

Magdalena ŚLIWA
Uniwersytet Opolski

REWITALIZACJA OBSZARÓW MIEJSKICH NA PRZYKŁADZIE OPOŁA

URBAN REVITALIZATION ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF OPOLE

ABSTRACT: The purpose of this paper is to determine areas of the city of Opole that should be subject to revitalization, particularly in the downtown district. The selected sites were evaluated in terms of urban planning on the basis of information contained in documents, such as regeneration schemes, the study of conditions and directions of spatial development, local zoning plans. The aim of this paper is not to evaluate the present revitalization program against other development schemes of similar scope, but to provide arguments to justify the requirement of developing local zoning plans before formulating local revitalization programs.

KEY WORDS: revitalization, local regeneration scheme, revitalization of downtown areas

Wprowadzenie

Celem artykułu jest próba określenia, które tereny w Opolu powinny być objęte rewitalizacją, szczególnie w obszarze śródmieścia. Wytypowane tereny oceniano jedynie ze względów urbanistycznych na podstawie informacji zawartych w takich dokumentach jak np. programy rewitalizacji, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Celem artykułu nie jest ocena obowiązującego programu rewitalizacji, jego krytyka czy porównywanie z innymi programami rewitalizacji. W artykule uzasadnia się konieczność opracowania planu miejscowego przed opracowaniem programu rewitalizacji.

Przesłanki rewitalizacji i podstawy prawne

Miasto bywa często porównywane z żywym organizmem, który powstaje, rozwija się, a czasem niestety umiera. Zgodnie z takim tokiem myślenia odniesienie medycznego pojęcia „rewitalizacja” do zaniedbanych przestrzeni miejskich jest słuszne. Ma to szcze-

gólne znaczenie przy dzisiejszym poziomie urbanizacji i częstym braku rozumienia problemu, jakim jest wyczerpywalność przestrzeni. Przestrzeń jest dobrem, zasobem, który się wyczerpuje, zatem „odzyskiwanie” jej, poprawianie zagospodarowania, ożywianie jest nie tylko słuszne, ale i konieczne.

Zagadnienia dotyczące rewitalizacji stały się w ostatnich latach bardzo popularne zarówno w środowisku architektów, urbanistów, socjologów, jak i pracowników samorządu lokalnego, a zwłaszcza władz lokalnych. Samo pojęcie zostało zaczerpnięte z medycyny i znaczy: przywrócenie do życia, ożywienie itp.

Rewitalizacja jest nie tylko interesującym zagadnieniem, ale również bardzo ważnym i potrzebnym programem. Niepokojące jest jednak to, że pojęcie to jest często nadużywane i mylone z samym zagospodarowaniem pewnych obszarów miejskich, remontami, modernizacją, rewaloryzacją (Kaczmarek 2001). Z pewnością rewitalizacja może między innymi obejmować inwestycje remontowe. Mając na myśli skonstruowanie programu rewitalizacji, nie można sugerować się modą, chęcią uzyskania jak największego dofinansowania ze środków unijnych czy tylko wypełnieniem zapisów ustawowych (jeśli się pojawiają). Tak naprawdę potrzebny jest dobry pomysł i spójne działanie wielu osób zmierzające do ściśle określonego, pozytywnego celu dla ściśle określonej przestrzeni.

Na potrzeby niniejszego artykułu przyjmuje się definicję określoną w Lokalnym programie rewitalizacji miasta Opola na lata 2007–2013 i przyjętą według Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego. Poprzez rewitalizację rozumie się „wieloletni, kompleksowy i skoordynowany proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny), prowadzony na określonym obszarze w celu wyprowadzenia go ze stanu kryzysowego, w szczególności poprzez nadanie mu nowych funkcji i stworzenie warunków do jego rozwoju w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne” (Lokalny...).

Nie ma przepisów prawa nakazujących opracowywanie programów rewitalizacji w miastach czy gminach. Nie ma również aktów mówiących o tym, jak należy przeprowadzać rewitalizację. Na początku lat 90. powstał projekt „ustawy o programach rewitalizacji”. Rewitalizację zaczęto postrzegać jako ważne zagadnienie lokalnego rozwoju gospodarczego i problemów społecznych (Kaczmarek 2001). Dlatego też bardzo istotną sprawą jest stworzenie pewnych podstaw prawnych, stanowiących ogólne ramy dla programów rewitalizacji. Procedura opracowania programu również powinna wynikać z przepisów. Tu dobrym przykładem mogą być przepisy odnoszące się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Akty prawne, tj. ustawy, rozporządzenia oraz normy, nakazują opracowanie takich dokumentów i szczegółowo określają procedurę ich sporządzenia, wymagany obowiązkowo zakres. Dzięki temu, mimo różnorodnego podejścia urbanistów, akty prawa miejscowego wyglądają mniej więcej podobnie, chociaż opracowywane są dla bardzo różnorodnych obszarów.

