

SZANSE I ZAGROŻENIA REWITALIZACJI – ZAKŁADY LNIARSKIE W ŻYRARDOWIE

Abstrakt. Szanse i zagrożenia rewitalizacji zostały zdefiniowane na podstawie autorskiej koncepcji urbanistycznej obszaru dawnych Zakładów Lniarskich w Żyrardowie. Szanse rozwoju miasta wynikają zarówno z potencjału wartości struktury funkcjonalno-przestrzennej, jak i możliwości rewitalizacji terenów przemysłowych. Problemy rewitalizacji wiążą się z zagrożeniami społecznymi, konkurencyjnością dla funkcjonowania istniejącego śródmieścia, możliwościami realizacji przestrzeni publicznych oraz ochrony i dostępności terenów przyrodniczych, ochroną zabytków, obsługą komunikacyjną i osiaganiem ładu przestrzennego. Zidentyfikowane zagrożenia są podstawą wniosków dotyczących ustawodawstwa dla działań w zakresie rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju miasta.

Słowa kluczowe: Żyrardów, rewitalizacja, szanse, zagrożenia, potencjał struktury, przestrzeń publiczna

Szanse zrównoważonego rozwoju miasta. Żyrardów, miasto liczące ok. 40 tys. mieszkańców, położone w odległości ok. 40 km od Warszawy ma wszystkie współcześnie definiowane cechy miasta zrównoważonego oraz holistycznie pojmowaną szansę zrównoważonego rozwoju, wynikającą zarówno z potencjału istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, jak i z rewitalizacji obszaru przemysłowego.

Potencjał struktury funkcjonalno-przestrzennej

Miasto ogród. Zakłady Lniarskie w Żyrardowie wraz z miastem dla pracowników zostały zaplanowane i zrealizowane według idei miasta ogrodu. Struktura urbanistyczna miejskich przestrzeni publicznych, strefa centrum z obiektami o funkcji publicznej oraz obiekty infrastruktury społecznej, zabudowa mieszkaniowa o zróżnicowanym standardzie spełniająca wymogi miasta egalitarnego, zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i obiektom publicznym, zieleni przyuliczna i park miejski tworzą w Żyrardowie modelowe howardowskie (Howard 1898) warunki dobrego środowiska życia. Współczesny rozwój miasta nie zaburzył tych podstawowych cech miasta ogrodu, a dzisiejsza skala miasta liczącego ok. 40 tys. mieszkańców jest także zgodna z modelową wielkością miasta w rozumieniu „biotechnologii wspólnoty”, jaką opisuje m.in. Victor Papanek (Papanek 1995). Współczesny renesans idei miasta ogrodu, miasta zwarteo a równocześnie miasta zielonego, stanowi istotną przesłankę rozwoju Żyrardowa.

Miasto w regionie. Żyrardów mieści się w modelowej strukturze przestrzennej zrównoważonego rozwoju osadnictwa, opisanego przez Grahama Haughtona i Colina Huntera jako „skoncentrowana decentralizacja” (Haughton 1994) oraz modelu urbanizacji opartym na transporcie publicznym nazwanym przez Petera Calthorpa TOD – *transit oriented*

development (Calthorpe 1993). Miasto o własnej tożsamości i zdefiniowanych granicach, ale powiązane z centrum regionu publicznym transportem tranzytowym to właśnie jeden z modeli zrównoważonej urbanizacji. Te cechy Żyrardowa na długo przed współcześnie definiowanymi zasadami rozwoju zrównoważonego zostały dostrzeżone w nowoczesnej myśli urbanistycznej Warszawy funkcjonalnej, opracowanej przez Jana Chmielewskiego i Szymona Syrkusa w 1934 r., w której Żyrardów stanowił część warszawskiej aglomeracji i ta myśl była kontynuowana w opracowaniach planistycznych w latach 70. ubiegłego wieku (Chmielewski 2002). Linia kolejowa łącząca Żyrardów z Warszawą, jak również Łodzią, funkcjonujący dworzec o zabytkowej architekturze, stanowiący jeden z historycznych obiektów identyfikujących lokalne dziedzictwo kulturowe, zlokalizowany w centrum miasta, oraz modernizacja tej linii i wprowadzenie szybkich połączeń i zmodernizowanego taboru tworzą modelowe warunki zrównoważonego rozwoju miasta samodzielnego i równocześnie powiązanego z regionem.

