

Renata KLIMEK
Uniwersytet Opolski

IDENTYFIKACJA BARIER PRZEKSZTAŁCEN TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W PRUDNIKU. PRZYKŁAD ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU BAWELNIANEGO „FROTEX”

IDENTIFICATION OF BARRIERS TO BROWNFIELD REDEVELOPMENT IN PRUDNIK. EXAMPLE OF COTTON PLANT INDUSTRY “FROTEX”

ABSTRACT: Transformation of postindustrial areas and adaptation to the new users needs are in these days equally desirable as difficult. The process depends on a large group of factors, internal and external, that may be a barrier or an incentive. The purpose of this article is to identify problems and barriers to the process of transformation of the functional areas belonging to the former Plant Cotton Industry “Frotex” in Prudnik. The study also assessed the spatial policy carried out by the local authority to redevelopment.

KEY WORDS: postindustrial areas, brownfield sites, redevelopment, Prudnik, Frotex

Wprowadzenie

Zapoczątkowany na przełomie lat 80. i 90. XX w. proces transformacji ustrojowej i gospodarczej wpłynął w istotny sposób na przestrzeń i fizjonomię miast, w tym na ich strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Upadające zakłady przemysłowe uwolniły znaczne tereny, często zlokalizowane w centralnych obszarach miast. Część z nich zyskała nowych inwestorów przy zachowaniu pierwotnej funkcji, niektóre zmieniły swoje przeznaczenie na składowo-magazynowe czy usługowe, znaczna część stała się jednak odłogami i ugorami miejskimi, stanowiąc wyzwanie dla władz samorządowych i planistów przestrzennych.

Zmiany przestrzenne są zasadniczo wtórne w stosunku do zmian ustrojowych, uwarunkowań ekonomicznych (np. przywrócenie renty gruntowej) i prawnych (np. respektowanie prawa własności, samorządność) oraz zapotrzebowania na określone dobro. Dokonują się one w sposób ciągły, jednak w wyniku zaistnienia wyjątkowych okoliczności mogą mieć charakter bardzo dynamiczny i żywiołowy. Sytuacja taka wy-

stąpiła w przypadku terenów po byłych Zakładach Przemysłu Bawełnianego „Frotex” w Prudniku, będących przedmiotem niniejszych rozważań. Celem artykułu jest identyfikacja barier utrudniających proces przekształceń funkcjonalnych oraz ocena polityki władz gminy analizowanego obszaru poprzemysłowego przeprowadzona na podstawie przyjętych dokumentów strategicznych i planistycznych. Realizacja przyjętego celu następuje w czterech etapach, a mianowicie poprzez: prezentację historii rozwoju i upadku przemysłu włókienniczego w Prudniku, opis lokalizacji badanych terenów poprzemysłowych w strukturze przestrzennej miasta, prezentację i ocenę polityki przestrzennej prowadzonej przez władze gminy wobec terenów poprzemysłowych oraz identyfikację głównych barier procesu przekształceń funkcjonalnych.

Rozwój i upadek włókiennictwa w Prudniku

Rozwój Prudnika w wymiarze demograficznym, społecznym, gospodarczym i przestrzennym był od wieków ściśle związany z włókiennictwem.

Miasto położone jest w południowej części województwa opolskiego, w pasie pogranicza polsko-czeskiego. Uwarunkowania przyrodnicze, w tym łagodny klimat oraz bardzo dobre gleby, wpłynęły na intensywny rozwój rolnictwa, m.in. uprawę lnu. Teren sprzyjał również hodowli owiec, z których pozyskiwano wełnę. Na bazie występujących lokalnie surowców w rejonie Prudnika rozwinęło się rzemiosło specjalizujące się we włókiennictwie, tkactwie, płóciennictwie, sukiennictwie, jak również krawiectwie i pończosznictwie. Na początku XVIII w., w związku z dużym zapotrzebowaniem na płótno, zaczęły powstawać pierwsze manufaktury. W 1727 r. cesarz Karol VI zezwolił na założenie fabryki płótna magistratowi miasta Prudnik, które przez 10 lat miało wyłączność na jego sprzedaż na Górnym Śląsku. W roku 1778 w mieście powstała fabryka sukna, a pięć lat później kolejna (Dziewulski 1978, s. 95–96). Do 1779 r. produkcja wyrobów płócienniczych i sukienniczych stale wzrastała. W wyniku pożarów oraz tzw. wojny kartoflanej Prudnik podupadł, jednak na początku XIX w., po przeprowadzeniu serii reform pruskich, w tym wprowadzeniu w 1810 r. wolności przemysłowej, zaczął się ponownie rozwijać. W mieście powstały pierwsze fabryki związane z przemysłem włókienniczym, szczególnie w branży płócienniczej i sukienniczej, które w latach trzydziestych XIX w. osiągnęły apogeum rozkwitu. W okresie późniejszym rozwinął się także przemysł bawełniany (Cimała 1976, s. 98–102).

