



OCENA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W CELU ZAGOSPODAROWANIA. ANALIZA PRZYPADKU

*Krzysztof MICHAŁSKI, Jacek SITKO
Politechnika Śląska*

WPROWADZENIE

Dynamika przemian gospodarczych w Polsce, w tym głównie proces przekształcania gospodarki socjalistycznej w rynkową, spowodowała pozostawienie dużej ilości niezagospodarowanych terenów przemysłowych. Niejednokrotnie zamknięte zakłady zlokalizowane są w centrach miast lub gęsto zamieszkałych dzielnicach. Stoją opuszczone lub są wykorzystywane w niewielkim stopniu, a ich rewitalizacja wymagałaby poświęcenia znaczących nakładów. Niejednokrotnie zdarza się, że tereny mogłyby znaleźć nowe zastosowanie, lecz: stan wizualny odstrasza od podjęcia jakichkolwiek działań, mają nieuregulowany status własnościowy, występują na nich silne zanieczyszczenia oraz często znajdują się na nich obiekty trudne do adaptacji.

Przykładem miejsca nadającego się do ponownego zagospodarowania jest teren po zlikwidowanym zakładzie Huta „Jedność”.

OGRANICZENIA INWESTYCYJNE

Zlikwidowane zakłady zlokalizowane są często w centrach lub w pobliżu ośrodków miejskich. Są potencjalnie dobrymi terenami inwestycyjnymi – mają dogodne połączenia drogowe i kolejowe z ośrodkiem miejskim, posiadają infrastrukturę mediów energetycznych.

Niestety wiele czynników sprawia, że w ocenie inwestorów nad zaletami terenów przemysłowych przeważają mankamenty. Do poważniejszych czynników obciążających podjęcie decyzji na temat ponownego zagospodarowania terenu należy brak kompletnych informacji na temat kluczowych cech danego terenu – „nieracjonalnie” rozparcelowany teren, niejasna sytuacja własnościowa, zanieczyszczenie gruntów, czy komplikująca prace budowlane podziemna infrastruktura lub jej chaotyczne pozostałości. Skutkiem takiego stanu rzeczy uwaga inwestorów kieruje się na tereny dotąd niezagospodarowane, które pomimo, że w znacznej mierze odsunięte od centrów są wolne od kłopotliwych „niespodzianek” zarówno prawnych, jak i środowiskowych i budowlanych.

Kluczem do zainteresowania inwestora ponownym zagospodarowaniem terenu przemysłowego jest posiadanie jego szczegółowej analizy, opisującej możliwie najdokładniej przeszłość terenu i trwające do dzisiaj skutki prowadzonej działalności aktualny stan terenu oraz możliwe kierunki jego ponownego zagospodarowania.

CHARAKTERYSTYKA TERENU PODDANEGO ANALIZIE

Obszarem, który został wybrany do przykładowej analizy jest teren po

zlikwidowanym w 2006 roku zakładzie „Huta Jedność” w Siemianowicach Śląskich.

Huta stali powstała w Siemianowicach w roku 1836. Do 1948 roku funkcjonowała pod nazwą „Laura”, by zostać przemianowaną na „Huta Jedność”. Produktami zakładu była szeroka gama produktów, takich jak surówka, stal pudlarska, stal martenowska, blachy, szyny kolejowe, rury i inne. W 2003 hutę postawiono w stan likwidacji. Teren po hucie przejęła prywatna spółka [4]. Do końca roku 2016 wyburzono 99% zabudowy. Kilka budynków pozostało, jednak ich stan techniczny jest bardzo zły.

Obecnie teren dawnej huty jest pokryty rozplantowanym gruzowiskiem z rozbiórki naziemnych obiektów należących do zakładu.

Teren zlikwidowanej „Huty Jedność” leży w centralnej części Siemianowic Śląskich w sąsiedztwie głównych ulic miasta – ul. Śląskiej i ul. Powstańców.

Teren dawnego zakładu zajmuje obszar około 16 ha, ma kształt nieregularny, a jego granice wytyczają:

- od północy – ulica Głowackiego,
- od wschodu – ulica Piastowska,
- od południa – ulica Składowa,
- od zachodu – ulica Sienkiewicza, oraz ulica Katowicka.

Jedynym całkowicie zachowanym obiektem na omawianym terenie jest wieża wodna. Stanowi ona charakterystyczny element wizualny części miasta przylegającej do południowo zachodniego fragmentu terenu po Hucie „Jedność”

ANALIZA PRZYPADKU

Poniżej, w tabelach 1 do 24 przedstawiono przykładową ocenę omawianego terenu pod kątem przydatności do ponownego wykorzystania. Analiza jest oparta na wybranych częściach procedury oceny terenów przemysłowych zaproponowanej przez M. Pierścińskiego i B. Białęcką [2].

