

## VI.

### **Tereny poprzemysłowe – pozytywne przykłady remediacji i rewitalizacji w Polsce i na świecie.**

Transformacja terenów poprzemysłowych (brownfield redevelopment) stanowi jedno z kluczowych wyzwań współczesnej urbanistyki. W miastach europejskich, gdzie zasób terenów niezabudowanych jest ograniczony, rewitalizacja dawnych obszarów przemysłowych umożliwia rozwój bez dalszej niekorzystnej suburbanizacji.

Transformacje terenów poprzemysłowych w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowej stanowią natomiast jeden z najważniejszych kierunków rozwoju współczesnych miast europejskich, w tym Wrocławia. Przykłady z naszego miasta wpisują się zatem w szerszy trend, choć wciąż dominują projekty o mniejszej skali w porównaniu do realizacji zachodnioeuropejskich.

Szczególnie istotne są projekty, w których funkcja mieszkaniowo-usługowa zastępuje dawną funkcję przemysłową, która ustąpiła z czasem miejsca w centrach miast, tworząc nowe dzielnice o wysokiej jakości życia. Niniejsze opracowanie przedstawia wybrane przykłady z Wrocławia, Polski oraz Europy, analizując ich charakter, przebieg transformacji oraz czynniki sukcesu. Po analizie wybranych przypadków można stwierdzić, że:

1. Mieszkalnictwo jest najczęściej kluczowym czynnikiem rewitalizacji i transformacji miejskich — stabilizuje rozwój obszaru i tworzy sieć połączeń socjalno-ekonomicznych.
2. Najlepsze efekty daje funkcja mieszana tzw. mixed use, łącząca mieszkania z usługami i kulturą.
3. Dziedzictwo przemysłowe zwiększa wartość inwestycji — nadaje unikalny charakter i tworzy klimat.
4. Usytuowanie w sąsiedztwie rzek i zbiorników wodnych znacząco podnosi atrakcyjność projektów.
5. Planowanie strategiczne (masterplan) jest niezbędne przy dużych obszarach. Duże projekty rewitalizacyjne mają często jednego inicjatora / gospodarza decydującego o kierunkach rozwoju i spajającego transformację na przestrzeni lat, przy czym sama realizacja często przebiega z udziałem wielu podmiotów.

## Metodologia

Dobór przykładów oparto na kryteriach:

- wcześniejsze wykorzystanie przemysłowe,
- obecna dominująca funkcja mieszkaniowa,
- rozpoznawalność projektu i jego wpływ urbanistyczny,
- dostępność danych i dokumentacji wizualnej.