Koncentracja produkcji przemysłowej doprowadziła do wyodrębnienia się dużych zakładów produkcyjnych w miejsce dotychczasowej działalności rzemieślniczej. W 1840 r. w Prudniku funkcjonowało już pięć zmechanizowanych zakładów tkackich, z których największe należały do Thilla i Fränkla. Samuel Fränkel dążył do zdobycia zdecydowanej przewagi nad konkurentami poprzez rozszerzanie produkcji i poprawę jakości wyrobów. W roku 1847 dysponował już 150 krosnami z 240 znajdujących się w Prudniku, jednocześnie stale inwestował i rozbudowywał zakład. Wkrótce potem jego firma przejęła konkurencyjną, bankrutującą fabrykę Thilla, jak również pozostałe

wytwórnice płótna w Prudniku, stając się monopolistą w całym powiecie (Cimała, Hawranek 1978, s. 122–125). Dynamiczny rozwój produkcji oraz zdobycie nowych rynków zbytu, w tym eksport do Ameryki, pozwalały na sukcesywną rozbudowę i modernizację zakładów. Wybudowano suszarnię, maglownię, a w 1853 r. również wybielarnię. W 1859 r. w zakładach Fränkla zainstalowano nowoczesną maszynę do wykańczania materiałów, a w 1863 r. pierwszą maszynę parową. W fabryce pracowało wówczas 1900 osób. W kolejnych latach wybudowano ujęcie wody dla farbiarni i wybielarni, nową tkalnię mechaniczną (1896 r.) oraz centralę elektryczną z dwiema turbinami parowymi o mocy 1200 KM (1908 r.). W 1903 r. uruchomiona została produkcja tkanin i ręczników frotowych. W szczytowym momencie rozwoju przypadającym na rok 1913, przed wybuchem I wojny światowej, w zakładach Fränkla Prudnika pracowało około 4000 osób (Cimała, Hawranek 1978, s. 128–129). Proces industrializacji wpłynął na intensywny rozwój ludnościowy i przestrzenny miasta. W 1782 r. Prudnik liczył 3250 mieszkańców, w 1861 r. 8643, a w 1900 r. już 20 139 mieszkańców (Słopecki 1966, s. 488).

Podczas I wojny światowej oraz w okresie międzywojennym miało miejsce znaczące zmniejszenie produkcji oraz zatrudnienia. Spowodowane było ono brakiem dostępności do dotychczasowych zagranicznych rynków zbytu. Dodatkowo sytuację pogorszył kryzys światowy. W 1938 r., na mocy ustaw norymberskich, firma została odebrana spadkobiercom Samuela Fränkla, zaś ich samych zmuszono do emigracji poza granice Rzeszy. W maju 1939 r. w zakładach Fränkla pracowało zaledwie 146 osób (Cimała, Hawranek 1978, s. 132–133). W tym samym roku Niemcy rozpoczęli demontaż i systematyczne wywożenie maszyn włókienniczych z zakładu w celu uzyskania wolnych powierzchni pod lokalizację produkcji zbrojeniowej. Maszyny najczęściej magazynowano w pobliskich miejscowościach, dzięki czemu w dużym stopniu przetrwały wojnę w stanie nieuszkodzonym; pod koniec wojny część krosien oraz zapasy surowców i gotowych wyrobów wywieziono na teren Czechosłowacji (Lis 1978, s. 240). W okresie międzywojennym spadać zaczęła również liczba ludności Prudnika, a po zakończeniu II wojny światowej, w 1946 r., wynosiła niecałe 10 500 mieszkańców (Słopecki 1966, s. 488). W sierpniu 1945 r. władze polskie przejęły dawne zakłady włókiennicze Fränkla. Stały się one częścią Śląskich Zakładów Tekstylno-Konfekcyjnych w Prudniku. Miesiąc później rozpoczęto produkcję w uporządkowanych halach (Lis 1978, s. 242–243). W 1948 r. nastąpiła zmiana nazwy na Państwowe Zakłady Przemysłu Bawełnianego w Prudniku, a rok później na Prudnickie Zakłady Przemysłu Bawełnianego. W 1958 r. zatrudniały one 2500 pracowników i były największym przedsiębiorstwem w mieście (Słopecki 1966, s. 489, 494). W 1965 r. nazwę fabryki zmieniono na Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Frotex” w Prudniku. Zakład składał się wówczas z tkalni i wykańczalni zlokalizowanych w Prudniku oraz przędzalni i bielni w Podlesiu. W grudniu 1974 r. zakład w Prudniku zatrudniał 3320 osób (Słopecki 1966, s. 494, Kühnemann 1978, s. 268). Przy fabryce działała stołówka, szkoła zawodowa (od 1928 r.), żłobek i przedszkole zakładowe oraz ośrodek zdrowia. W latach siedemdziesiątych XX w. trwała sukcesywna modernizacja „Frotexu”. Dotyczyła ona między innymi gospodarki energetycznej, wodno-ściekowej oraz unowocześnienia istniejących oddziałów. Wybudowano także

nowe magazyny i farbiarnię oraz znacząco powiększono obszar zakładu (Mikołajewicz 1978, s. 322). Wówczas „Frotex” ponownie stał się czołowym producentem i eksporterem wyrobów włókienniczych w Polsce.