Miasto współistniejące z przyrodą. Wszystkie współczesne teorie miasta zrównoważonego podkreślają konieczność ochrony przyrody zarówno w skali globalnej, jak i lokalnej, a równocześnie zwracają uwagę na znaczenie przyrody w mieście dla dobrych warunków środowiska życia. Żyrardów, położony nad rzeką Pisią Gagoliną, inkorporuje naturalny system przyrodniczy w wewnętrzną strukturę urbanistyczną. Rzeka w mieście wraz z otaczającą zielenią naturalną, miejską zielenią parkową i terenami sportowymi oraz stawy krajobrazowe i stawy technologiczne, które były zrealizowane dla potrzeb dawnych Zakładów Lniarskich, stanowią strefę przyrodniczą miasta, nie naruszając ciągłości powiązań systemu przyrodniczego w skali ponadlokalnej. Strefa przyrodnicza doliny rzeki położona w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta stanowi także o tożsamości krajobrazu kulturowego. Żyrardów nie tylko w zakresie ochrony przyrody, ale właśnie współistnienia miasta z przyrodą stanowi przykład modelowy miasta zrównoważonego.

Dziedzictwo kulturowe i *brown fields*. Idea zrównoważonego rozwoju miasta opisana m.in. w Karcie nowej urbanistyki (Urbanista 2005) zwraca równocześnie uwagę na ochronę wartości kulturowych, jak i na konieczność ochrony przyrody, polegającą m.in. na ograniczaniu rozwoju urbanizacji na tereny zielone. Układ urbanistyczny dawnych Zakładów Lniarskich wraz z zabytkowymi obiektami przemysłowymi stanowią dziedzictwo kulturowe o bezsprzecznie ponadlokalnej wartości. Ustawowy obowiązek ochrony dziedzictwa kulturowego obliguje do rewitalizacji tego obszaru. Szeroko rozumiany ustawowy obowiązek ochrony przyrody powinien być także rozumiany jako priorytet wykorzystania dla nowych potrzeb rozwoju miasta terenów już zurbanizowanych, w rozumieniu brytyjskiego terminu *brown fields* i ograniczaniu rozwoju na nowych terenach zielonych. Przemysłowy teren żyrardowski, teren dziedzictwa kulturowego i równocześnie teren *brown fields* tworzy zatem szczególną sytuację zarówno obowiązku, jak i szansy zrównoważonego rozwoju miasta.

Potencjał ludzki

Szanse rozwoju miasta wynikają także z dużej aktywności prywatnych inwestorów, którzy podjęli szereg różnorodnych programowo i przestrzennie rozproszonych działań na terenach przemysłowych. Można także stwierdzić, chociażby na podstawie informacji

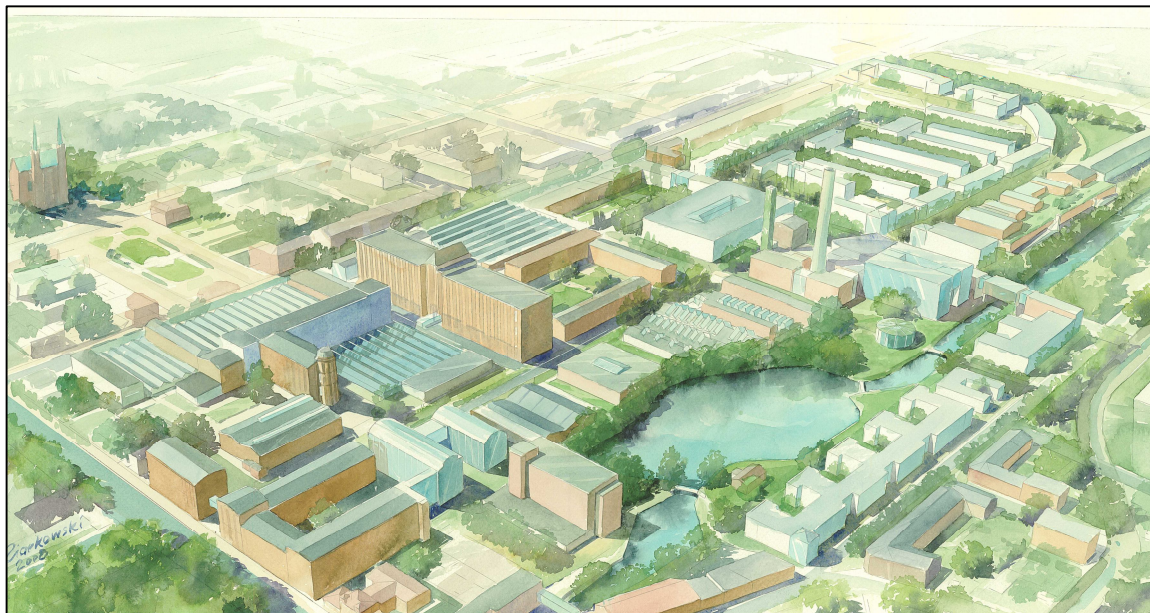
dostępnych na portalu miasta o licznych imprezach i wręcz masowym w nich uczestnictwie, że mieszkańców Żyrardowa cechuje lokalny patriotyzm i zainteresowanie dziedzictwem kulturowym poprzemysłowej spuścizny Zakładów Lniarskich.

