

Sylwia DOŁZBŁASZ
Piotr MUCHA
Uniwersytet Wrocławski

WYKORZYSTANIE TERENÓW POGÓRNICZYCH NA PRZYKŁADZIE WAŁBRZYCHA

THE USE OF POST-MINING AREAS ON THE EXAMPLE OF WAŁBRZYCH

ABSTRACT: In the consequence of the liquidation of hard coal mining industry in Wałbrzych at the beginning of the 90s of the 20th, profound changes in the socio-economic and spatial sphere have taken place in the city. As a result areas used by mines, which accounted for a substantial part of the city, have lost their previous function. The aim of the paper was to examine and assess the use of post-mining areas in the city of Wałbrzych. To this end on the basis of the field work the current land use of post-mining areas was determined. Moreover, localization and generic structure of business entities (PKD 2007 classification) was analysed. Basing on the results of the study it can be stated that post-mining areas in Wałbrzych only to the small degree have been adapted to serve new functions. Current use of post-mining areas allows us to observe that the problem of future development of these areas has not been sufficiently taken into account in the reconversion process.

KEY WORDS: post-mining areas, land use, spatial planning, industrial city, Wałbrzych

Wprowadzenie

Na skutek intensywnej industrializacji w XIX w. w oparciu o wydobycie węgla kamiennego gospodarka Wałbrzycha przez wiele lat zdominowana była przez przemysł ciężki. Po 1989 r. nastąpiła gwałtowna zmiana będąca konsekwencją likwidacji przemysłu wydobywczego w tym rejonie. W efekcie przeprowadzonej na początku lat 90. restrukturyzacji wałbrzyskiego przemysłu zaszły głębokie przemiany w sferze gospodarczej, społecznej i przestrzennej. Likwidacja przemysłu górniczego spowodowała m.in., iż wykorzystywane dotychczas przez kopalnie i koksownie znaczne obszary miasta utraciły swą dotychczasową funkcję. Kwestia ponownego wykorzystania terenów pogórnich to jeden z najistotniejszych problemów w Wałbrzychu, a jego rozwiązanie należy uznać za kluczowe dla możliwości rozwoju przestrzennego miasta w spójny i harmonijny sposób zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Celem artykułu jest ocena stanu wykorzystania terenów pogórnich na obszarze Wałbrzycha. Badanie umożliwiło odpowiedź na pytanie, czy i jak wykorzystywane są tereny pokopalniane w Wałbrzychu, a w szczególności, jakie pełnią one współcześnie funkcje oraz czy jest tam prowadzona działalność gospodarcza.

Zakres przestrzenny badań obejmuje dawne tereny górnicze znajdujące się w obrębie miasta (stanowiące część Dolnośląskiego Zagłębia Węglowego), wchodzące w skład trzech wałbrzyskich kopalń węgla kamiennego: „Thorez”, „Wałbrzych” i „Victoria”. Z uwagi na fakt, iż tereny dawnych wałbrzyskich kopalń nie stanowią zwartego przestrzennie obszaru, na potrzeby badań, opierając się na Studium Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wałbrzycha, określono 15 obszarów pogórnich w obrębie granic administracyjnych miasta (rysunek 1). Wyodrębniono 4 duże jednostki, które obejmują główną zabudowę byłych wałbrzyskich zakładów górniczych, oraz 11 mniejszych obszarów, na których znajdowały się pojedyncze szyby oraz mniej znacząca infrastruktura kopalniana. W celu określenia stanu wykorzystania terenów pogórnich w Wałbrzychu dla wszystkich wydzielonych obszarów przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną (we wrześniu 2012 r.). Określono funkcje użytkowania terenu (do poziomu działek ewidencyjnych) oraz wybrane cechy wszystkich budynków (sposób użytkowania, typ zabudowy, stan techniczny). Ponadto określono lokalizację podmiotów gospodarczych działających na tych obszarach, z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności według klasyfikacji PKD 2007 do poziomu działów. Analizy użytkowania terenu oraz struktury firm zostały przeprowadzone dla poszczególnych terenów pogórnich na obszarze Wałbrzycha, a także w ujęciu łącznym dla całego miasta.

Problematyka wykorzystania obszarów pogórnich

Wałbrzych, będący drugim co do wielkości miastem Dolnego Śląska, jest przykładem gminy pogórnich borykającej się z wieloma problemami wynikającymi z górniczej przeszłości. Przed rokiem 1989 gospodarka miasta bazowała na górnictwie węgla kamiennego i przemyśle z tym związanym. Restrukturyzacja wałbrzyskiego górnictwa w latach 90. XX w. doprowadziła do jego likwidacji, efektem czego była znaczna deindustrializacja Wałbrzycha. Procesom restrukturyzacji powinna towarzyszyć rewitalizacja i rekułtywacja terenów dawnych kopalń, przystosowująca je do ponownego zagospodarowania. Ponowne wykorzystanie obszarów poprzemysłowych, a szczególnie pogórnich jest jednakże procesem bardzo skomplikowanym i długotrwałym, wymagającym zaangażowania wielu podmiotów i nakładów finansowych (*Post-mining regions...* 2012).