Przemiany ustrojowe zapoczątkowane w latach 1989–1990 w pierwszym okresie nie wpłynęły na działalność firmy, w której w czerwcu 1990 r. pracowało około 1500 osób. W 1992 r. przystąpiono do zmian organizacyjnych i technologicznych. W tym samym roku „Frotex” został przekształcony w spółkę Skarbu Państwa. W 1995 r. „Frotex” włączono do programu powszechnej prywatyzacji i wszedł on w skład II Narodowego Funduszu Inwestycyjnego (www.frotex.com.pl). W 2000 r. zarząd II NFI polecił wykupienie przez „Frotex” podupadającego zakładu w Bogatyni obciążonego 8 milionami długów. Decyzja ta miała ogromne konsekwencje dla dalszego funkcjonowania zakładu. W 2002 r. władze II NFI podjęły decyzję o sprzedaży większościowego pakietu akcji (72%) spółce Frotex Management założonej przez grupę opolskich biznesmenów. Nie wzięto natomiast pod uwagę oferty złożonej przez pracowników zakładu, deklarujących powołanie spółki pracowniczej (Strauchmann 2013). Zmiana właściciela wiązała się ze zmianami organizacyjnymi oraz zmniejszeniem liczącej 1300 osób załogi o połowę. Restrukturyzacja zakładu oraz kłopoty finansowe skutkowały dalszym sukcesywnym zmniejszaniem zatrudnienia, zamykaniem kolejnych nierentownych oddziałów, a także próbami wyodrębnienia i oddzielenia części firmy mogących funkcjonować samodzielnie. Gmina Prudnik wykupiła od „Frotexu” jedną z hal oraz w 2006 r. przejęła za długi tzw. Dom Włókniarza, czyli willę Hermana Fränkla. Po renowacji budynek został oddany do użytku 5 listopada 2011 r. i mieści Prudnicki Ośrodek Kultury.

W 2009 r. z majątku firmy, w formie spółek, wydzielono elektrociepłownię, oczyszczalnię ścieków, księgowość i kadry oraz dział zbytu¹. Głównym odbiorcą świadczonych przez nie usług nadal był „Frotex”, jednak miały one możliwość pozyskania również innych klientów.

W październiku 2009 r. we „Froteksie” pracowało już tylko 285 osób. W dniu 31 marca 2010 r. zakład został postawiony w stan upadłości likwidacyjnej, a syndyk rozpoczął wyprzedaż majątku firmy. Pomimo kilkakrotnych ogłoszeń w prasie nie znaleziono chętnych na zakup całego zakładu. Inwestorzy zainteresowani byli raczej kupnem części zabudowań i terenów. Jedną ze złożonych ofert dotyczyła terenów przylegających do hali produkcyjnej Coroplastu przy ul. Nyskiej, przy czym przedsiębiorca zainteresowany był zmianą przeznaczenia terenu na usługi, z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Inwestycja wymagałaby zmiany zapisów w dokumentach planistycznych, w tym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

¹ Elektrociepłownię wydzierżawiła spółka MCZ Investment, założona przez Odlewnię Rybnik (Strauchmann 2009), a następnie w maju 2011 r. zakupiła ją spółka EC Prudnik. Elektrociepłownia utrzymała się na rynku i jest drugim w regionie producentem i dystrybutorem ciepła. Docelowo ma zostać zmodernizowana i przystosowana do wykorzystania biomasy do celów produkcji i sprzedaży energii (www.ecprudnik.pl). Zakładową oczyszczalnię ścieków przejęła spółka Eko-Ledas, która następnie zmieniła branżę na budowlaną, a w 2011 r. zakończyła działalność.