Potencjał rewitalizacji

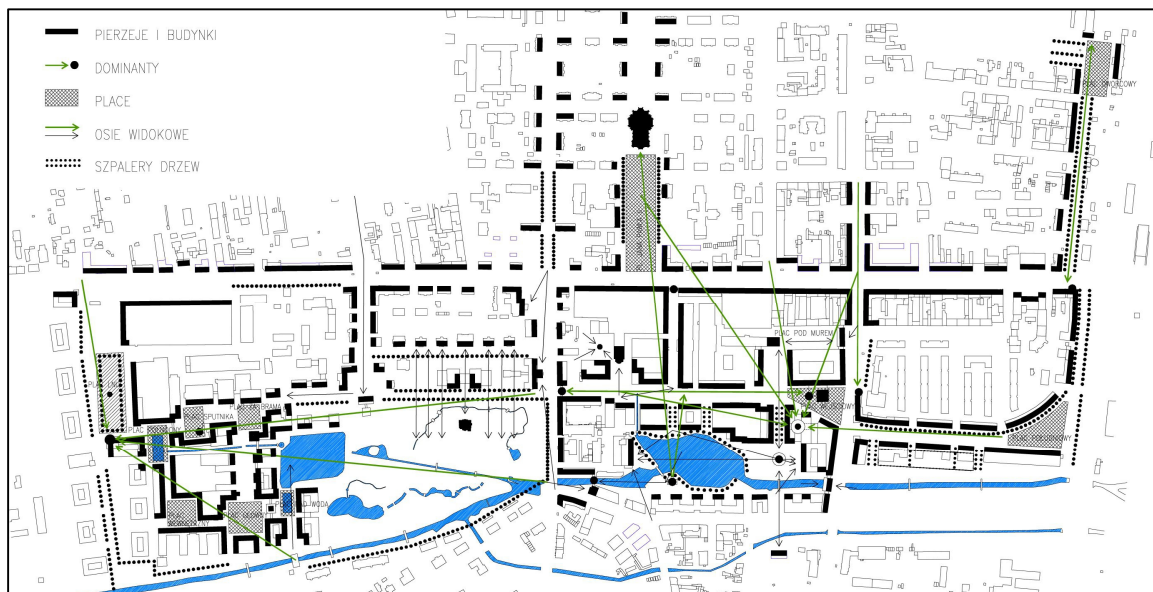
Koncepcja urbanistyczna poprzemysłowego terenu Zakładów Lniarskich (Staniszki 2008) przedstawia potencjał rewitalizacji dla współczesnych potrzeb rozwoju miasta. Podstawowym celem opracowania było przedstawienie możliwości przekształcenia obszaru dawnych zakładów przemysłowych w wielofunkcyjną strefę śródmiejską maksymalnie zintegrowaną z miastem oraz zbadanie chłonności tego terenu dla rozwoju różnych funkcji z zachowaniem tożsamości krajobrazu kulturowego zespołu (ryc. 1 i ryc. 2).

Koncepcja opracowana w skali 1:1000 na podstawie analiz historycznych, inwentaryzacji urbanistycznej, analiz obszaru oraz dokumentów planistycznych, zilustrowana została wizualizacjami, zawiera wytyczne dla całego obszaru i poszczególnych terenów w formie projektu ustaleń w zakresie analogicznym jak dla mpzp wraz z bilansem terenów i zabudowy. Koncepcja dla obszaru wielkości ok. 70 ha została wykonana w ciągu 3 miesięcy przez autorską pracownię projektową na zlecenie prywatnego inwestora, który jest jednym z głównych podmiotów inwestujących na terenie objętym opracowaniem.