Tabela 1 Nazwa własna terenu lub krótka charakterystyka

Teren po zlikwidowanej Hucie „Jedność”

Tabela 2 Kod i położenie

Kod terenu -	Miejscowość: Siemianowice Śl.	Gmina: Siemianowice Śl.	Powiat: Siemianowice Śl.	Kod pocztowy: 41-106	Ulica, nr: Dworcowa
-----------------	--	--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Tabela 3 Koordynaty GPS – najdalej wysunięte punkty

N 50° 18' 4,1" N E 19° 1' 42,8" E	E 50° 17' 43,06" N 19° 2' 1,70" E	S 50° 17' 42,17" N 19° 1' 52" E	W 50° 17' 46,69" N 19° 1' 35" E
--	--	--	--

Źródło: opracowanie własne na podstawie [6]

Tabela 4 Wielkość terenu

16 ha

Projekt jest współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz z budżetu państwa RP
"Przekraczamy Granice"

Tabela 5 Numery działek ewidencyjnych terenu przemysłowego

2923/215, 2364/154, 2924/215, 2925/215, 2364/154, 3167/304, 3168/304, 1841/348, 1843/347, 1845/344, 3349/304, 2868/304, 3272/304, 3271/304, 3274/304, 3273/304, 2870/304, 3268/304, 3348/304, 2939/27, 2940/26, 3313/28, 3311/304, 3310/304, 3312/31, 294/29, 2941/25, 2943/29, 2938/30

Źródło: opracowanie własne na podstawie [5]

Tabela 6 Dane, czy status prawny terenu jest uregulowany

Tak	Nie	Brak informacji
-----	-----	-----------------

Tabela 7 Wymaganie interwencji natychmiastowej

Tak	Nie
-----	-----

Tabela 8 Zaopatrzenie terenu w media (sieci na tym terenie)

Rodzaj	Tak	Nie
Energia elektryczna	Linia podziemna średniego napięcia	
Woda pitna	X	
Woda przemysłowa	X	
Kanalizacja sanitarna	X	
Kanalizacja ogólnospławna	X	
Kanalizacja deszczowa	X	
Gaz	X	
CO	X	
Sieć telekomunikacyjna	X	
Inne (jakie)	Sieć niezidentyfikowana	

Źródło: opracowanie własne na podstawie [6]

Tabela 9 Występowanie zabudowy

Zabudowany	Niezabudowany	Brak informacji
------------	---------------	-----------------

**Tabela 10 Ogólny opis istniejących obiektów kubaturowych
(nazwy, kubatura, wyjściowa i aktualna forma użytkowania, własność)**

Wyburzona zabudowa przemysłowa,
od ulicy Dworcowej zachowano kilka budynków, których stan techniczny jest zły,
w południowo-zachodniej części terenu pozostawiono budynek wieży ciśnień

Tabela 11 Lokalna infrastruktura drogowa i kolejowa

Obiekty drogowe lub kolejowe	Nr drogi/linii kolejowej	Odległość od terenu
Najbliższa istniejąca droga wojewódzka, powiatowa lub gminna	S86 DK 94	3,5 km 3,5 km
Najbliższa istniejąca droga wojewódzka, powiatowa – projektowana lub w budowie	-	-
Najbliższa linia kolejowa o regionalnym lub lokalnym znaczeniu	Linia kolejowa nr 161 Katowice Szopienice Północne – Chorzów Stary	50 m

Źródło: opracowanie własne na podstawie [6]

Projekt jest współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz z budżetu państwa RP
"Przekraczamy Granice"

Tabela 12 Lokalne linie przesyłowe w pobliżu terenu

Rodzaj infrastruktury	Odległość od terenu
Kolektor sanitarny	Na terenie
Linia energetyczna średniego napięcia	Na terenie
Linia elektroenergetyczna niskiego napięcia	Na terenie
Gazociąg	Na terenie

Źródło: opracowanie własne na podstawie [5, 6]

Tabela 13 Lokalne emitory zanieczyszczenia powietrza

Sąsiedztwo emitora	tak	nie
Teren przylega do oczyszczalni ścieków – odległość mniejsza niż 500m		X
Teren przylega do funkcjonującego punkowego emitora zanieczyszczeń powietrza – odległość mniejsza niż 500m		X
Oczyszczalnia ścieków na terenie		X
Punktowy emitor zanieczyszczeń powietrza na terenie		X

