntami przemysłowymi poprzez zwiększenie możliwości ich wykupu lub wywłaszczenia (Rys.1).

Możliwość nowego zagospodarowania terenów i obiektów przemysłowych należy rozpatrywać łącznie jako: szanse zagospodarowania i podatność na przekształcenia. Szanse określają czynniki zewnętrzne niezależne od właściwości samego terenu. Takimi czynnikami są na przykład przepisy prawa lub rodzaj własności. Podatność na przekształcenia natomiast wynika z działania czynników wewnętrznych odzwierciedlających właściwości samego terenu np. ukształtowanie powierzchni czy wielkość (Tab.1). Czynniki te można opisać, określić ich hierarchię i stopień oddziaływania. Możliwość zagospodarowania można wyrazić także wartością terenu. Duża wartość rynkowa terenu oznacza też duże możliwości zagospodarowania. Inaczej mówiąc teren lub obiekt taki uważany jest za przynoszący korzyść (użyteczny).

Tab. 1. Niektóre czynniki wpływające na możliwość przekształcenia terenu [Źródło: Gasidło 1998 s.125]

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE		CZYNNIKI WEWNĘTRZNE	
STRUKTURALNE	FUNKCJONALNE	STRUKTURALNE	FUNKCJONALNE
-położenie -struktura przestrzenna terenów przemysłu -różnorodność użytkowania i jakość terenów sąsiednich -infrastruktura techniczna -forma własności -ilość właścicieli	-dostępność transportowa -wzorce kulturowe i zachowania społeczne (np. stosunek ludzi do dziedzictwa przemysłu) -działanie prawa dotyczącego kształtowania przestrzeni i ochrony środowiska i dóbr kultury -wykonywanie praw własności i obrót nieruchomościami -działanie specjalnych zachęt (np. w specjalnych strefach ekonomicznych)	-wielkość -zanieczyszczenie -struktura geologiczna terenu -pokrycie terenu -układ przestrzenny zabudowy -wskaźnik zabudowania -intensywność zabudowy -rodzaj obiektów	-erozja -sedymentacja -siła sukcesji naturalnej -zachowania ludzi na danym terenie (np. wandalizm, „dzikie przekształcenia”) -ryzyko środowiskowe

Czym innym natomiast jest możliwy sposób użytkowania. Każdy, konkretny teren lub obiekt posiada zespół specyficznych właściwych mu cech, które mogą predestynować go do pełnienia określonej funkcji lub też określoną funkcję utrudniać bądź wykluczać. Przyjęty sposób użytkowania jest zwykle wypadkową miejscowych potrzeb, możliwości zagospodarowania i możliwego sposobu użytkowania. Jest jednak charakterystyczne, że tereny i obiekty poprzemysłowe w pierwszej kolejności wykorzystywane są do celów szeroko rozumianej poprawy warunków środowiskowych (parki krajobrazowe, ośrodki wypoczynkowe) następnie do celów gospodarczych (infrastruktura, usługi, mieszkania, produkcja) a wreszcie w zakresie zachowania dziedzictwa kulturowego (relikty, skanseny i muzea, ścieżki dydaktyczne). Ze względu na specyficzne cechy terenów i obiektów poprzemysłowych utrudnione jest (wbrew popularnym poglądom) ich ponowne przeznaczenie na cele produkcyjne. Wynika to z wysokich wymagań nowoczesnego przemysłu w zakresie warunków środowiskowych i infrastruktury technicznej.



Kolorem czarnym oznaczono podmiot zarządzający nieruchomością na danym etapie jej rozwoju

Rys.1. Modelowy schemat obrotu gruntami przemysłowymi [Źródło: Gasidło 1998, s. 138].

LITERATURA

Gasidło K. (1998): *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej”, seria Architektura, zeszyt 37, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.

Gasidło K., Gorgoń J. red. (1999): *Modelowe przekształcenia terenów przemysłowych i zdegradowanych* Program UNDP, UNCHS (Habitat) „Zarządzanie Zrównoważonym Rozwojem Aglomeracji Katowickiej”, Katowice.