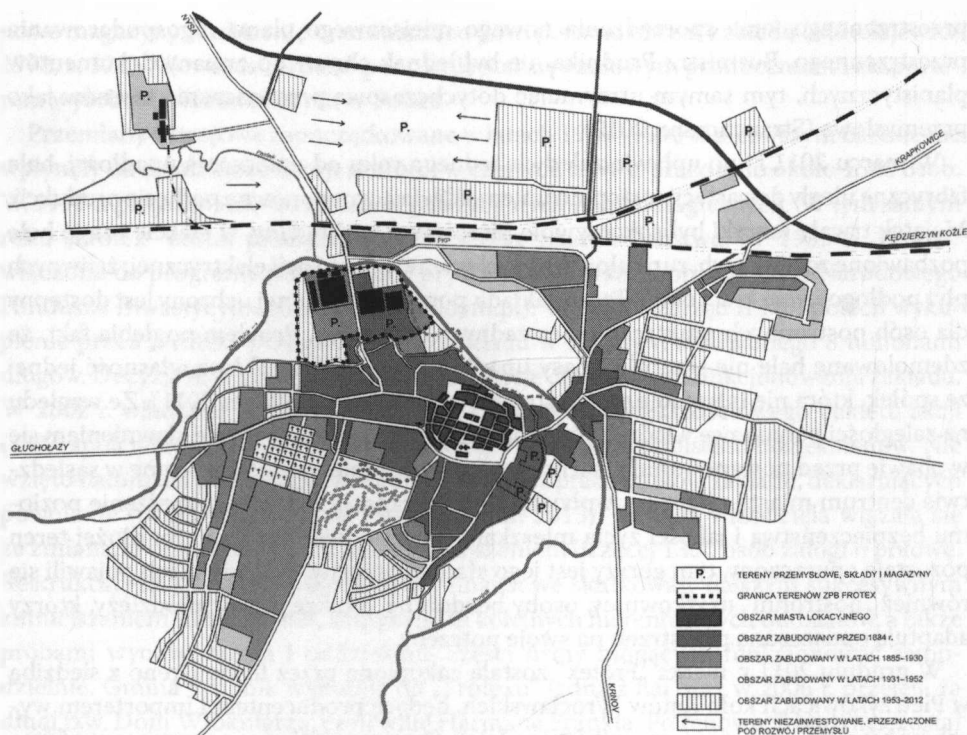
przestrzennego, oraz sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz Prudnika nie był jednak chętny do zmiany dokumentów planistycznych, tym samym utrzymując dotychczasowe przeznaczenie terenów jako przemysłowe (Strauchmann 2012).

W marcu 2011 r., po upływie zaledwie jednego roku od ogłoszenia upadłości, hale fabryczne uległy dewastacji w stopniu uniemożliwiającym ponowne podjęcie produkcji. Majątek trwały fabryki był sukcesywnie niszczone i rozkradany, w efekcie czego hale pozbawione zostały szyb, rur, kaloryferów, elementów instalacji elektrycznej, żeliwnych płyt podłogowych, krat i okuć. Teren zakładu pomimo formalnej ochrony jest dostępny dla osób postronnych praktycznie bez żadnych utrudnień. Problem pogłębia fakt, że zdemolowane hale nie stanowią masy upadłościowej „Frotexu”, lecz własność jednej ze spółek, która nie interesuje się ich stanem technicznym (Wicher 2011). Ze względu na zaległości podatkowe władze spółki nie są również zainteresowane ujawnieniem się w obawie przed postępowaniem karno-skarbowym. Obiekty zlokalizowane w sąsiedztwie centrum miasta niszczej, wpływając na degradację otoczenia, obniżenie poziomu bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców sąsiednich dzielnic. Im dłużej teren pozostaje opuszczony, tym gorszy jest jego stan techniczny. W budynkach pojawili się również „postronni” użytkownicy, osoby bezdomne, a także grupy młodzieży, którzy adaptują opuszczoną przestrzeń na swoje potrzeby.

W grudniu 2011 r. marka „Frotex” została zakupiona przez firmę Greno z siedzibą w Pietrzykowicach koło Kątów Wrocławskich, będącą producentem i importerem wyrobów bawełnianych, m.in. ręczników i pościeli. Pomimo zbliżonego asortymentu firma Greno nie była jednak zainteresowana wykupieniem całego zakładu. Problem porzuconych terenów poprzemysłowych w mieście pozostał nierozwiązany. Upadek „Frotexu” skutkowało zwolnieniami grupowymi, wysokim bezrobociem i obniżeniem poziomu życia dotychczasowych pracowników, jak również widocznymi zmianami przestrzennymi.

Lokalizacja zakładów włókienniczych w strukturze przestrzennej miasta

Ze względu na duży pobór wody niezbędny w procesie produkcyjnym oraz konieczność odprowadzenia ścieków lokalizacja zakładów włókienniczych była silnie uwarunkowana dostępnością cieków wodnych. W przypadku zakładów Fränkla w Prudniku zostały one umiejscowione na prawym brzegu rzeki Prudnik, na północny zachód od zwartej średniowiecznej zabudowy miasta, w odległości około 600 m od placu rynkowego. Jednocześnie zakład miał bezpośredni dostęp do ważnego szlaku komunikacyjnego, jakim była droga w kierunku Nysy oraz czeskiego Krnova. Sukcesywna rozbudowa zakładu skutkowało zajmowaniem kolejnych terenów, a wjazd do miasta od strony północnej odbywał się pomiędzy dwiema „bliźniaczymi” halami fabrycznymi usytuowanymi po obu stronach drogi. Rozwój przestrzenny Prudnika od XIX w. do czasów współczesnych z uwzględnieniem zakładów włókienniczych przedstawia rysunek 1.