Rewitalizacje prowadzone są w wielu miastach Polski. Program rewitalizacji jest obszernym opracowaniem, zawierającym omówienie elementów charakteryzujących obecną sytuację w gminie, opracowanie głównych założeń programu rewitalizacji, wyznaczenie planowanych działań, określenie sposobów i źródeł finansowania zadań, opracowanie

systemu wdrażania i monitorowania realizacji programu. Dysponując programem rewitalizacji, gminy mogą się starać o dofinansowanie projektu rewitalizacji z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Krajowa procedura przygotowania programu rewitalizacji, przeniesiona z przepisów wspólnotowych, jest dość skomplikowana i wymaga powołania w gminie pełnomocnika i horyzontalnego zespołu do spraw rewitalizacji. Pełnomocnik powoływany jest przez prezydenta miasta (wójta, burmistrza) i powinien on koordynować pracę zespołu zadaniowego przygotowującego program. Odpowiada również za wyznaczenie w gminie obszarów problemowych. Do zespołu zadaniowego powinni zostać powołani nie tylko merytoryczni pracownicy samorządowi, ale także przedstawiciele środowisk społecznych i organizacji pozarządowych z terenu gminy (Pałasz 2008).

Rewitalizacją obejmuje się najczęściej obszary poprzemysłowe i powojskowe. Tego typu obszary są zwykle duże pod względem powierzchni i bardzo zaniedbane. Przeprowadzanie tam rewitalizacji ma charakter spektakularny, ponieważ niedostępne tereny nagle stają się otwartą przestrzenią, przyjazną dla ludzi. Dodatkowym atutem dla przeprowadzenia rewitalizacji na obszarach powojskowych i poprzemysłowych jest w miarę jasna sytuacja własnościowa. Ciekawym przykładem rewitalizacji obszarów poprzemysłowych może być Dortmund (Pęski 1999).

Programy rewitalizacji mogą dotyczyć również innych obszarów miasta, np. śródmiejskich, peryferyjnych. Możliwe jest opracowanie programu dla całego miasta w granicach administracyjnych. Program obejmujący kompleksowe działania w całym mieście może się sprawdzić w przypadku miast małych lub dzielnic dużych miast. Tak jest w przypadku Psiego Pola we Wrocławiu (Rewitalizacja...).

Z punktu widzenia władz lokalnych słuszne jest objęcie programem rewitalizacji całej jednostki osadniczej. Takie podejście pozwala zidentyfikować wszystkie obszary problemowe, nie faworyzuje się żadnego z nich. Jednak łatwo się domyślić, że rewitalizacja obejmująca całe miasto dotycząca wielu problemów zajmuje się nimi pobieżnie. Skupienie się na wybranym obszarze miasta i rozpoznanie jego problemów pozwoli stworzyć kompletny program, znaleźć dobre rozwiązania problemów i przeprowadzić dosłowną rewitalizację.

Tworząc program rewitalizacji, przede wszystkim identyfikuje się problemy, ponieważ trzeba wiedzieć, które obszary wymagają tzw. przywrócenia do życia. Ciekawe, obszerne i wartościowe analizy opracowano w Łodzi (*Prorevita...*). Wykorzystanie systemów GIS do stworzenia odpowiedniej bazy danych jest jak najbardziej słusznym podejściem. Do wytypowania obszarów można posłużyć się dodatkowo konsultacjami społecznymi, ankietami (np. w Internecie), analizami uwzględniającymi wskaźniki przestępczości, bezrobocia, wieku i stanu technicznego budynku.

Programy rewitalizacji na tle problemów funkcjonalno-przestrzennych w Opolu

Dotychczas w Opolu opracowano dwa programy rewitalizacji. Pierwszy, Uproszczony lokalny program rewitalizacji dla miasta Opola na lata 2005–2006, był opra-

cowany w 2005 r. Dotyczył dwóch dosyć dużych obszarów – Zakrzowa i Nowej Wsi Królewskiej, oraz jednego mniejszego obejmującego koszary wojskowe. Program miał określony plan finansowy oraz działania na lata 2005 i 2006. W marcu 2007 r. Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie przedłużenia obowiązywania programu do końca 2007 r. W raporcie końcowym wykazano, iż udało się przeprowadzić wiele inwestycji, np. remont budynku hospicjum (plac Kościelny 2), remont wiaduktu w ciągu ulic W. Reymonta – A. Struga, remont domu przedpogrzebowego przy ulicy Zielonej, budowę boisk do piłki plażowej nad akwenem Silesia, budowę sieci kanalizacyjnej w Nowej Wsi Królewskiej i Zakrzowie, adaptacje i budowę obiektów dydaktycznych i badawczych przy ulicy Prószkowskiej dla potrzeb Politechniki Opolskiej (Uproszczony...).

Obecnie obowiązującym dokumentem jest Lokalny program rewitalizacji miasta Opola na lata 2007–2015 przyjęty Uchwałą nr XLV/456/09 Rady Miasta Opola z dnia 26 lutego 2009 r. Na podstawie analizy środowiska przyrodniczego, sytuacji gospodarczej zidentyfikowano następujące problemy:

- nierównomierny poziom rozwoju gospodarczego poszczególnych obszarów miasta,
- niezagospodarowane tereny powojenne i przemysłowe,
- brak lub niezadowalający stan infrastruktury drogowej, szczególnie w peryferyjnych obszarach miasta,
- niedostateczne wykorzystanie Odry jako kanału żeglownego,
- brak odpowiedniego centrum targowego dla potrzeb wystawienniczych i handlowych,
- uboga baza hotelowa, konferencyjna i rekreacyjna.

