

SYLWIA STASZEWSKA, DARIA MARCINOWICZ
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Poznań

Struktura funkcjonalno-przestrzenna wybranych terenów przemysłowych Poznania

Śledząc najważniejsze założenia koncepcji urbanistycznych dotyczących rozwoju Poznania, jakie powstały po drugiej wojnie światowej, można dostrzec pewną prawidłowość w zakresie planowanego rozmieszczenia terenów przemysłowych na obszarze miasta. Poza kilkoma przykładami terenów przemysłowych w śródmieściu, np.: Rzeźnia Miejska, Stary Browar czy Palarnia Kawy, działalność przemysłowa lokalizowana była/jest w większości poza obecnym centrum miasta. Największe tereny związane z funkcją przemysłową w Poznaniu znajdują się na prawym brzegu Warty, tj. w rejonie ulicy Głównej i Zawady, a także w rejonie Franowa i Żegrza (w kierunku wschodnim i południowo-wschodnim), dzielnicy Rudnicze (kierunek południowo-zachodni). Rozmieszczenie działalności przemysłowej na terenie Poznania przedstawiono na rycinie 1.

Na przedmiot niniejszego artykułu wybrano jeden z największych powierzchniowo terenów przemysłowych Poznania, tj. rejon ulic Głównej, Zawady i Gdyńskiej. Przestrzenny zakres badań przedstawiono na rycinie 2.

Według powojennych koncepcji urbanistycznych, w obszarze ulicy Głównej i sąsiadujących z nią Zawad należało utrzymać i rozwijać funkcje przemysłowe. Przemysłowy charakter tych dzielnic wynikał m.in. z ich korzystnego położenia, z dogodnych połączeń komunikacyjnych (w szczególności kolejowych), występowania koniecznych zasobów wody oraz zachodnich wiatrów, co gwarantowało, że dymy fabryczne nie docierały do śródmieścia.

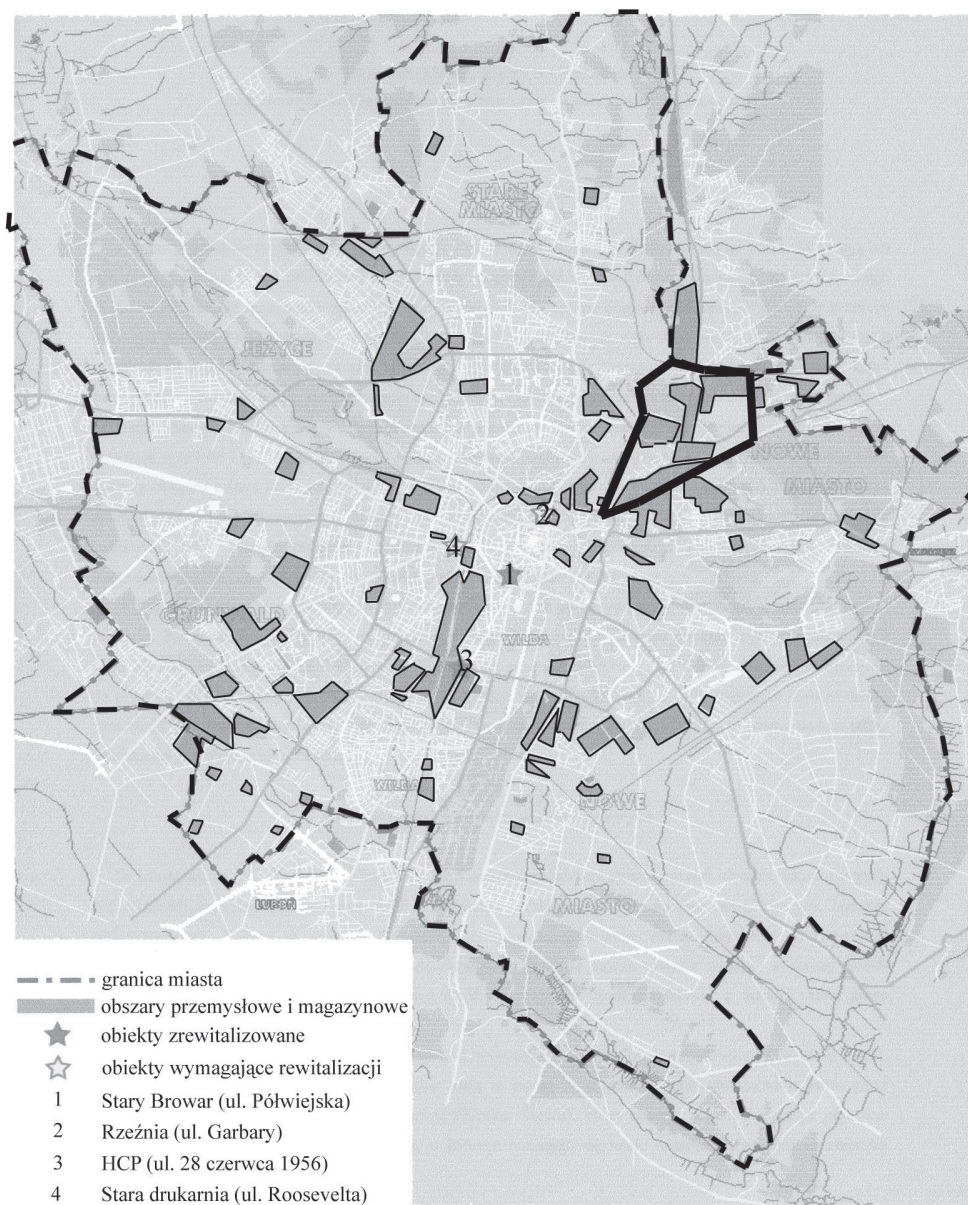
Zmiany polityczne, społeczne i ekonomiczne, jakie wystąpiły po 1989 roku wiązały się z koniecznością opracowania nowych koncepcji rozwoju Poznania, w tym „Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego”^{*}. Główne założenia nowej koncepcji mówiły o rozwoju Poznania jako rozwoju jakościowym, opartym na jak najlepszym wykorzystaniu istniejących zasobów. Za niezbędne dla polepszenia warunków życia w mieście uznano poprawę czystości powietrza, wód i ochronę zasobów przyrodniczych. W planie położono szczególnie nacisk na zachowanie historycznej przestrzeni miejskiej o wartościach kulturowych.