## Studium przypadków – Wrocław

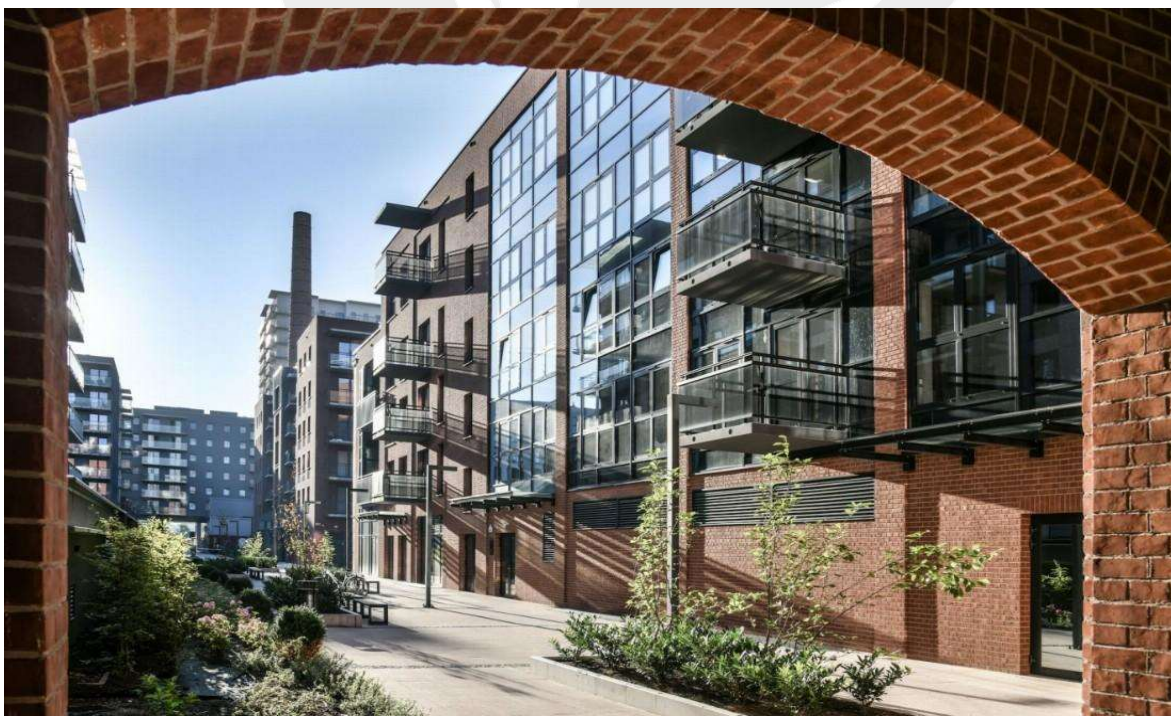
### Browary Wrocławskie

Charakterystyka:

- **Dawniej:** kompleks browaru, później siedziba wielu firm przemysłowych.
- **Obecnie:** mieszkania typu loft + funkcje kreatywne, przestrzeń publiczna.



Stan przed



... i po transformacji



## Dawny Szpital Wojewódzki im. Babińskiego

Charakterystyka:

- **Dawniej:** szpital.
- **Obecnie:** apartamenty mieszkalne.



Stan przed



... i po transformacji



### Kępa Mieszczańska – z włączeniem ul. Witolda

Charakterystyka:

- **Dawniej:** tereny magazynowe i wojskowe.
- **Obecnie:** nowoczesna dzielnica mieszkaniowa.



Stan przed



... i po transformacji



## Studium przypadków – Polska

### Centrum Praskie Koneser, Warszawa

Charakterystyka:

- **Dawniej:** fabryka i magazyn alkoholi.
- **Obecnie:** kompleks mieszkalno-usługowo-kulturalny z terenami przeznaczonymi na outdoorowe wydarzenia kultury.