Wszystkie wyżej opisane cechy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wraz z aktywnością inwestorów oraz potencjałem lokalnej społeczności i możliwościami rewitalizacji obszaru poprzemysłowego tworzą szansę na modelowy rozwój zrównoważony.



Ryc. 1. Koncepcja urbanistyczna Zakładów Lniarskich w Żyrardowie, dzielnica centralna
Źródło: oprac. własne



Rys. 2. Koncepcja urbanistyczna Zakładów Lniarskich w Żyrardowie, powiązania z miastem
 Źródło: oprac. własne

Zagrożenia dla rewitalizacji

Koncepcja urbanistyczna Zakładów Lniarskich ma charakter autorskiej oferty określającej potencjał rozwoju obszaru, ale także jest podstawą zidentyfikowania problemów i zagrożeń, jakie wiążą się z rewitalizacją.

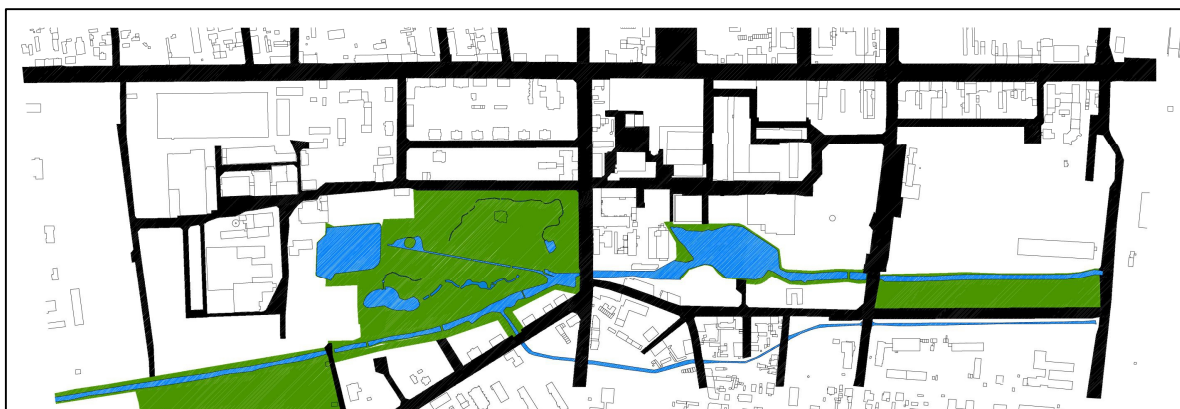
Spółeczność miasta. Podjęty przez prywatnych inwestorów proces przekształceń zabytkowych obiektów przemysłowych na luksusowe lofty mieszkaniowe, ekskluzywne sklepy i biura dowodzi atrakcyjności rewitalizacji dla współczesnych potrzeb rozwoju. Równocześnie jednak w Żyrardowie pozostają mieszkania komunalne w historycznych budynkach, których stan techniczny i wyposażenie reprezentują okres powstania miasta ogrodu. Pozostawienie wyłącznie do decyzji inwestorów programu nowej dzielnicy i brak rewaloryzacji na całym obszarze miasta może zagrażać podziałem funkcjonalnym, przestrzennym i społecznym ekskluzywnego obszaru dla „obcych” i zaniedbanego miasta dla „tubylców”. Jednym z działań zapobiegających społecznemu podziałowi miasta powinno być na przykład wprowadzanie na rewitalizowany teren mieszkań o różnym standardzie, także mieszkań komunalnych i właśnie m.in. dla takich funkcji zaproponowano przeznaczenie terenów w koncepcji urbanistycznej.