Kolejnym ważnym dla Poznania dokumentem planistycznym było „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”^{**}, uchwalone w 1999 r. W dokumencie tym zwrócono uwagę na konieczność przeprowadzenia rewaloryzacji zdeka-

* Uchwała Rady Miejskiej Poznania nr X/58/II/94 z dnia 6.12.1994 r.

** Uchwała Rady Miasta Poznania nr XXII/276/III/99 z dnia 23.11.1999 r. ze zmianą: Uchwała nr XXV/171/IV/2003 z dnia 10.07.2003.

pitalizowanych i zdehumanizowanych przestrzeni miejskich. Za zdegradowane przestrzenie dzielnice, które wymagają rehabilitacji, uznano m.in. Główną i Zawady, Chwaliszewo i Górczyn [Leśniewska 2002].



Ryc. 1. Rozmieszczenie działalności przemysłowej na terenie miasta Poznania

Źródło: opracowanie własne

Omawiany obszar faktycznie okazuje się być nieco zapomnianą częścią miasta. Jest to teren, który jako tzw. brama miasta kształtuje wizerunek Poznania na głównym szlaku komunikacyjnym od strony północno-wschodniej [Leśniewska 2002]. Jest to z jednej strony obszar o specyficznym małomiasteczkowym charakterze, co wynika z zachowanej jeszcze historycznej zabudowy z przełomu XIX i XX w., objętej ochroną konserwatorską (kamieniczki, ale także zabudowa zagrodowa wsi przyłączonych w XIX w. do Poznania). Z drugiej jednak strony jest to rejon zdegradowany przestrzennie, z przemieszanymi funkcjami mieszkalnymi, produkcyjnymi, składowymi i handlowymi, jak również z wartościową dla mieszkańców, z punktu widzenia kształtowania zieleni w mieście, doliną rzeki Główniej.

W dalszej części artykułu przeprowadzono analizę obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej rejonu ulic Główniej, Zawady i Gdyńskiej, przedstawiono także proponowane kierunki przekształceń, jakie wynikają z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” oraz własnych obserwacji. Jak już wcześniej wskazano, jednym z postulatów wynikających ze „Studium...”, jest konieczność podjęcia prac nad rehabilitacją (rewaloryzacją) zdegradowanych przestrzeni miasta, do których zaliczono m.in. obszar ulic Główniej i Zawady.