Źródło: opracowanie własne na podstawie [5, 6]

Tabela 14 Ogólna ocena wewnętrzna układu komunikacyjnego

Rodzaj	Ogólny opis (stopień rozbudowy, stan techniczny)
Sieć drogowa i parkingi	Całkowicie zniszczona
Infrastruktura szynowa	Nie istnieje
Inne (ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, trasy konne, wyciągi, itd.)	Nie

Tabela 14 Ogólne rodzaje obecnego użytkowania terenu

Produkcja i obsługa produkcji	Tak	Nie
Usługi		X
Mieszkalnictwo		X
Komunikacja i transport		X
Rekreacja w przestrzeni otwartej		X
Zieleń urządzona lub ochrona przyrody		X
Wody otwarte		X
Rolnictwo		X
Teren nie użytkowany	X	
Inne (wpisać, jakie)		-

Tabela 15 Dokument określający kierunki przyszłego zagospodarowania terenu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
--	----------	---

Projekt jest współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz z budżetu państwa RP
"Przekraczamy Granice"

Tabela 16 Działalność która spowodowała degradację

Energetyka			Przemysł maszynowy		Składowanie odpadów przemysłowych		Górnictwo odkrywkowe	
Przemysł metalowy			Przemysł budowlany		Gospodarka odpadami komunalnymi		Górnictwo podziemne rud	
Przemysł chemiczny			Przemysł papierniczy		Oczyszczanie ścieków		Wydobycie kruszywa	
Przemysł koksowniczy			Przemysł tekstylny		Cementownia		Wydobycie piasku	
Hutnictwo żelaza			Przemysł drzewny		Działalność transportowa		Górnictwo skalne	
Hutnictwo metali nieżelaznych			Przetwórstwo spożywcze		Górnictwo podziemne węgla		Eksploracja torfu	

Tabela 17 Obecność odpadów na terenie

Rodzaj odpadów (klasyfikacja wg ustawy o odpadach)	Występują	Nie występują	Brak informacji
Niebezpieczne		X	
Komunalne	X		
Inne niż niebezpieczne	X		
Obojętne		X	

Tabela 18 Dodatkowe istotne informacje o terenie (np. występowanie spadków terenu powyżej 15%, oczek wodnych, rowów, płytkich pustek podziemnych, szczególnie dużych powierzchni parkingowych lub placów magazynowych, garaży, rozległych zarośli, dzikich zwierząt, itd.)

Teren jest pokryty rozplantowanym gruzowiskiem po rozebranych budynkach, pod powierzchnią gruntu znajdują się liczne pozostałości podziemnej części zabudowy, oraz pozostałej infrastruktury (studzienki techniczne itp.)

Tabela 19 Sugerowane preferencje kierunków zagospodarowania terenu w świetle jego genezy

Tereny produkcyjne	Tereny zabudowy usługowej	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny komunikacji i transportu	Sport i rekreacja w przestrzeni otwartej	Zieleń, przyroda
X	X	X			

Tabela 20 Możliwość zagospodarowania wielofunkcyjnego (pracuję-mieszkam-wypoczywam) w świetle genezy terenu i jego wielkości (tylko tereny powyżej 20ha)

Tak	Nie
-----	-----

Tabela 20 GZWP i ujęcia wód podziemnych

Kryterium	Tak/Nie
Występowanie ujęcia wód podziemnych	Nie
Położenie w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych	Nie
Położenie w obrębie GZWP	Nie

Tabela 21 Obiekty drogowe o znaczeniu ponadlokalnym

Obiekty drogowe	nr drogi	odległość
Najbliższa autostrada lub droga ekspresowa	S86, A4	3,5 km, 7 km
Najbliższa droga krajowa	DK 94	3,5 m
Najbliższy węzeł autostradowy	A1 i A4	23 km

Źródło: opracowanie własne na podstawie [6]

Tabela 22 Czy teren mieści się w obszarze określonym jako „Ochrona zasobów środowiska, wzmocnienie systemu obszarów chronionych i wielofunkcyjny rozwój terenów otwartych – preferowane funkcje gospodarcze?”