Zauważono również, iż wzrasta liczba rodzin charakteryzujących się bezradnością w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzeniu gospodarstwa domowego (z powodu bezrobocia, niskich kwalifikacji zawodowych, braku umiejętności wychowawczych). Wzrasta odsetek osób korzystających z różnorodnych form pomocy społecznej. Niepokojący jest także rozwój patologicznych zjawisk społecznych.

Program rewitalizacji obejmuje okres od 2007 r. do 2015 r. Wyznaczony okres realizacji programu pokrywa się z innymi dokumentami opracowanymi dla Opola, np. Strategią rozwoju miasta, Programem rozwoju miasta.

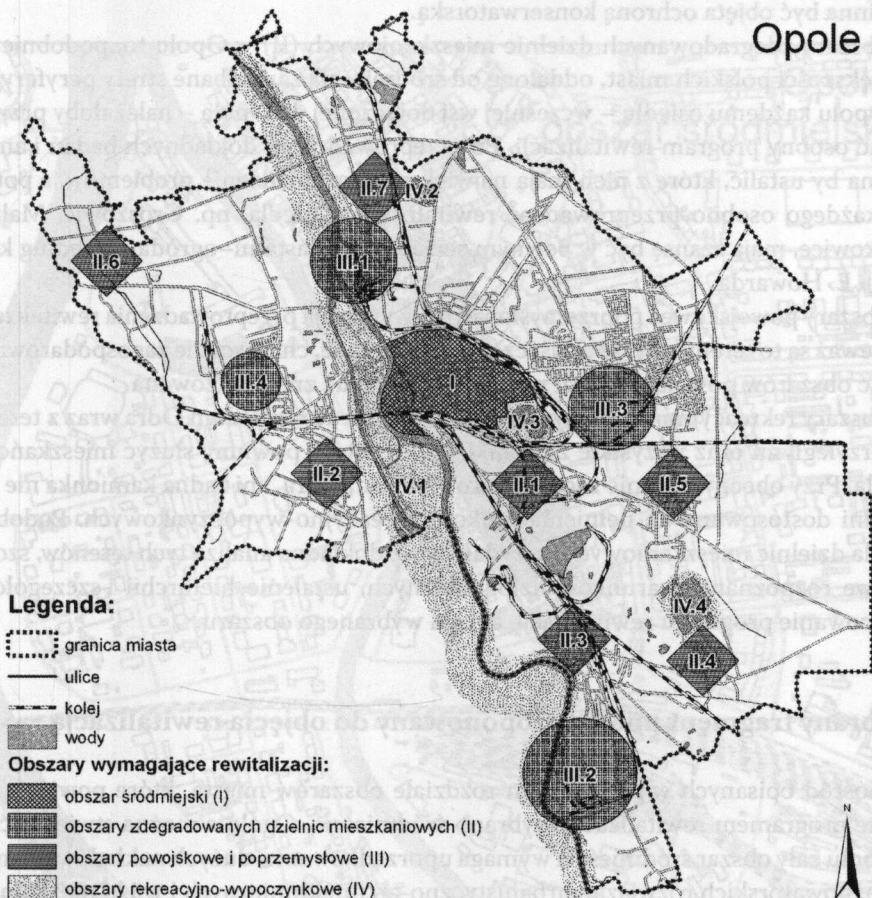
W wyniku przeprowadzonych analiz wytypowano 4 rodzaje obszarów wymagających rewitalizacji: obszar śródmiejski, obszar rekreacyjno-wypoczynkowy, obszary zdegradowanych dzielnic mieszkaniowych, obszary powojenne i przemysłowe. Poza wytypowanymi rodzajami wskazano również listę obiektów użyteczności publicznej i dziedzictwa kulturowego, które ze względu na zły stan techniczny wskazuje się do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi (Lokalny...).

Propozycja wyznaczenia obszarów rewitalizowanych w Opolu

Analizując części graficzną i opisową obowiązującego programu rewitalizacji, uważa się, że nie pokrywają się one w całości. Autorka uważa, iż opracowanie graficzne

powinno być potraktowane z równie należytą uwagą, co część opisowa. Dlatego podejmuje się próby samodzielnego wytypowania i przedstawienia graficznego obszarów, które ze względów urbanistycznych powinny się objąć rewitalizacją. Zaproponowany w obowiązującym programie podział obszarów na 4 kategorie (śródmiejski, rekreacyjno-wypoczynkowy, zdegradowanych dzielnic mieszkaniowych, powojenski i poprzemysłowy) uznaje się za słuszny, a na schematycznej mapie Opola przedstawiono rozmieszczenie tych obszarów (rys. 1). Na schemacie nie wytycza się granic poszczególnych obszarów. Obszary zostały wyznaczone ze względów urbanistycznych, pod kątem oceny ładu przestrzennego, na podstawie wizji w terenie.