Temat odnowy miast, ich rewitalizacji, rehabilitacji, renowacji, czy też restrukturyzacji jest obecnie często podejmowany przez osoby zajmujące się problematyką przestrzennego i społeczno-ekonomicznego rozwoju miast. Są to m.in.: geografowie, socjologowie, urbaniści, architekci, planiści przestrzenni, konserwatorzy zabytków. W polskiej literaturze fachowej brakuje jednoznacznej definicji poszczególnych terminów, takich jak: rewaloryzacja, rewitalizacja, restrukturyzacja, renowacja czy rehabilitacja, co sprawia, że są one stosowane zamiennie przez autorów dla opisania podobnego zjawiska (istnieje pewna branżowa specyfika zastosowania tych słów, charakterystyczna np. dla architektów i urbanistów, geografów czy socjologów) [Kaczmarek 2001]. Nie ma wątpliwości, że wszystkie te pojęcia dotyczą procesów naprawczych, usprawniających aktywności występujące w przestrzeni miejskiej, które zarazem poprawiają jej jakość (stosowany w tym terminach przedrostek „re-”, który oznacza: znów, na nowo, powtórnie, sugeruje nowe zmiany, powtórne przekształcenia).

Szczególnie modnym terminem stało się ostatnio pojęcie „rewitalizacja”. Według S. Kaczmarek [2001: 15], jest to „sekwencja planowanych działań, mających na celu ożywienie gospodarcze oraz zmianę struktury przestrzennej i funkcjonalnej zdegradowanych obszarów miasta. Jest to proces, któremu mogą zostać poddane tereny miejskie o różnym przeznaczeniu, np. przemysłowe, militarne, komunikacyjne”.

Rewitalizacja, jako swego rodzaju słowo-wytrych, stosowane jest także coraz częściej przez działaczy samorządowych, którzy wykorzystują je jako panaceum na przywrócenie urody zaniedbanym budynkom i przestrzeniom publicznym w miastach [Dziekoński 2004]. Zainteresowanie tą kwestią wynika po części z możliwości ubiegania się przez samorządy terytorialne o środki finansowe z funduszy UE, pozwalające na remonty zaniedbanych budynków, odnowę elewacji, poprawę stanu chodników, zieleni miejskiej czy lokalnych ulic. Rewitalizacja jest ujęta w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego (ZPORR) w działaniu 3.3., znalazła się także w założeniach Narodowego Programu Rozwoju (NPR) na lata 2007–2013 (obok mieszkalnictwa oraz ekonomicznego wzmocnienia miast).

Doświadczenia Związku Miast Polskich pokazują, że polskie samorządy nieraz zmierzają się z problemem rewitalizacji, prawdą jest jednak i to, że mają one jeszcze niewielkie doświadczenia w zakresie pozyskiwania na ten cel środków z funduszy unijnych [Chorzelewska 2004]. Liczne artykuły publikowane na łamach prasy samorządowej, m.in. we „Wspólnocie”,

do niedawna także w czasopiśmie „Miasto”, podają przykłady miast realizujących miejscowe plany rewitalizacyjne [Cyrankiewicz, Mościcki 2004; Kołodziejczyk 2003; Chabierska, Radomska 2003; Komża 2003]. Miastami takimi są m.in.: Łódź, Warszawa, Poznań, Lublin, Sopot. Coraz częściej pojawiają się także opracowania dotyczące restrukturyzacji terenów przemysłowych w miastach. Problematyką tą zajmuje się m.in. ośrodek krakowski [Domański 2000].

Również w Poznaniu rozpoczęto prace nad lokalnym planem rewitalizacji. Za opracowanie koncepcji rewitalizacji gospodarczej centrum Poznania ma odpowiadać Rada Rozwoju Centrum. Rada ta jest społecznym komitetem sterującym, powołanym przez Prezydenta miasta Poznania, w jej skład wchodzi przedstawiciele sektora publicznego i prywatnego [Kołodziejczyk 2003]*. W Poznaniu znajdziemy także przykład jednego z najciekawszych przedsięwzięć rewitalizacyjnych w Polsce, dotyczący rewitalizacji terenów poprzemysłowych starego browaru Huggerów, znajdującego się w centrum miasta (jest to przedsięwzięcie prywatne). Od ponad roku kompleks „Stary Browar–Centrum Biznesu i Sztuki” tętni życiem, ściąga tłumy poznaniaków oraz zachwyca przyjezdnych.