Rys. 1. Rozwój przestrzenny Prudnika w latach 1882–2012

Źródło: Opracowanie własne na podstawie map topograficznych z lat: 1884, 1930, 1952 oraz stanu istniejącego.

Ze względu na uciążliwość zakładu, w szczególności związaną z przedostającymi się do wód chemikaliami wykorzystywanymi do wybielania i barwienia tkanin, oraz ze względu na lokalne uwarunkowania fizjograficzne, rozbudowa Prudnika w XIX i na początku XX w. postępowała głównie w kierunku południowym. Z inicjatywy rodziny Fränkłów i Pinkusów na południowy zachód od starego miasta, na obszarze około 12 ha, utworzono rozległy park z łaźnią miejską, w sąsiedztwie którego powstały nowe dzielnice zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej głównie dla robotników. Wzdłuż obecnych ulic Kościuszki i Piastowskiej wybudowano ciąg kamienic, wille fabrykantów oraz kilka ważnych dla miasta obiektów usługowych i administracyjnych, w tym szpital, sąd, liceum medyczne.

Po II wojnie światowej nastąpił dalszy rozwój przestrzenny miasta. Podstawowym założeniem było uporządkowanie istniejącej struktury, szczególnie poprzez stopniową relokację przemysłu do planowanej dużej dzielnicy przemysłowej. W 1970 r. na obszarze Prudnika działały 32 zakłady przemysłowe, dające zatrudnienie ponad 60% ogółu zatrudnionych. Zakłady te, z wyjątkiem „Frotexu” zajmującego powierzchnię około 24 ha, nie tworzyły zwartego kompleksu, lecz były rozproszone na obszarze całego miasta. Zgodnie z wprowadzaną wówczas ideą koncentracji przestrzennej przemysłu na obrzeżach miast na północ od linii kolejowej zaprojektowano dzielnicę przemysłową.

wo-składową wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej oraz z zapewnieniem sprawnych powiązań komunikacyjnych poprzez projektowaną północną obwodnicę miasta i bocznicę kolejową. Jednocześnie powstawała nowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa w postaci pojedynczych budynków i ich grupowań na obszarze śródmiejskim lub nowych osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych na obrzeżach dotychczasowych terenów zabudowanych. Zgodnie z przyjętą koncepcją zagospodarowania przestrzennego zakładano rozwój budownictwa w kierunku południowo-zachodnim oraz północno-wschodnim, gdzie sukcesywnie powstawały nowe dzielnice mieszkaniowe zabudowy jedno- i wielorodzinnej, uzupełnione zespołami usługowymi, placówkami oświatowymi oraz obiektami sportowymi (Mikołajewicz 1978).

Polityka przestrzenna wobec analizowanych terenów poprzemysłowych

Wszystkie z posiadanych obecnie przez gminę Prudnik dokumentów o charakterze strategicznym i planistycznym zostały przyjęte bądź uchwalone przed 2010 r., tj. w czasie, kiedy Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Frotex” SA jeszcze funkcjonowały. W związku z przyjmowaną długą perspektywą obowiązywania oraz brakiem ich aktualizacji stanowiącej odpowiedź na zmieniające się uwarunkowania gospodarcze, społeczne i przestrzenne, jak również niedostosowaniem do obowiązującego stanu prawnego, dokumenty te nie stanowią obecnie właściwych instrumentów do kierowania rozwojem miasta i gminy. Zgodnie z realizowaną koncepcją polityki przestrzennej zawartą w Strategii rozwoju gminy Prudnik (1999) oraz dokumentach planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik (2009), a także w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika (2004 ze zmianami) tereny upadłej w 2010 r. fabryki „Frotex”, położone po obu stronach ul. Nyskiej, wskazane są jako przemysłowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zapleczem administracyjnym i socjalnym. Dodatkowo na podstawie zapisów planu miejscowego oba tereny objęte są strefą ochrony konserwatorskiej typu B. Hale fabryczne wpisane są do gminnej ewidencji zabytków, co w praktyce oznacza nadzór konserwatora zabytków w przypadku realizacji prac budowlanych i podniesienie kosztów ich realizacji oraz znacząco utrudnia znalezienie potencjalnego inwestora. W miejscowym planie wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko² (Miejscowy plan... 2004). Również w przyjętym w 2008 r. Programie rewitalizacji miasta Prudnika na lata 2009–2015 brak

² Aktualne odniesienie prawne w tym zakresie znajduje się w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (DzU 2008, nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (DzU 2010, nr 213, poz. 1397 z późn. zm.)

jakichkolwiek wzmianek o złej kondycji zakładów „Frotex”, a w konsekwencji brak wskazań do przeprowadzenia działań zmierzających do rewitalizacji obszaru. Dokument ten nie może być zatem podstawą działań naprawczych na przedmiotowym terenie. Jedynie zmiana studium przyjęta w 2009 r. łagodzi wcześniejsze zapisy i dopuszcza na tym terenie wprowadzenie usług, handlu, rzemiosła, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniających (Studium... 2009). Przeznaczenie to wymaga jednak zmiany planu miejscowego, zatem do czasu jej sporządzenia brak możliwości faktycznego przekształcenia funkcjonalnego obszaru.