Opole



Rys. 1. Obszary wymagające przeprowadzenia rewitalizacji: Śródmieście (I), Nowa Wieś Królewska (II.1), Szczepanowice–Wójtowa Wieś (II.2), Groszowice (II.3), Malina (II.4), Grudzice (II.5), Bierkowice (II.6), Zakrzów (II.7), port na Zakrzowie (III.1), Metalchem w Groszowicach (III.2), tereny przemysłowe w rejonie ulicy Wschodniej (III.3), tereny przemysłowe i powojenskie w rejonie ulicy Zbożowej (III.4), pasmo Odry (IV.1), zbiorniki wodne: Silesia (IV.2), Piast (IV.3), Malina (IV.4)

Źródło: opracowanie własne.

Obszar śródmiejski (I) obejmuje zwartą, pierzejową zabudowę, położoną między Odrą a ulicą Plebiscytową i liniami kolejowymi. Śródmieście nie ma formalnie wyznaczonych granic. Jest to bardzo ważny obszar, ponieważ stanowi reprezentacyjną część miasta, cel podróży turystów, dlatego powinien być uporządkowany i estetycznie zagospodarowany. Przestrzeń tę należy również urządzić racjonalnie i efektywnie przy wykorzystaniu materiałów najwyższej jakości. Racjonalne wykorzystanie przestrzeni jest ważne również ze względów ekonomicznych, ponieważ cena gruntu jest tu wysoka. Na podstawie obserwacji można stwierdzić, iż coraz częściej śródmieścia polskich miast stają się przestrzeniami publicznymi o wysokim standardzie zagospodarowania. W walory obszarów śródmiejskich podkreśla dodatkowo historyczna zabudowa, która powinna być objęta ochroną konserwatorską.

Obszary zdegradowanych dzielnic mieszkaniowych (II) w Opolu to, podobnie jak w większości polskich miast, oddalone od śródmieścia zaniedbane strefy peryferyjne. W Opolu każdemu osiedlu – wcześniej wsi dołączonej do Opola – należałoby przygotować osobny program rewitalizacji. Po przeprowadzeniu dokładnych badań i analiz można by ustalić, które z nich mają największe nagromadzenie problemów, a potem dla każdego osobno przeprowadzać rewitalizację. Osiedla, np. Groszowie, Malina, Bierkowie, mają szansę być w pewnym sensie tzw. miastami-ogrodami według koncepcji E. Howarda.

Obszary powojkowe i poprzemysłowe (III) wymagają przeprowadzenia rewitalizacji, ponieważ są to tereny zwykle opuszczone, zaniedbane, chaotycznie zagospodarowane. Część obszarów powojkowych w Opolu została już zrewitalizowana.

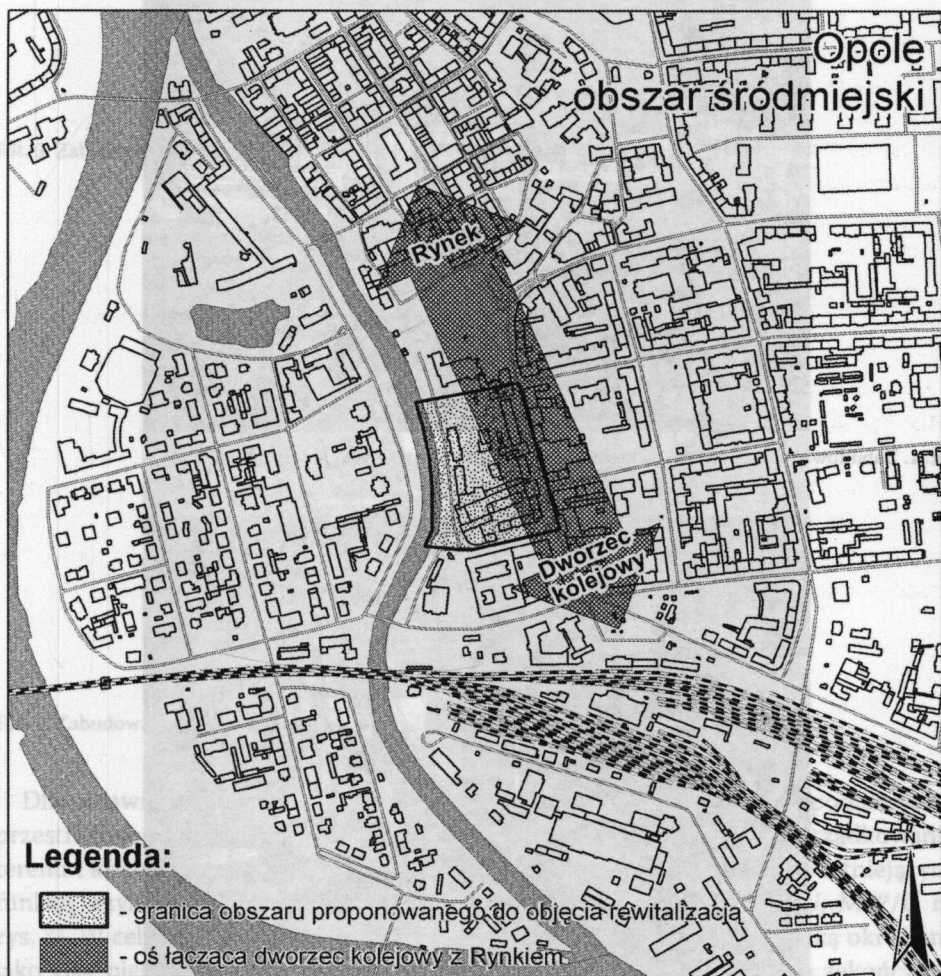
Obszary rekreacyjno-wypoczynkowe (IV) to przede wszystkim Odra wraz z terenami przyległymi oraz wszystkie zbiorniki wodne, które powinny służyć mieszkańcom Opola. Przy obecnym stanie zagospodarowania ani Odra, ani żadna kamionka nie jest w pełni dostosowana do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych. Podobnie jak dla dzielnic mieszkaniowych, przydałaby się dokładna analiza tych terenów, szczegółowe rozpoznanie warunków fizjograficznych, ustalenie hierarchii i szczegółowe opracowanie programu rewitalizacji, ale dla wybranego obszaru.