W założeniach i celach polityki mieszkaniowej Poznania na najbliższe lata zapisano m.in. konieczność poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych miasta w ramach wieloletniego, zsynchronizowanego planu remontów, rewitalizacji (odnowy) miasta, likwidacji zasobów substandardowych [Poznań 2002]. Ustalenia polityki mieszkaniowej w tym zakresie są systematycznie wdrażane poprzez Program Rewitalizacji Kamienic Komunalnych. Na ten cel Poznań, jako pierwsze miasto w Polsce, uzyskał kredyt z Europejskiego Banku Inwestycyjnego. Dzięki temu 150 budynków mieszkalnych zostanie gruntownie zmodernizowanych – wymiana okien, drzwi, centralnego ogrzewania, remont urządzeń sanitarnych i fasad budynków; wiele kamienic zyska także nowe funkcje, które uatrakcyjnią zaniedbany dotąd obszar miejski [Grobelny 2004].

Przedstawione przykłady działań podejmowanych przez władze samorządowe Poznania, czy też przykłady z innych polskich miast wskazują, że w zakresie rewitalizacji czy też rehabilitacji przestrzeni miejskiej dzieje się ostatnio niemało. Zwykle jednak lokalne plany rewitalizacyjne czy też konkretne przedsięwzięcia prywatnych inwestorów dotyczą obszaru śródmieścia.

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA WYBRANYCH TERENÓW

Struktura przestrzenna terenów przemysłowych uzależniona jest od wielu czynników, takich jak: przebieg i rozmieszczenie głównych sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, uwarunkowania historyczne, uwarunkowania geograficzne i inne.

Analizowany obszar zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Poznania i obejmuje swym zasięgiem następujące jednostki administracji samorządowej: Zawady, Główna, Nadolnik i Karolin. Są to zespoły zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, baz i składów, małe zespoły zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej i niskiej, zespoły zabudowy blokowej osiedli. Ponadto: zieleń parkowa (współtworząca kliny zieleni), ogródki działkowe, jak również obszary leśne, łąki i ugory miejskie.

Są to na ogół obszary zdegradowane wskutek zaniku pierwotnej formy użytkowania oraz zdekapitalizowane zespoły zabudowy produkcyjno-usługowej przeznaczone do re-

* W latach 2002–2004 zrealizowano pilotażowy projekt rewitalizacji obszaru ul. Półwiejskiej.

strukturyzacji czy modernizacji. Występują zespoły zabudowy spontanicznej indywidualnej, a przestrzeń zurbanizowana zwłaszcza osiedlowa wymaga uporządkowania oraz działań humanizujących.

Układ komunikacyjny miasta (ulica Bałtycka) dzieli badane obszary na dwie części. W północnej (Karolin) dominuje funkcja przemysłowa i produkcyjno-usługowa, natomiast w południowej (Zawady, Główna, Nadolnik) wyżej wymieniona funkcja rozdzielona jest zabudową mieszkaniową.

W północnej części (wzdłuż ulicy Gdyńskiej i Bałtyckiej) poszczególne obszary funkcjonalne są wydzielone, o czytelnych granicach, główne ulice i zabudowania tworzą czytelny układ geometryczny, acz wewnętrzna struktura poszczególnych zlokalizowanych i wydzielonych zakładów jest raczej nieuporządkowana. Brak obszarów hierarchicznie ważnych, a występujące obiekty są znacznie zróżnicowane pod względem wysokości i kubatury. Występują pojedyncze zabudowania mieszkaniowe, a placówki usługowe (handlowe) nie tworzą zwartych ciągów, są pojedyncze i rozproszone. W części tej umiejscowione są ogródki działkowe. Dawniej pełniące tę funkcję obecnie przekształcają się w zespół osiedlowy domków jednorodzinnych.