Konkurencyjność. Pojemność rewitalizowanego obszaru określona w koncepcji na ca 400 tys. m² powierzchni całkowitej nowych funkcji wynika przede wszystkim z adaptacji obiektów zabytkowych i realizacji nowej zabudowy w miejsce likwidowanych budynków, odtwarzającej historyczny układ przestrzenny. Tak duży potencjał rewitalizacji dla miasta liczącego ok. 40 tys. mieszkańców może być nie tylko szansą rozwoju, ale także konkurencją dla istniejącego śródmieścia. Przeciwdziałanie zamieraniu życia na głównej ulicy handlowej wymaga starannego doboru funkcji usługowych i biurowych na obszarze nowej dzielnicy. Bezsprzecznym zagrożeniem dla życia miasta byłoby dopuszczenie do realizacji na obszarze rewitalizowanym galerii handlowych, dla których z kolei wieloprzestrzenne obiekty przemysłowe są bardzo atrakcyjną ofertą. Zagrożenie konkurencyjnością rewitalizacji

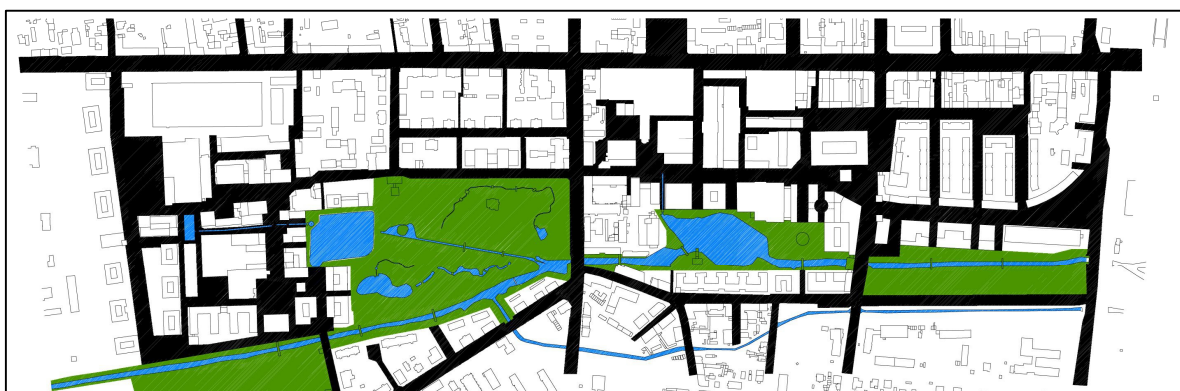
skłania także do refleksji nad określoną w koncepcji podażą dla nowych funkcji i być może świadomego ograniczenia chłonności całego terenu.

Przestrzeń publiczna. Projektowana w koncepcji przestrzeń publiczna ulic i placów eksponująca historyczny układ przestrzenny i zapewniająca integrację z miastem oraz terenami zieleni wokół doliny rzeki stanowi około 24% powierzchni obszaru. Taka proporcja przestrzeni publicznych do terenów inwestycyjnych jest zgodna z określaną przez Leona Kriera prawidłową strukturą przestrzenną stref śródmiejskich (Krier 2001). Jednak przeważająca część projektowanych przestrzeni publicznych jest obecnie prywatną własnością w granicach nowo wydzielonych działek (patrz porównanie ryc. 3 i ryc. 4). Fragmentaryczna prywatyzacja terenów przemysłowych niepoprzedzona planem może skutkować bardzo wysokimi kosztami wykupu terenów na cele publiczne lub wręcz uniemożliwić ukształtowanie prawidłowej struktury przestrzeni publicznych.

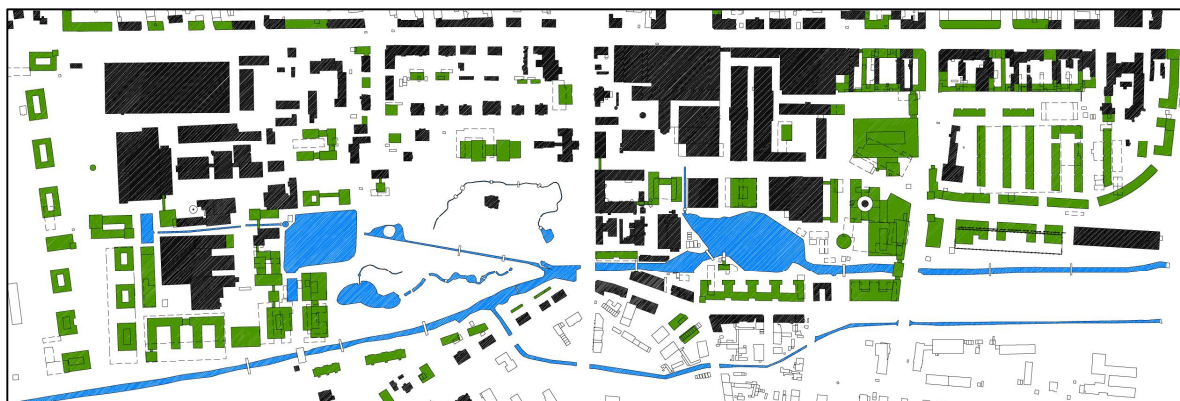
Zabytki. Wielkość podaży rozwojowej terenu rewitalizacji wykazuje, że pojemność obiektów zabytkowych, ca 130 tys. m², jest dużo mniejsza od pojemności ca 220 tys. m² obiektów nowych (patrz ryc. 5). Dużo łatwiejszy proces realizacji nowej zabudowy wobec komplikacji związanych z rewitalizacją obiektów zabytkowych może stwarzać zagrożenie dla postępującej degradacji zasobów dziedzictwa kulturowego.