Wybrany fragment miasta proponowany do objęcia rewitalizacją

Spośród opisanych w poprzednim rozdziale obszarów miasta, które powinny być objęte programem rewitalizacji, wybrano śródmieście. Ogólnie można stwierdzić, że w Opolu cały obszar śródmieścia wymaga uporządkowania, dużych nakładów finansowych, nowatorskich rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych i wielu radykalnych decyzji. Ale objęcie rewitalizacją całego obszaru nie przyniesie oczekiwanych skutków. Zatem lepiej jest działać na wybranych fragmentach. Zdaniem autorki duże znaczenie w śródmieściu Opola ma oś łącząca dworzec kolejowy i autobusowy z Rynkiem, czyli ulica Krakowska wraz z terenami przyległymi (rys. 2). Obszar ten określany jest często jako „brama” do miasta. Położony jest blisko Pasieki – wyspy, na której zlokalizowany

jest Amfiteatr Tysiąclecia słynący z odbywającego się tu każdego roku Krajowego Festiwalu Piosenki Polskiej. Poza tym Opole, jako miasto wojewódzkie, odwiedzane jest każdego dnia przez wielu turystów z całego regionu przyjeżdżających w celu załatwienia np. codziennych, urzędowych spraw. Znaczenie osi łączącej węzeł komunikacyjny (oba dworce) z Rynkiem jest duże, jej walory dodatkowo podkreśla Młynówka – kanał biegnący mniej więcej równoległe do niej. Ulica Krakowska wraz z przyległymi terenami powinna być przestrzenią zagospodarowaną w sposób przemysłany.

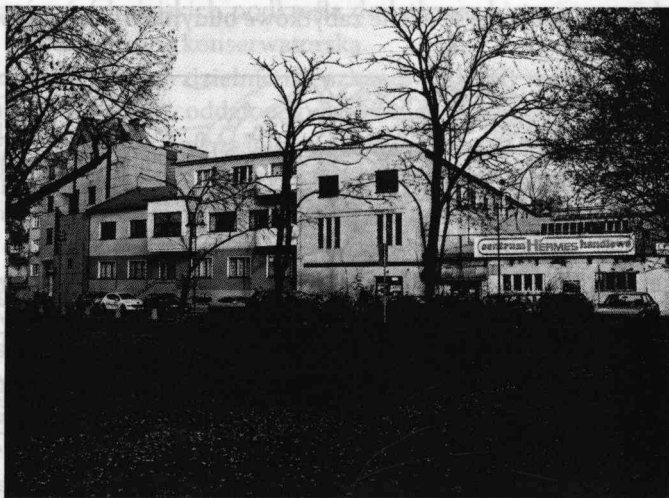
Proponowana do rewitalizacji przestrzeń obejmuje zabudowę położoną między Młynówką a ulicą Krakowską. Obszar położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, gdzie zlokalizowane są liczne zabytkowe budynki mieszkaniowo-usługowe



Rys. 2. Oś łącząca dworzec kolejowy z Rynkiem

Źródło: opracowanie własne.

(fot. 1, 3, 4, 6). Tereny zielone położone są wzdłuż Młynówki (fot. 2), a poza tym niewiele jest zieleni urządzonej i ozdobnej. Na odbiór przestrzeni negatywnie wpływa zabudowa gospodarczo-garażowa o bardzo niskim standardzie wykończenia (fot. 5, 8, 10). Poza tym brakuje przejść pieszych i otwartych przestrzeni (fot. 7, 8, 9). Nie ma dogodnego połączenia pieszego między terenami zielonymi nad Młynówką a ulicą Krakowską. Brakuje również miejsc do odpoczynku, ogródków kawiarnianych itp. Przestrzenie, które powinny być zagospodarowane dla potrzeb mieszkańców, zajmowane są przez parkujące samochody (fot. 8, 9).