Bazując na dokumentach planistycznych oraz materiałach promocyjnych, można stwierdzić, że gmina Prudnik oferuje potencjalnym przedsiębiorcom trzy tereny inwestycyjne zlokalizowane na obszarze miasta, z czego jeden jest terenem typu *brownfield* (4,59 ha przy ul. Budowlanych), a dwa typu *greenfield* (24,72 ha przy ul. Wiejskiej oraz 12,69 ha przy ul. Przemysłowej) (www.prudnik.pl/cms_prudnik/image/default/oferta). Wszystkie trzy tereny zlokalizowane są poza centrum miasta. W ofercie nie ma natomiast terenu należącego do upadłych zakładów „Frotex”, co może sugerować dalsze funkcjonowanie zakładu lub znalezienie przez syndyka inwestora strategicznego. W rzeczywistości jest to jednak spowodowane brakiem możliwości kontaktu z obecnymi właścicielami spółki, do której należą niszczące zabytkowe hale. Należy jednak podkreślić, że brak rzetelnych i wyczerpujących informacji jest uważany przez wielu badaczy (Domański 2000, Ferber [i in.] 2006, Gasidło 1998) za podstawowy czynnik utrudniający przekształcenia terenów poprzemysłowych. Zatem pomijanie terenów byłego „Frotexu” w serwisie internetowym oraz materiałach promocyjnych gminy jest nie tylko „znaczącym utrudnieniem w zdobyciu informacji na ich temat, ale może również wprowadzić w błąd potencjalnego inwestora i znacząco opóźnia proces przekształceń.

Potencjalne kierunki przekształceń

Przekształcenia terenów poprzemysłowych są ważnym elementem procesu odnowy miast (Domański 2000), a ich ponowne wykorzystanie stanowi alternatywę w stosunku do konsumpcji terenów rolnych pod nową zabudowę. Alternatywa ta powinna być na tyle atrakcyjna, by inwestowanie na gruntach rolnych, szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, stało się mniej opłacalne.

Potencjalne przekształcenia, w zależności od uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, mogą zachodzić w ramach tego samego przeznaczenia terenu w planie miejscowym (przemysł, składy, magazyny). Częściej jednak następuje zmiana funkcji prowadząca do zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. W przypadku Prudnika plan miejscowy dla terenów „Frotexu” utrzymuje przeznaczenie przemysłowe, co znacząco zawęża możliwości jego adaptacji do innych funkcji. Optymalne ze względu na wykorzystanie istniejących zasobów ludzkich i infrastrukturalnych byłoby ponowne otwarcie fabryki włókienniczej, co jednak jest mało realne nawet przy założeniu znaczącego zmniejszenia skali produkcji. Jak wskazuje B. Domański (2000, s. 5), przywrócenie funkcji produkcyjnej

na terenach przemysłowych odbywa się głównie dzięki działalności małych i średnich firm, co w przedmiotowym przypadku oznaczałoby konieczność podzielenia terenu i obiektów na mniejsze części. Wprowadzone ograniczenia w postaci zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wpływają korzystnie na stan sanitarny środowiska, szczególnie w obrębie sąsiadującej zabudowy śródmiejskiej, jednak również zmniejszają możliwości zainwestowania. Istnieją jednak firmy, które potrzebują dużych obiektów o dobrej dostępności komunikacyjnej, których działalność nie obciąża środowiska, a jednocześnie, ze względu na pracochłonny charakter, zapewniają miejsca zatrudnienia, np. montaż podzespołów do urządzeń i pojazdów.

Wielkość hal fabrycznych byłego „Frotexu”, a szczególnie głębokość traktu i ograniczony dostęp do naturalnego światła, determinują sposób użytkowania i zmniejszają możliwość wykorzystania na cele mieszkaniowe (tzw. lofty), hotelowe lub biurowe, które jednak nie są całkowicie wykluczone. Warte rozważenia jest także wykorzystanie części obiektów i terenu na cele sportowe, np. hala do jazdy na rolkach, skateboardingu, ścianka wspinaczkowa, oraz na cele kulturalne, oświatowe i opieki społecznej, np. dom dziennego pobytu dla osób starszych.

Stosunkowo niewielkich przekształceń wymagałaby natomiast adaptacja istniejących obiektów na cele składowo-magazynowe oraz handlowe, przy czym funkcja składowo-magazynowa najczęściej nie prowadzi do podniesienia jakości przestrzeni, nie jest zatem pożądana w przypadku lokalizacji w zabudowie śródmiejskiej. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe nie mają z kolei racji bytu na terenie Prudnika ze względu na stosunkowo niewielką liczbę klientów.