Ryc. 3. Koncepcja urbanistyczna Zakładów Lniarskich w Żyrardowie, przestrzeń publiczna stan istniejący
Źródło: oprac. własne



Ryc. 4. Koncepcja urbanistyczna Zakładów Lniarskich w Żyrardowie, przestrzeń publiczna projektowana
Źródło: oprac. własne



Rys. 5. Koncepcja urbanistyczna Zakładów Lniarskich w Żyrardowie, zabudowa adaptowana i projektowana

Źródło: oprac. własne

Także liczne nowe inwestycje w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru przemysłowego są straconą szansą na realizację tych funkcji poprzez adaptację zabytków. Takie zagrożenie skłania do wniosków o ograniczeniu proponowanej w koncepcji ilości nowej zabudowy oraz starannego ustalania jej programu, na przykład mieszkań komunalnych, który nie będzie konkurencyjny wobec możliwości, jakie dają przekształcenia budynków zabytkowych. Także etapowa polityka rewitalizacji nadająca priorytet ratowaniu zabytków może przeciwdziałać zagrożeniu ich nieodwracalnego zniszczenia.

Przyroda. Prywatyzacja obszaru doprowadziła do sytuacji, w której system przyrodniczy doliny rzeki jest podzielony granicami własności, a często działki prywatne graniczą bezpośrednio z terenami wód otwartych. W granicach nowo wydzielonych prywatnych własności znalazły się także przemysłowe stawy, które są nie tylko fragmentem systemu przyrodniczego, ale i istotnym elementem krajobrazu kulturowego. Fragmentaryczna prywatyzacja terenów może grozić zarówno przerwaniem ciągłości systemu przyrodniczego, jak i zniszczeniem tożsamości dziedzictwa kulturowego oraz z analogicznych powodów jak dla przestrzeni publicznej znacznie utrudnić lub uniemożliwić wykorzystanie unikalnego układu zieleni i wód otwartych na cele miejskiego parku.

Obsługa komunikacyjna. Poważnym problemem rewitalizacji są możliwości zapewnienia obsługi parkingowej dla zabytkowych obiektów przemysłowych, adaptowanych na funkcje mieszkaniowe i usługowe, przy odrzuceniu technicznie możliwego, ale bardzo kosztownego budowania garaży podziemnych pod istniejącymi zabudowaniami. Zdominowanie obszaru przez parkingi terenowe grozi degradacją krajobrazu kulturowego, a brak odpowiedniej obsługi komunikacyjnej jest zagrożeniem funkcjonalnej rewitalizacji. Przeciwdziałaniem tym zagrożeniom jest zarówno odpowiednie dobieranie nowych funkcji, jak i przeznaczanie terenów pod budowę garaży dla obsługi potrzeb budynków adaptowanych, a przede wszystkim oparcie obsługi na transporcie publicznym. Wykorzystanie boczny przebiegającej przez Zakłady Lniarskie do uruchomienia miejskiej kolejki, łączącej teren z dworcem kolejowym, było jednym z podstawowych założeń koncepcji rewitalizacji obszaru.