Fot. 1. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ulicy Żwirki i Wigury (fot. M. Śliwa)



Fot. 2. Tereny zielone położone wzdłuż Młynówki (fot. M. Śliwa)

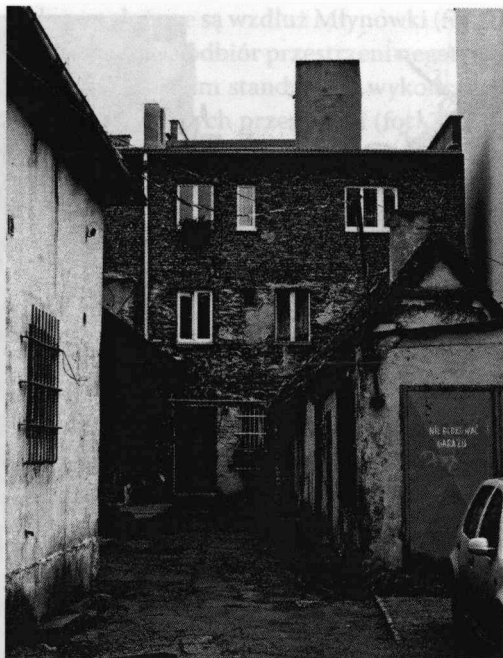


Fot. 3. Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy L. Powolnego (fot. M. Śliwa)



Fot. 4. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ulicy Krakowskiej (fot. M. Śliwa)

Dla omawianego obszaru opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Miejscowy...), w którym wiele uwagi poświęca się uporządkowaniu terenu i kompozycji urbanistycznej. Przeznaczenie terenu nawiązuje do istniejących funkcji, czyli zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczenia: MW, U, MW/U na rys. 3). W celu uporządkowania układu komunikacyjnego ulicę Krakowską określono jako ciąg pieszy na całym odcinku (oznaczenie KP), a ulicę Powolnego zakończono placem do zawracania (bez możliwości wjeżdżania na ulicę Krakowską), wyznaczono nowe publiczne ciągi pieszo-jezdne (oznaczenie KDX) oraz ciągi piesze. W projekcie



Fot. 5. Zabudowa gospodarczo-garażowa (fot. M. Śliwa)



Fot. 6. Zabytkowa zabudowa między ulicami Krakowską a Żwirki i Wigury (fot. M. Śliwa)



Fot. 7. Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Żwirki i Wigury (fot. M. Śliwa)

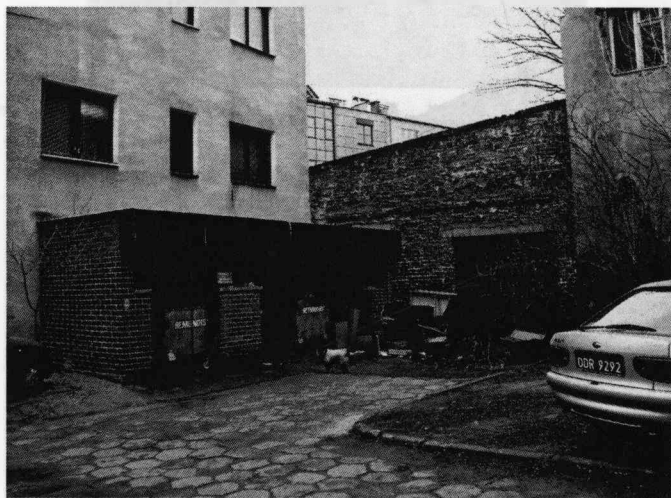


Fot. 8. Zabudowa gospodarcza i plac parkingowy (fot. M. Śliwa)

kompozycji urbanistycznej dąży się do uporządkowania zabudowy poprzez określenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Poza tym wskazano przestrzenie publiczne do specjalnego opracowania, w tym teren zieleni urządzonej nad Młynówką, ulice: Krakowską, Żwirki i Wigury, Powolnego. Określono również, które obiekty należy przeznaczyć do likwidacji, które są dysharmonizujące i wymagają np. poprawienia estetyki elewacji. Pokazano także osie widokowe, osie wglądów do wnętrza blokowych, dominantę urbanistyczną (na ulicy Krakowskiej), akcenty architektoniczne oraz szpalery drzew.