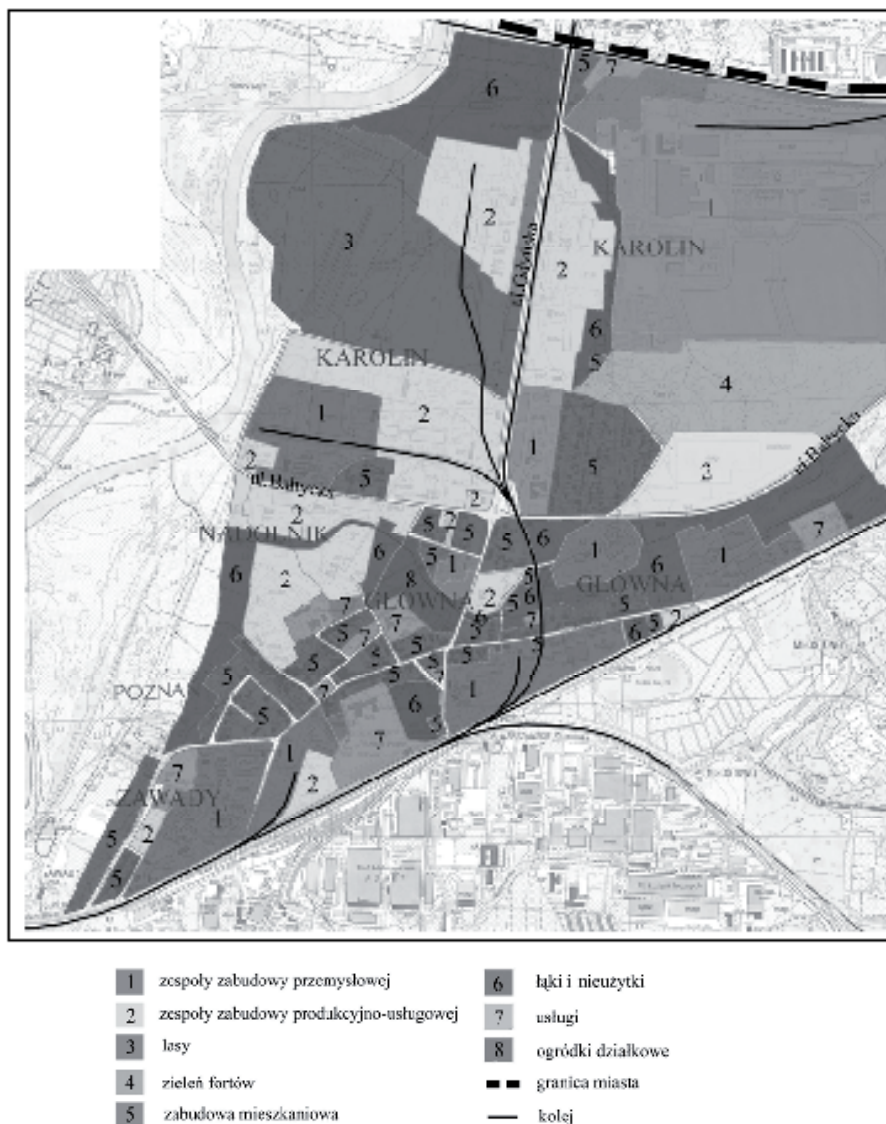
Na obszarze południowym ulica Główna i zlokalizowane wzdłuż niej zabudowania tworzą obszar hierarchicznie ważny (lokalne centrum). Zabudowa mieszkaniowa zwarta i raczej uporządkowana pochodzi z XIX i XX w. Są to domy wielo- lub jednorodzinne oraz sąsiadujące z nimi kamieniczki. Występuje również zabudowa fachwerkowa o znacznej wartości historycznej. Zauważa się liczne ubytki, brak ciągłości zabudowy, zły stan techniczny komunalnych budynków wielorodzinnych, dekapitalizację zasobów mieszkaniowych, a szereg budynków wymaga kompleksowej renowacji. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie przekracza 3, wielorodzinna 4 kondygnacji. Występują pojedyncze zabudowania gospodarcze. Usługi (handlowe, gastronomiczne, rzemiosła, administracyjne oraz targowiska) zlokalizowane są wzdłuż głównego, historycznego ciągu pieszego. Tworzą one zwartą, funkcjonalną całość. Występują również obiekty handlowe o charakterze nietrwałym. Zabudowę mieszkaniową i usługową otaczają ze wszystkich stron tereny produkcyjne i produkcyjno-usługowe, a także obiekty o charakterze składowym i magazynowym. Układ ulic i zabudowy tworzą czytelny układ geometryczny, zapewniający dobrą orientację, występują widoczne dominanty kompozycyjne.