Tak	Nie
-----	-----

Tabela 23 Obiekty kolejowe o znaczeniu ponadlokalnym

Obiekty kolejowe	Nazwa	Odległość
Najbliższa linia kolejowa o krajowym znaczeniu	Linia kolejowa nr 158	30 m
Najbliższa przeładunkowa stacja kolejowa	Rybnik Towarowy	200 m

Źródło: opracowanie własne na podstawie [6]

Tabela 24 Pozostałe obiekty związane z transportem o znaczeniu ponadlokalnym

Obiekt	Nazwa	Odległość
Przejście graniczne drogowe	Chałupki	92 km
Przejście graniczne kolejowe	Chałupki	92 km

Źródło: opracowanie własne na podstawie [6]

PODSUMOWANIE

Przedstawiona powyżej analiza ma charakter mocno uproszczony. Wszechstronne opracowanie terenu zawierać powinno min. szereg specjalistycznych badań oznaczających substancje zanieczyszczające otoczenie, substancje niebezpieczne.

Mimo stałego doskonalenia rozwiązań ułatwiających procesy rewitalizacyjne (powiązania klastrowe, sieci współpracy, platformy informacyjne, komunikacyjne, monitorujące, badania ankietowe, czy audyty środowiskowe [1, 3], sprawa gromadzenia danych (również tych, które są generowane w procesie współpracy pomiędzy władzami różnego szczebla, sektorem przedsiębiorstw i społecznością lokalną, związaną w określony sposób z terenem) oraz ciągłej aktualizacji i udostępniania tych danych jest nadal kwestią nie rozwiązana w pełni.

LITERATURA

1. J. Bondaruk, A. Pilch: Ogólnodostępna Platforma Informacji - Tereny Poprzemysłowe i Zdegradowane jako przykład systemowego podejścia do zarządzania danymi w zakresie zagadnień przestrzennych i środowiskowych [Online].
<http://www.e-slask.pl/files/zalaczniki/2013/12/17/1387286507/1387286747.pdf>.
2. M. Pierściński, B. Białicka.: „Wspomaganie procesu wyboru kierunku zagospodarowania terenów poprzemysłowych” in "Zrównoważona rewitalizacja terenów zdegradowanych-dobre praktyki", B. Białicka, Ed. Katowice: Główny Instytut Górnictwa, 2014.

3. Ogólnodostępna Platforma Informacji - Tereny Poprzemysłowe i Zdegradowane jako integralna część Regionalnego Systemu Informacji Przestrzennej (RSIP) [Online]. Available: <http://opitpp.gig.eu/celerezultaty.html>.
4. Huta Jedność Siemianowice Śląskie [Online]. Available: <http://siemianowiceslaskie.naszemiasto.pl/tag/huta-jednosc-siemianowice.html>.
5. Geoportal miasta Siemianowice Śląskie [Online]. Available: <http://siemianowice.geoportal2.pl/map/www/mapap.php>.
6. <https://mapy.google.pl/>.

Data przesłania artykułu do Redakcji: 04.2017

Data akceptacji artykułu przez Redakcję: 05.2017

dr inż. Krzysztof Michalski

Politechnika Śląska
Wydział Organizacji i Zarządzania
Instytut Inżynierii Produkcji
ul Roosevelta 26, 41-800 Zabrze, Polska
tel.: +4832 277 73 50
e-mail: krzysztof.michalski@polsl.pl

dr inż. Jacek Sitko

Politechnika Śląska
Wydział Organizacji i Zarządzania
Instytut Inżynierii Produkcji
ul Roosevelta 26, 41-800 Zabrze, Polska
tel.: +4832 277 73 50
e-mail: jacek.sitko@polsl.pl

OCENA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W CELU POWTÓRNEGO ZAGOSPODAROWANIA. ANALIZA PRZYPADKU

Streszczenie: Zdegradowane tereny poprzemysłowe posiadają spory potencjał do ponownego zagospodarowania. Jednak nieustabilizowana sytuacja prawna, brak informacji o terenie, jego infrastrukturze i kluczowych cechach powodują, iż inwestorzy preferują tereny niezagospodarowane. Poniższe opracowanie jest próbą dokonania wstępnej analizy wybranego terenu pogórniczego, w celu ułatwienia wyboru sposobu jego powtórne zagospodarowania.

Słowa kluczowe: tereny poprzemysłowe, ponowne wykorzystanie

ANALYSIS OF DEGRADED POST-INDUSTRIAL AREAS FOR REDEVELOPMENT. CASE STUDY

Abstract: Degraded post-industrial areas have considerable potential for redevelopment. However, the unstabilized legal situation, lack of information on the area, its infrastructure and key features make investors prefer undeveloped land. The following paper is an attempt to perform a preliminary analysis of a selected post-industrial site, in order to facilitate the choice of how to re-use it.

Key words: post-industrial area, redevelopment