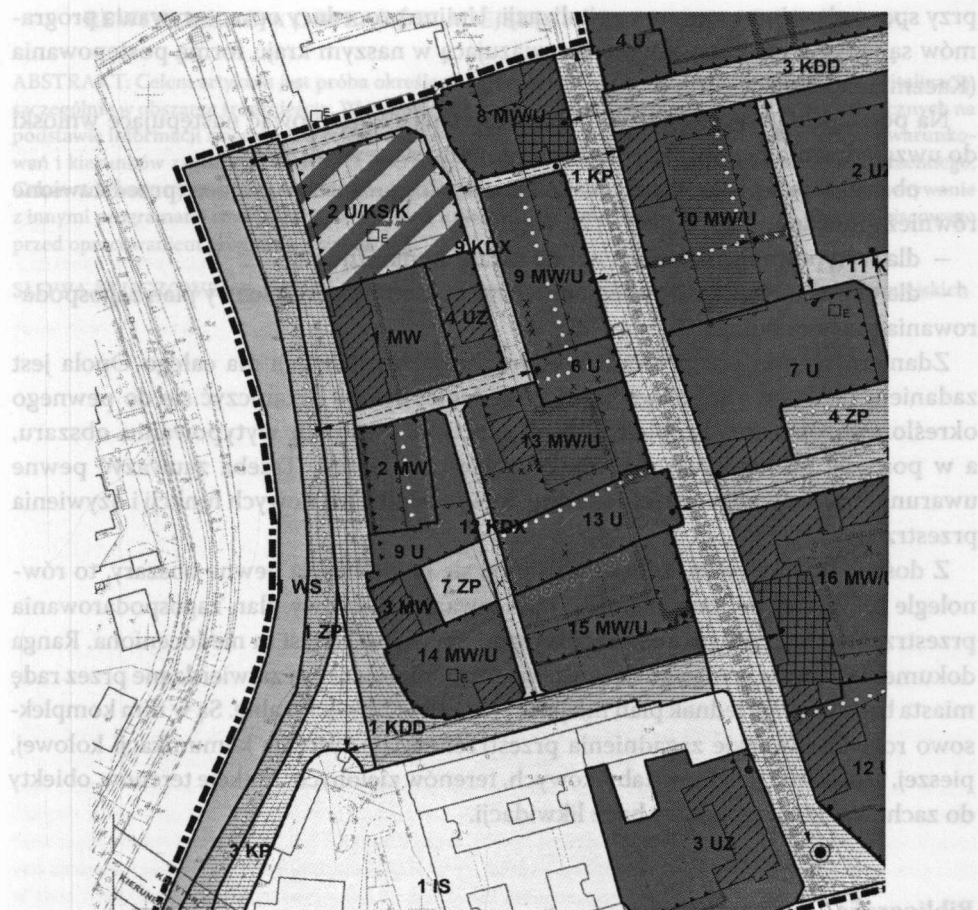


Fot. 9. Plac parkingowy od strony ulicy L. Powolnego (fot. M. Śliwa)



Fot. 10. Plac gospodarczy od strony ul. L. Powolnego (fot. M. Śliwa)

Na tak ważnym dla miasta obszarze nie może być miejsca na chaotyczne reklamy, przypadkową zabudowę garażową, dzikie ogródki wewnątrz kwartałów, niskiej klasy materiały wykończeniowe. Zapisy w planie są bardzo restrykcyjne, po to by zabudowa istniejąca i projektowana stanowiły spójną całość. Szanuje się prywatność mieszkańców, jednakże w śródmieściu nie ma miejsca na takie zagospodarowanie przestrzeni, na jakie mogą sobie pozwolić mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej na peryferiach miasta. Nie może tu być zatem zabudowy gospodarczo-garażowej o bardzo niskim standardzie, wysokich, betonowych ogrodzeń, parkingów terenowych itp.



Rys. 3. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zabudowę między Młynówką a ulicą Krakowską

Źródło: opracowanie własne.

Rola planu miejscowego kończy się jednak na wprowadzeniu zasad zagospodarowania, ogólnych ustaleń, zakazów i nakazów bez ustalenia terminu realizacji. Dopiero program rewitalizacji może naprawdę ożywić przestrzeń, realizując zapisy zawarte w planie miejscowym. W programie rewitalizacji można zdecydować o kolejności podejmowanych prac, terminach, nakładach finansowych itd.

Podsumowanie

Skonstruowanie programu rewitalizacji jest zadaniem trudnym i pracochłonnym. Utrudnieniem jest brak stosownych przepisów prawnych regulujących postępowanie

przy sporządzaniu programu rewitalizacji. Unijne procedury opracowywania programów są jedynie zalecaną, ale nie obowiązującą w naszym kraju formą postępowania (Kaczmarek 2001).

Na podstawie przeprowadzonej analizy można skonstruować następujące wnioski do uwzględnienia przy opracowywaniu programów rewitalizacji:

- obszar objęty programem musi mieć określone, czytelne granice (przedstawione również graficznie),
- dla wytypowanego obszaru należy ustalić konkretne cele,
- dla obszaru rewitalizowanego musi być opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem autorki przeprowadzanie programu rewitalizacji dla całego Opola jest zadaniem trudnym i kosztownym, dlatego lepiej byłoby ograniczyć się do pewnego określonego obszaru. Problem jednak nie tkwi w samym wytypowaniu obszaru, a w pomysłach na kompleksową rewitalizację przestrzeni. Trzeba zauważyć pewne uwarunkowania, predyspozycje obszaru do wprowadzenia nowych funkcji i ożywienia przestrzeni.