Główny układ komunikacyjny analizowanego obszaru tworzy droga północ-południe (Gdyńska-Główna-Zawady) łącząca cały analizowany teren z centrum Poznania i umożliwiającą wylot z miasta w kierunku Wągrowca. Druga oś komunikacyjna, o której już wspomniano (wschód-zachód – ulica Bałtycka), ma znaczenie tranzytowe. Obie osie stanowią trasy transportu zbiorowego. Występują dwie stacje paliw. Miejsca parkingowe zlokalizowane są w ramach poszczególnych posesji zabudowy jednorodzinnej, w obrębie zabudowy wielorodzinnej, na obszarach przemysłowych i produkcyjno-usługowych oraz wzdłuż poszczególnych ulic.

W ramach obszaru południowego wydzielić należy teren zieleni w postaci łąk wilgotnych i bagiennych z pojedynczymi zadrzewieniami i zakrzewieniami. Teren ten w powiązaniu z ogródkami działkowymi i doliną rzeki Głównej stanowi unikalny i chroniony kompleks zieleni.

Karolin, Zawady, Główna, Nadolnik – to obszary specyficzne w skali miasta ze względu na lokalizację, dostępność komunikacyjną, otoczenie, funkcjonujące tam już ośrodki produkcyjne. Istnieje potencjalna możliwość adaptacji istniejących obiektów infrastruktury

nadziemnej i podziemnej, wykorzystania plac, bocznic kolejowych, wielkopowierzchniowych obiektów. Istotna jest również bliskość do centrum, łatwy i szybki dojazd. Jednakże są to obszary chaosu przestrzennego przejawiającego się: przemieszaniem funkcji, nazbyt zróżnicowanymi formami zabudowy, jej stanem technicznym, standardem i jakością zamieszkiwania. Istotny problem stanowi przeważająca własność prywatna na tym obszarze, co jest niezmiernie istotne w przypadku scaleń w wyniku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Ryc. 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna analizowanego obszaru – stan istniejący

Źródło: opracowanie własne

Wymagane jest zatem całościowe przekształcenie form przestrzennych, uwzględniające i zachowujące pierwotne walory urbanistyczno-architektoniczne i techniczne, unowocześnianie przestrzeni respektujące stan sąsiedztwa w zakresie jakości, kubatury (gabarytów), formy etc. Wskazane jest podwyższenie standardu zagospodarowania i zabudowy, a w szczególności uwzględnianie kontekstu zagospodarowania w zakresie linii zabudowy, wysokości i stylistyki architektonicznej. Wskazane jest szczególne zainteresowanie tym obszarem przez władze miasta w aspekcie przekształceń urbanistyczno-architektonicznych. Niezbędne jest także określenie czynnika czasu i sposobu wpływania przez władze na użytkowników i właścicieli w celu przywrócenia porządku przestrzennego i ochrony wartościowej substancji architektonicznej.