W kontekście powyższych rozważań wydaje się, że omawiany teren ze względu na wielkość i lokalizację powinien przekształcać się w kierunku zespołu wielofunkcyjnego, wykorzystując ideę tzw. miasta kompaktowego, miasta krótkich dystansów (Jacobs 1961, s. 150–151, *Wyzwania zrównoważonego...* 2010, s. 239, Nawratek 2008, s. 66), łączącego usługi, mieszkalnictwo, kulturę, sport i rekreację, a także niewielką produkcję w jeden spójnie funkcjonujący organizm. Kierunek taki wymaga jednak zaangażowania władz gminy, objęcia przedmiotowego terenu procedurą kompleksowej rewitalizacji, wskazania nowego przeznaczenia w dokumentach planistycznych, stworzenia koncepcji zagospodarowania terenu oraz podjęcia aktywnych działań promocyjnych, popartych systemem ulg i zachęt skierowanych do przyszłych właścicieli i użytkowników.

Problemy i bariery przekształceń

Analizując opisane wyżej uwarunkowania, można wskazać czynniki utrudniające lub wręcz uniemożliwiające proces przekształceń terenów przemysłowych pozostałych po byłych Zakładach Przemysłu Bawełnianego „Frotex” w Prudniku. Do najważniejszych można zaliczyć problemy i bariery:

– Instytucjonalne, polegające na braku woli organów władz samorządowych w gminie do dokonania zmian dokumentów planistycznych, a także na braku rozwiązań

instytucjonalnych na poziomie państwa umożliwiających przejęcie i zagospodarowanie porzuconych terenów przemysłowych przez samorządy gmin, co umożliwiłoby uporządkowanie zdegradowanej przestrzeni;

– Prawne, polegające na braku aktualnych dokumentów planistycznych, w tym w szczególności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego zmianę przeznaczenia terenu i przekształcenia funkcjonalne;

– Własnościowe, wynikające ze skomplikowanej struktury własnościowej terenu, braku informacji o aktualnym właścicielu lub braku kontaktu, co jest skutkiem zagrożenia postępowaniem karno-skarbowym. Właściciel nie ma bowiem interesu w ujawnieniu się ze względu na ciężące na nim długi firmy przekraczające wartość terenów fabryki, co prowadzi do dalszej dewastacji i obniżenia wartości majątku firmy.

Duże znaczenie ma też ograniczony popyt na tereny przemysłowe w sytuacji nadpodaży uzbrojonych i dobrze skomunikowanych terenów typu *greenfield*, które są znacznie łatwiejsze do pozyskania oraz zagospodarowania zgodnie z potrzebami przedsiębiorstwa. Istotnym problemem, który ma zastosowanie również do terenów „Frotexu”, może być wielkość terenu (25 ha) oraz hal produkcyjnych, które ze względu na swoją kubaturę, wysokość kondygnacji i szerokość traktu są trudne do adaptacji do nowej funkcji (Gasidło 1998, Piech 2004, s. 189), a także zabytkowy charakter zabudowy wymagający nadzoru konserwatora podczas realizacji prac budowlanych. Wraz z upływem czasu znaczenia nabiera również stan techniczny budynków i towarzyszącej im infrastruktury.

Najistotniejsze z wymienionych wydają się jednak wskazane problemy własnościowe, stanowią one bowiem trudną do pokonania przeszkodę uniemożliwiającą jakiegokolwiek planowe przekształcenia. Rozwiązaniem problemu mogłaby być możliwość uznania rewitalizacji terenów przemysłowych za cel publiczny i w konsekwencji możliwość wywłaszczenia nieruchomości nią objętej na rzecz gminy. Wymagałoby to jednak usankcjonowania w polskim prawodawstwie procesu rewitalizacji oraz wprowadzenia zmian w obowiązujących ustawach, w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując, należy stwierdzić, że proces przekształceń funkcjonalnych terenów przemysłowych napotyka na wiele problemów, które często na wiele lat opóźniają ich ponowne zagospodarowanie. Szczególne znaczenie ma to w przypadku terenów zlokalizowanych w centralnych obszarach miast lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, bowiem dewastacja jednego fragmentu przestrzeni w sposób nieuchronny wpływa na stopniową degradację otoczenia, obniżenie poziomu bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców. Jednocześnie tereny takie stwarzają możliwość ponownego zagospodarowania miasta zgodnie z potrzebami jego mieszkańców.

Bibliografia

- Cimała B., 1976, *Zarys dziejów ziemi prudnickiej*, [w:] *Wypisy do dziejów ziemi prudnickiej*, red. F. Hawranek, Instytut Śląski w Opolu, Opole.