Stan przed



... i po transformacji



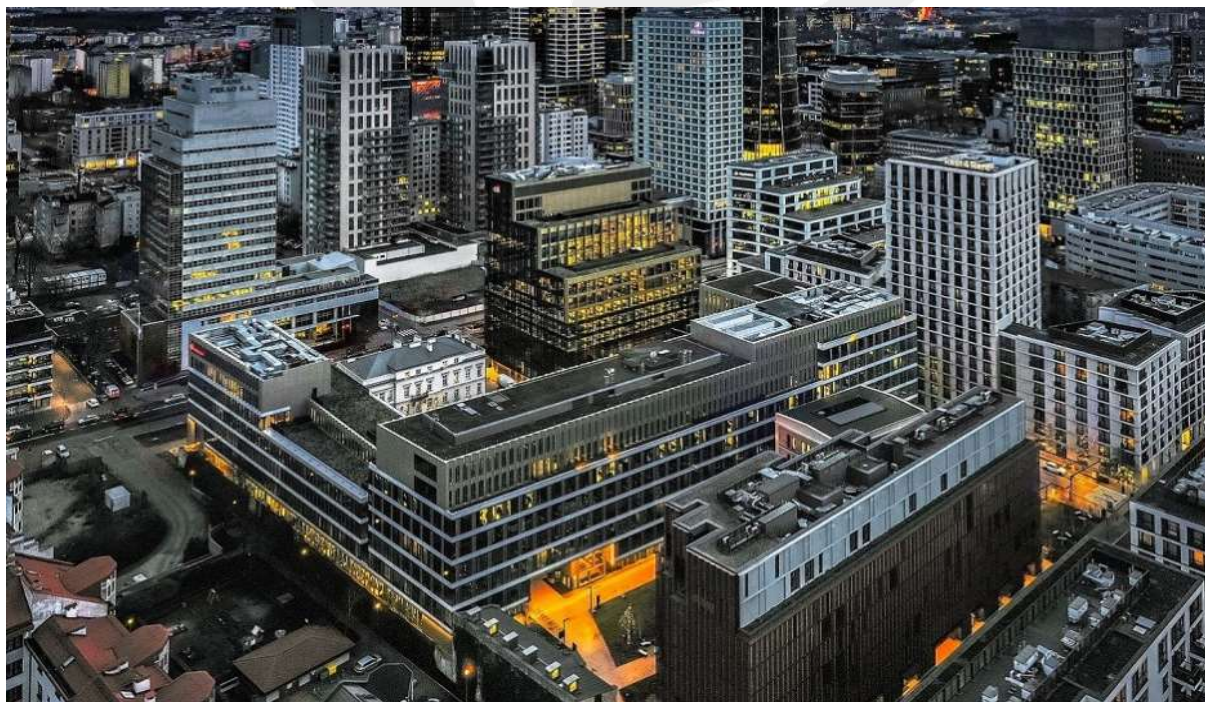
## Browary Warszawskie, Warszawa

Charakterystyka:

- **Dawniej:** zakłady browarnicze.
- **Obecnie:** kompleks mieszkalno-usługowo-biurowy.
- **Zdobywca nagrody MAPIC Awards 2022 w kategorii Best Urban Regeneration**



Stan przed



... i po transformacji

LOTNICZA 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19

50-128 Wrocław

T: 71 712 73 00

NIP 8971862151, KRS 0000763260, Kap. zakł. 1 000 000 zł

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

VI Wydział Gospodarczy KRS

[www.lotnicza100.pl](http://www.lotnicza100.pl)



## Studium przypadków – Europa

### HafenCity, Hamburg

Charakterystyka:

- **Dawniej:** port i doki.
- **Obecnie:** dzielnica mieszkaniowa z budynkami usługowymi i kultury (filharmonia).



Stan przed



... i po transformacji



## Poblenou 22@, Barcelona

Charakterystyka:

- **Dawniej:** przemysł ciężki.
- **Obecnie:** dzielnica innowacji i mieszkalnictwa.



Stan przed



... i po transformacji

### Parque das Nações, Lizbona

Charakterystyka:

- **Dawniej:** teren przemysłu ciężkiego, rafineria i port.
- **Obecnie:** osiedla mieszkaniowe, strefa czasu wolnego, tereny zielone i centrum biurowe.



Stan przed



... i po transformacji



## Gasometers, Wiedeń

Charakterystyka:

- **Dawniej:** zbiorniki gazu.
- **Obecnie:** mieszkania w strukturach historycznych + nowe osiedle mieszkalne.



Stan przed



... i po transformacji



## Hammarby Sjöstad, Sztokholm

Charakterystyka:

- **Dawniej:** ośrodek przemysłowy i port.
- **Obecnie:** zrównoważona dzielnica mieszkaniowa.



Stan przed



... i po transformacji





### Publikacje książkowe i monografie

- Couch, C., Sykes, O., Börstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France. Progress in Planning.
- Roberts, P., Sykes, H., Granger, R. (2016). Urban Regeneration. Sage Publications.
- Hall, P., Pain, K. (2006). The Polycentric Metropolis. Earthscan.
- Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T. (1996). Revitalizing Historic Urban Quarters. Architectural Press.



### Artykuły naukowe

- Ruming, K. (2014). "Urban regeneration, social sustainability and the right to the city". Urban Policy and Research.
- Colomb, C. (2012). "Pushing the urban frontier: temporary uses of space". City, Culture and Society.
- Adams, D., Tiesdell, S. (2013). "Shaping places: urban planning, design and development".



### Raporty i źródła instytucjonalne

- HafenCity Hamburg GmbH – Facts & Figures
- Hamburg Authority for Urban Development – dane projektowe
- Lee Kuan Yew World City Prize – case study HafenCity



### Literatura polska

- Lorens, P. (2010). Rewitalizacja miast w Polsce.
- Markowski, T., Marszał, T. (2011). Rewitalizacja miast.
- Noworól, A. (2013). Zarządzanie rozwojem terytorialnym.