ZMIANY PRZESTRZENNO-STRUKTURALNE WYBRANYCH TERENÓW

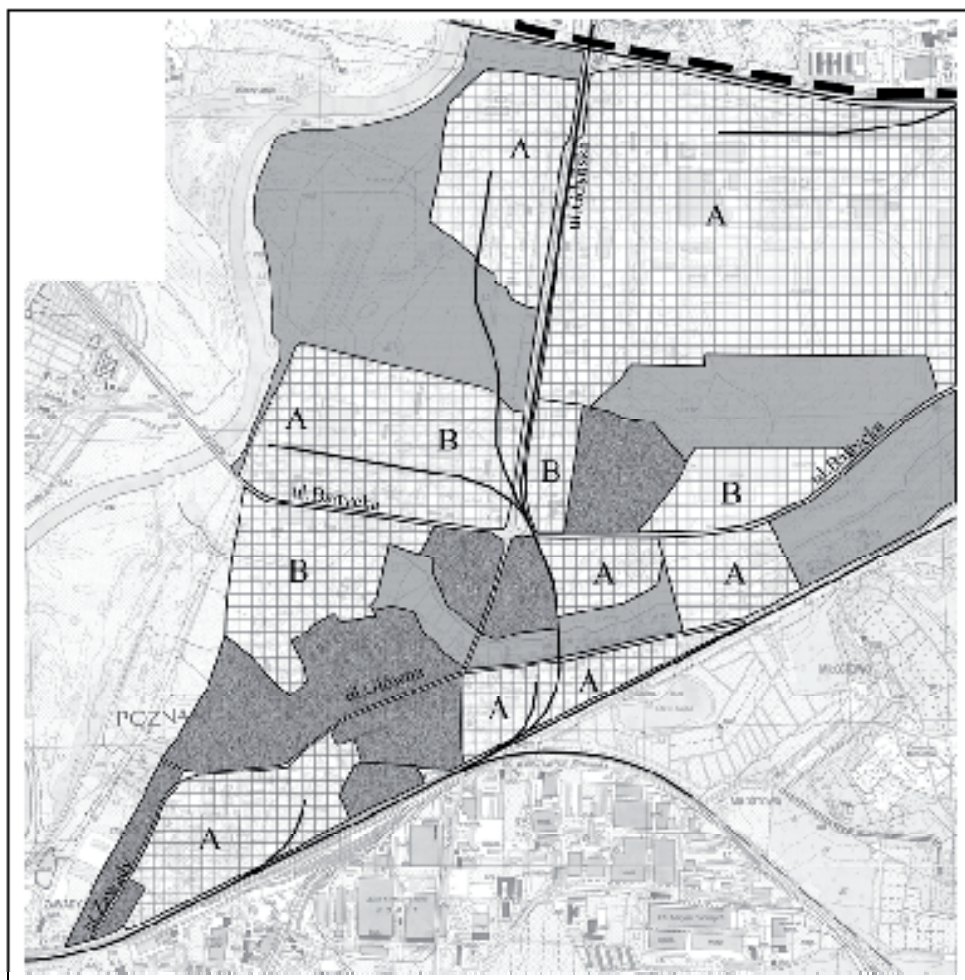
Przekształcenia obszarów przemysłowych Poznania dokonują się podobnie jak w wielu innych polskich miastach. Tempo i zakres zmian użytkowania tych terenów zależy od położenia obszaru w strukturze przestrzennej miasta. Najszybciej, co jest oczywiste, zmiany dokonują się w obszarach centralnych.





Zaobserwowano postępujący proces wypierania funkcji przemysłowej przez funkcje usługowe. Proces ten jest silniejszy w centrum, czego przykładem jest Stary Browar, będący obecnie centrum handlowym i rozrywkowym, czy zakłady Cegielskiego, które przekazały część swoich obiektów na inne funkcje (hurtownie, handel, magazyny oraz sale dydaktyczne). Natomiast wraz z oddalaniem się od centrum presja funkcji usługowych staje się coraz słabsza. Zauważa się również, iż produkcyjny charakter zachowują najczęściej młodsze tereny przemysłowe (powstałe w latach 60. i 70. XX w.), zlokalizowane w strefie położonej najdalej od centrum.

Większość terenów i budynków w analizowanych jednostkach jest zaniedbana, zdegradowana i wymagająca gruntownych przekształceń, toteż przekształcenia dokonują się powoli.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono możliwe przekształcenia struktury przestrzennej na omawianym terenie (ryc. 3). Wyszczególniono preferowane tereny dla skoncentrowanych funkcji działalności gospodarczej, a w tym: (1) obszary zakładów produkcyjnych, rzemiosła produkcyjnego i instytutów badawczych z działalnością gospodarczą; (2) obszary, na których istnieje lub może rozpocząć działalność handel hurtowy, półhurtowy czy detaliczny, a nawet giełdy lub targi. Wyróżniono również tereny zabudowy mieszkaniowej oraz obszary wyłączone z zabudowy przeznaczone na tereny otwarte.

Na obszarze tym istnieje niewątpliwie konflikt dwóch funkcji: mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej. Następuje dewastacja środowiska miejskiego głównie przez działalność przemysłową, dekapitalizacja zabudowy mieszkaniowej i chaos przestrzenny, pojawiają się zjawiska patologiczne. To obszar specyficzny, o dobrej lokalizacji ze względów inwestycyjnych, wizytówka miasta, acz wymagający wnikliwych i rozważnych przemian.



- | | |
|--|---|
| <p> zakłady produkcyjne, rzemiosło produkcyjne, instytuty badawcze z działalnością gospodarczą</p> <p> obszary, na których istnieje lub może rozpocząć działalność handel hurtowy, półhurtowy czy detaliczny, a nawet giełdy lub targi</p> | <p> tereny otwarte – lasy, doliny rzek, strumieni</p> <p> tereny dla skoncentrowanej funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej</p> |
|--|---|

Ryc. 3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna analizowanego obszaru – propozycje zmian

Źródło: opracowanie własne

* * *

Badany obszar jest specyficzny. Z jednej strony występują na nim szczególnie wartościowe formy urbanistyczno-architektoniczne, walory historyczno-kulturowe (Zawady i Główniej) dawnych podpoznańskich wsi, historyczny układ ulic. Pojawiają się ciekawe formy przyrodniczo-krajobrazowe mające swe kontynuacje w strukturalnych historycznych klinach zieleni miejskiej. Jest zabudowa mieszkaniowa z zespołem usług tworząca system wzajemnych powiązań i relacji. Są również obszary przemysłowe i produkcyjno-usługowe wnikające w wyżej wymienione struktury.