Ład przestrzenny. Chaos wynikający z rozproszonych działań inwestorów prywatnych, sąsiedztwo odrestaurowanych zabytków z ruinami lub tymczasowymi blaszanymi halami magazynowymi, przemysłowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych to

dzisiejszy krajobraz Zakładów Lniarskich. Stan ten może się utrzymywać przez długi czas, jeśli nie zostaną podjęte działania kompleksowego programu rewitalizacji. Utrwalaniu chaosu sprzyja także brak podatku od wartości terenów, co nie tylko umożliwia, ale wręcz zachęca do utrzymywania ruin lub zabudowy tymczasowej w oczekiwaniu na wzrost cen gruntów. Taka spekulacja nieruchomościami na terenach rewitalizacji jest szczególnym zagrożeniem dla osiągnięcia ładu przestrzennego.

Wnioski

Problemy i zagrożenia, jakie zidentyfikowano na podstawie koncepcji urbanistycznej Zakładów Lniarskich w Żyrardowie, upoważniają do wniosków natury ogólnej dla zrównoważonego rozwoju miast. Legislacja dotycząca planowania i zagospodarowania przestrzennego powinna ustanawiać obowiązek wyznaczania w Studium obszarów rewitalizacji z konsekwencją obowiązku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów. Obowiązek planistyczny dla terenów rewitalizacji powinien być także jednoznaczny z zakazem fragmentarycznej parcelacji obszarów, niepoprzedzonej planem miejscowym. W ślad za ustawowym obowiązkiem uwzględniania w Studium uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju (Ustawa 2003) powinien być wprowadzony obowiązek określania możliwości rozwoju na terenach rewitalizowanych poprzez wykonanie na etapie Studium koncepcji urbanistycznych wraz z szacunkowym bilansem chłonności terenów. Bezsporna nadpodaż terenów rozwojowych określonych w Studiach miast w stosunku do potrzeb i możliwości rozwoju skłania do wniosku o obowiązkowej weryfikacji tych dokumentów. Podstawowym celem aktualizacji Studium powinno być zbadanie potencjału rozwoju na obszarach rewitalizacji, a w konsekwencji ograniczenie terenów nowej urbanizacji. Konieczne jest, aby ustawodawca, realizując politykę zrównoważonego rozwoju, wprowadził mechanizmy nadania priorytetu zaspokajania potrzeb rozwoju lokalnego poprzez rewitalizację.

Literatura

- Calthorpe P., 1993, *The Next American Metropolis – Ecology, Community and the American Dream*, s. 56-71, Princeton, Architectural Press, New York.
- Chmielewski J.M., 2002, *Koncepcja rozwoju aglomeracji warszawskiej a jej stan obecny*, [w:] *Osiągnięcia i perspektywy warszawskiego środowiska urbanistów i planistów przestrzennych*, s. 58-73, Oddział Warszawski Towarzystwa Urbanistów Polskich, Warszawa.
- Haughton G., Hunter C., 1994, *Sustainable Cities*, s. 286-296, Jessica Kingsley Publisher, Londyn.
- Howard E., 1898, *Garden Cities of To-morrow*, The City Reader, ed. LeGates R., Stout F., Routledge, London, New York, s. 335-353.
- Karta nowej urbanistyki*, URBANISTA, 2005, nr 6.
- Krier L., 2001, *Architektura – wybór czy przeznaczenie*, Arkady, Warszawa, s. 112, 147.
- Papanek V., 1995, *The Green Imperative*, Thames and Hudson, 1995, s. 105-112.
- Staniszki M., 2008, *Koncepcja urbanistyczna Zakładów Lniarskich w Żyrardowie*, STANISZKIS-ARCHITEKT, zespół autorski: Staniszki M., Malewska M., Szoplik K., Porębska-Srebrna J., Ziarkowski M., oprac. niepublikowane.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 2003, Art. 10, Dz. U. z dnia 10 maja 2003.

REVITALIZATION THREATS AND OPPORTUNITIES: THE LINEN FACTORY IN ŻYRARDÓW

Abstract. Revitalisation threats and opportunities have been defined on the basis of the author's conceptual urban design of the former Linen Factory area in Żyrardów. Development opportunities stem from both potential value of the functional and spatial structure and from the revitalisation possibilities of the post-industrial area. Revitalisation threats are associated with such issues as social problems, competition with functioning town centre area, as well as conservation and accessibility of the green areas, protection of historical sites, provision of transportation services and achieving a spatial equilibrium. The identified development threats provide a basis for revitalisation and sustainable urban development guidelines.

Key words: Żyrardów, revitalization, threats, opportunities, structural potentials, public space

Dr inż. arch. Magdalena Staniszkiś
Wydział Architektury
Politechnika Warszawska
Warszawa