- Cimała B., Hawranek F., 1978, *Prudnickie w epoce kapitalizmu*, [w:] *Ziemia Prudnicka. Dzieje, gospodarka, kultura*, red. W. Lesiuk, Instytut Śląski w Opolu, Opole.
- Domański B., 2000, *Restrukturyzacja terenów przemysłowych w miastach*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja i restrukturyzacja – odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków, s. 107–142.
- Dziewulski W., 1978, *Ziemia prudnicka w epoce feudalnej*, [w:] *Ziemia Prudnicka. Dzieje, gospodarka, kultura*, red. W. Lesiuk, Instytut Śląski w Opolu, Opole.
- Ferber U., Grimski D., Millar K., Nathanail P., 2006, *Sustainable brownfield regeneration*, The University of Nottingham, Nottingham. CABERNET Network Report.
- Gasidło K., 1998, *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Architektura” 37.
- Jacobs J., 1961, *The death and life of great American cities*, Random House, New York.
- Kühnemann A., 1978, *Życie gospodarcze w 30-leciu Polski Ludowej*, [w:] *Ziemia Prudnicka. Dzieje, gospodarka, kultura*, red. W. Lesiuk, Instytut Śląski w Opolu, Opole.
- Lis M., 1978, *Odbudowa gospodarki po II wojnie światowej (1945–1949)*, [w:] *Ziemia Prudnicka. Dzieje, gospodarka, kultura*, red. W. Lesiuk, Instytut Śląski w Opolu, Opole.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Prudnika, Uchwała nr XXVI/276/2004 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 23 lipca 2004 r.
- Mikołajewicz Z., 1978, *Rozwój przestrzenny miast i osiedli ziemi prudnickiej w 30-leciu PRL*, [w:] *Ziemia Prudnicka. Dzieje, gospodarka, kultura*, red. W. Lesiuk, Instytut Śląski w Opolu, Opole.
- Nawratak K., 2008, *Miasto jako idea polityczna*, Hałart, Kraków.
- Piech M., 2004, *Przemiany funkcjonalne terenów przemysłowych w latach 1988–1996 (w granicach kolei obwodowej)*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Program rewitalizacji miasta Prudnika 2009–2015.
- Słopecki N., 1966, *Gospodarka powiatów i miast wydzielonych województwa opolskiego. Powiat prudnicki*, [w:] *Monografia gospodarcza województwa opolskiego*, red. J. Popkiewicz, Instytut Śląski w Opolu, „Śląsk”, Katowice–Opole.
- Strauchmann K., 2009, *Frotex na zakręcie*, „Nowa Trybuna Opolska” z 1 X.
- Strauchmann K., 2011, *Historia firmy Frotex*, „Nowa Trybuna Opolska” z 23 IX.
- Strauchmann K., 2011, *Prudnik. Jest chętny na część Froteksu*, „Nowa Trybuna Opolska” z 29 IV.
- Strauchmann K., 2012, *Skandalicznie niskie ceny za Frotex*, „Nowa Trybuna Opolska” z 17 IX.
- Strauchmann K., 2013, *Ręcznik na ringu, czyli upadły Frotex*, „Nowa Trybuna Opolska” z 16 II.
- Strategia rozwoju gminy Prudnik na lata 2000–2020, 1999, Urząd Miejski w Prudniku, Prudnik.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prudnik – zmiana 2009 r.
- Weltzel A., 2005, *Historia miasta Prudnika na Górnym Śląsku*, Wydawnictwo MS, Opole.
- Wicher D., 2011, „Frotex” w gruzach, „Tygodnik Prudnicki” nr 10.
- Wicher D., 2011, *Josel Czerniak: Dbali o własne firmy, nie o „Frotex”*, „Tygodnik Prudnicki” 35.
- Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce, 2010, red. J. Kronenberg, T. Bergier, Fundacja Sendzimira, Kraków.
- www.ecprudnik.pl, 27.06.2013.
- www.frotex.com.pl, 25.01.2010.
- www.prudnik.pl/cms_prudnik/image/default/oferta, 1.07.2013.

IDENTYFIKACJA BARIER PRZEKSZTAŁCEŃ TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W PRUDNIKU. PRZYKŁAD ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU BAWELNIANEGO „FROTEX”

ABSTRAKT: Przekształcenia funkcjonalne oraz adaptacja terenów i obiektów przemysłowych do potrzeb nowych użytkowników są w obecnych czasach równie pożądane co trudne, a na ich przebieg wpływa duża grupa czynników o charakterze wewnętrznym i zewnętrznym, mogących stanowić barierę lub zachętę.

Celem artykułu jest identyfikacja problemów i barier utrudniających proces przekształceń funkcjonalnych terenów należących do byłych Zakładów Przemysłu Bawełnianego „Frotex” w Prudniku. W pracy dokonano również oceny polityki przestrzennej prowadzonej przez władze gminy wobec terenów poprzemysłowych oraz zaproponowano kierunek przemian.

SŁOWA KLUCZOWE: tereny poprzemysłowe, przekształcenia, Prudnik, Frotex