Czy zatem integracja „pewnych form przemysłu” z miastem jest możliwa? Pewnie tak, gdyby proces ten nie napotykał barier, głównie o charakterze prawnym i ekonomicznym [Domański 2000a: 141].

Struktura funkcjonalno-przestrzenna wybranych terenów Poznania jest szczególnie dotkliwa dla odbioru przestrzennego miasta ze względu na trwałość, rozległość, lokalizację, skutki psychologiczne, rzutujące na sposoby działań. To obszar przejawiający się przemierzaniem funkcji, zróżnicowanymi formami zabudowy, pogarszającym się jej stanem technicznym, dewastacją środowiska miejskiego, dotknięty procesami starzenia i dekapitalizacji. Wymaga zatem bardzo rozważnych przemian.

Literatura

- Chabierska H., Radomska A. 2003, *Zabytkowe centrum Sopotu*, „Miasto”, nr 2, Poznań, s. 24–27
- Chorzelewska K. 2004, *Rewitalizacja dużym wyzwaniem*, „Wspólnota”, nr 22, Warszawa, s. 8–9
- Cyrankiewicz M., Mościcki B. 2004, *Europejska konferencja na szmulkach*, „Wspólnota”, nr 20, Warszawa, s. 30–31
- Domański B. 2000a, *Tereny poprzemysłowe w miastach polskich – kierunki i bariery przekształceń*, [w:] *XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, Łódź
- Domański B. 2000b, *Restrukturyzacja terenów poprzemysłowych w miastach*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Kraków
- Dziekoński O. 2004, *Rewitalizacja czyli planowanie przebudowy miast*, [w:] *Rewitalizacja miast (Urban Regeneration), Materiały konferencyjne I międzynarodowej konferencji pt.: „Rewitalizacja urbanistyczna miast polskich. Rola architekta”*, red. O. Dziekoński, K. Baczyński, Poznań, Wydawnictwo „area”, s. 17–22
- Grobelny R. 2004, [przemówienie otwierające I międzynarodową konferencję] *Rewitalizacja urbanistyczna miast polskich. Rola architekta*, [w:] *Rewitalizacja miast (Urban Regeneration). Materiały konferencyjne I międzynarodowej konferencji pt. „Rewitalizacja urbanistyczna miast polskich. Rola architekta”*, red. O. Dziekoński, K. Baczyński, Poznań, Wydawnictwo „area”, s. 7–8
- Leśniewska D. 2002, *Główna i Zawady we współczesnych planach rozwoju miasta Poznania*, „Kronika Miasta Poznania”, nr 2, Wydawnictwo Miejskie, Poznań, s. 352–363
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź
- Kołodziejczyk P. 2003, *Początek wielkiej rewitalizacji*, „Miasto”, nr 2, Poznań, s. 12–14
- Komża J. 2003, *Nowa wizja rozwoju*, „Miasto”, nr 2, Poznań, s. 28–29
- M.K. 2003, *Nowy Stary Browar*, „Miasto”, nr 2, Poznań, s. 15–17
- Poznań 2002. Raport o stanie miasta, www.poznan.pl/

Spatial-functional structure of selected industrial areas in the city of Poznań

An analysis is provided of the spatial-functional structure of the area of Główna, Zawady, Gdyńska and Bałtycka streets in Poznań. This region of the city is unique. On the one hand, it contains particularly valuable architectural forms, often of historical and cultural merit, and several interesting natural-landscape features passing into historical structural wedges of urban greenery. On the other hand, however, there are also storehouses as well as manufacturing and service shops there, often side by side with residential housing. The area displays a mix of functions and building forms, a deteriorating state of repair of the buildings, a vandalised urban environment, and advancing processes of ageing and depreciation. The paper is concluded with a presentation of the measures devised to transform the area that have been outlined in the *Study of determinants and directions of the spatial development of the city of Poznań* and the authors' own observations.