Z doświadczeń wynika, że jeśli obejmuje się rewitalizacją pewne obszary, to równoległe lub wcześniej powinien być opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem autorki rola planu miejscowego jest tu niedoceniona. Ranga dokumentów może wydawać się podobna (oba dokumenty są zatwierdzane przez radę miasta bądź gminy), jednak plan miejscowy stanowi prawo lokalne. Są w nim kompleksowo rozwiązane takie zagadnienia przestrzenne jak: systemy komunikacji kołowej, pieszej, wskazanie obiektów zabytkowych, terenów zielonych, funkcje terenów, obiekty do zachowania, przebudowy bądź likwidacji.

Bibliografia

- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Lokalny Program Rewitalizacji miasta Opola na lata 2007–2015, przyjęty Uchwałą nr XLV/456/09 Rady Miasta Opola z dnia 26 lutego 2009 r.
- Lorens P., 2006, *Projektowanie procesów rewitalizacyjnych w Polsce. Od projektowania urbanistycznego do zarządzania rozwojem – doświadczenia Gdańska*, [w:] T. Ossowicz i T. Zipser (red.), *Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka. Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej*, Urbanista, Warszawa.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu, Biuro Urbanistyczne, Urząd Miasta Opola 2009, <http://bu.um.opole.pl>, 10.02.2010 r.
- Pałasz J., 2008, *Uporządkujmy przepisy w zakresie rewitalizacji obszarów przemysłowych*, <http://www.wspolnota.org.pl/>, 10.02.2010 r.
- Pęski W., 1999, *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miasta*, Arkady, Warszawa.
- Prorevita. Zintegrowany program rewitalizacji obszarów centralnych Łodzi, <http://www.uml.lodz.pl/prorevita>, 10.02.2010 r.
- Rewitalizacja funkcjonalno-infrastrukturalna Psiego Pola, <http://www.wroclaw.pl>, 10.02.2010 r.
- Uproszczony lokalny program rewitalizacji dla miasta Opola na lata 2005–2006, przyjęty Uchwałą nr XLIII/449/05 Rady Miasta Opola z dnia 24 lutego 2005 r.

REWITALIZACJA OBSZARÓW MIEJSKICH NA PRZYKŁADZIE OPOLA

ABSTRAKT: Celem artykułu jest próba określenia, które tereny w Opolu powinny być objęte rewitalizacją, szczególnie w obszarze śródmieścia. Wytypowane tereny oceniano jedynie ze względów urbanistycznych na podstawie informacji zawartych w takich dokumentach, jak np. programy rewitalizacji, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Celem artykułu nie jest ocena obowiązującego programu rewitalizacji, jego krytyka czy porównywanie z innymi programami rewitalizacji. W artykule uzasadnia się konieczność opracowania planu miejscowego przed opracowaniem programu rewitalizacji.

SŁOWA KLUCZOWE: rewitalizacja, lokalny program rewitalizacji, rewitalizacja obszarów śródmiejskich

KONCEPCJE PROGRAMOWO-PRZESTRZENNE
ZAGOSPODAROWANIA ZABYTKOWYCH ZESPOŁÓW
ZABUDOWY FAMILIJNEJ W ŁODZI

CONCEPTIONS OF SPATIAL AND FUNCTIONAL REDEVELOPMENT
OF HISTORICAL WORKERS' ESTATES IN ŁÓDŹ

ABSTRACT: Łódź – the city often called "Polish Manchester" – is striving towards restoring to the adequate degree its post-industrial architectural heritage – as the element pulling city's attractiveness and competitiveness due to the unique cultural tourism resources. Local authorities prepared in 2017 The Regeneration Program of Historical Workers' Estates, regarding three localizations – Fabryk Młyn, Blac Zwiastowa and Upiędnia. The model of regeneration proposed in the Program is based on the public-private partnership. Due to the high cultural value of historical workers' estates, their value and place in spatial and functional structure of city, difficult social situation of many individuals, bad technical state of buildings and surroundings, the issue of their regeneration is very complex. City authorities, being conscious of this fact, has prepared a set of reports and analyses, considering economic and legal aspects of the Program, as well as – presented here – proposals of their functional and spatial organization. All these documents are intended to be an instrument for local authorities to control the final effects of regeneration program conceived as public – private partnership.

KEY WORDS: post-industrial heritage, urban regeneration, historical workers' estates

Wprowadzenie

Łódź jest trzecim pod względem liczby mieszkańców miastem w Polsce, jednakże nie zajmuje odpowiednio wysokiego w stosunku do wielkości miasta pozycji w rankingach polskich metropolii. Pomimo coraz liczniejszych przykładów wykorzystania obiektów i terenów poprzemysłowych na nowe funkcje, unikalowe dziedzictwo kulturowe i historyczne Łodzi ciągle jeszcze nie przyczynia się w wystarczającym stopniu do podniesienia atrakcyjności miasta jako miejsca zamieszkania oraz jego konkurencyjności na arenie krajowej i międzynarodowej. Łódź – nazywana często „polskim Manchesterem” – powinna, wzorem innych europejskich miast poprzemysłowych, umiejętnie odkrywać walory poprzemysłowej architektury i struktury przestrzennej miasta.