Podjęcie trafnych decyzji odnośnie do prawidłowego funkcjonowania kopalń jest trudne i dotyczy uwarunkowań zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Bardzo często w celu sprostania nowym warunkom rynkowym, aby kopalnia mogła istnieć, należy przeprowadzić restrukturyzację, tj. przedsięwzięcia mające na celu

zmianę struktur przedsiębiorstwa na bardziej sprawne i efektywne (Durlik 2009), który to proces ma doprowadzić do przywrócenia dobrej kondycji słabej firmie lub podwyższenia wartości silnej firmy (Suszyński 1999). W przypadku zakładów górniczych restrukturyzacja jest bardzo trudna i nie zawsze prowadzi do ich dostosowania do wymogów gospodarki wolnorynkowej. W takiej sytuacji może być podjęta decyzja o zamknięciu i likwidacji. Kopalnie mogą być częściowo likwidowane, co oznacza zamknięcie zbędnej ze względów technicznych części zakładu górniczego, bądź też całkowicie likwidowane w momencie, gdy dochodzi do zaprzestania wydobywania (Domański 2006). Pod pojęciem likwidacji kopalni należy rozumieć „zaprzestanie wydobywania węgla kamiennego i likwidację zakładu górniczego” (Jarosz 2010, s. 106). Konsekwencją takiego kroku na danym obszarze jest z reguły jego deindustrializacja, tj. proces społecznych i ekonomicznych zmian, które są spowodowane zmniejszaniem się przemysłowego potencjału kraju lub regionu. Przekształcenia te często prowadzą do całkowitego zaniku tradycyjnego przemysłu na danym obszarze. Według A. Maddisona (2006, s. 263) deindustrializacja charakteryzuje się specyficznymi cechami, do których można zaliczyć spadek produkcji w sektorze przemysłowym (co często jednak bywa mylące, ponieważ krótkookresowe lub cykliczne spadki mogą być niewłaściwie interpretowane jako długookresowa deindustrializacja), zmniejszenie udziału przemysłu w całkowitej produkcji i zatrudnieniu oraz brak możliwości finansowania niezbędnego importu do utrzymania dalszej produkcji towarów, co inicjuje recesję gospodarczą.

Z punktu widzenia wykorzystania terenów pogórnich istotna jest ich rekultywacja. W przypadku występowania zakładów górniczych w obszarach miejskich w sytuacji ich likwidacji niezwykle istotne jest również przeprowadzenie procesu rewitalizacji – bardzo szerokiego i definiowanego w wieloraki sposób, najczęściej jednak odnoszącego się do działań prowadzonych w istniejącej przestrzeni zurbanizowanej (co odróżnia go od pojęć opisujących czynności ukierunkowane na planowanie i wykonywanie zabudowy na dotychczas niezabudowanych terenach). Polegają one m.in. na odbudowie zniszczonych obszarów miejskich lub mocno zdekapitalizowanych (Skalski 1998, s. 134). W odniesieniu do obszarów pogórnich rekultywacja oznacza ten etap działalności górniczej, w którym niwelowane są wszystkie jej negatywne skutki. Jednocześnie proces ten często prowadzi do ponownego, bardziej atrakcyjnego wykorzystania danej przestrzeni. Podkreślić należy, iż efektem prowadzonych prac naprawczych nie powinno być jedynie uporządkowanie zdegradowanych obszarów, ale w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju zadbanie o ponowne, wielofunkcyjne, efektywne ich zagospodarowanie (Kasztalewicz, Ptak 2011). Przeprowadzenie procesów zarówno rewitalizacji, jak i rekultywacji na terenach pogórnich ma na celu umożliwienie ponownego ich wykorzystania, najczęściej poprzez wprowadzenie nowych funkcji. Następstwem prawidłowo przeprowadzonych działań w zakresie rewitalizacji i rekultywacji jest bowiem rekonwersja, która jest procesem ponownego przywracania równowagi między poszczególnymi dziedzinami sfery zarówno społecznej, jak i gospodarczej. Zakłócenie pierwotnej równowagi jest wynikiem wcześniejszego

działania czynników konwersyjnych (w przypadku Wałbrzycha było to utworzenie regionalnej monokultury przemysłowej w oparciu o wydobycie węgla kamiennego). W Polsce można wyróżnić kilka rodzajów rekonwersji. Najczęściej występuje rekonwersja postindustrialna, dzieląca się na autorekonwersję (przeprowadzaną w oparciu o własny, regionalny/lokalny potencjał społeczno-gospodarczy, w ramach istniejącego środowiska) i rekonwersję instytucjonalną (przeprowadzaną przy wsparciu programów rządowych lub międzynarodowych). Innym typem jest rekonwersja równoległa, polegająca na wdrażaniu działań minimalizujących wpływ czynników konwersyjnych już w czasie ich występowania. Najlepszym rozwiązaniem natomiast wydaje się rekonwersja wyprzedzająca, opierająca się na uprzednich projektach rekonwersyjnych, mających zminimalizować przyszłe negatywne konsekwencje konwersji. Wspólnym celem wszystkich rodzajów rekonwersji jest dążenie do równowagi regionalnej – analogicznie jak w przypadku zasad zrównoważonego rozwoju. Tak więc zmierzanie do rozwoju gospodarczego i społecznego z zachowaniem równowagi w środowisku naturalnym jest wspólnym mianownikiem procesów rekonwersyjnych i zrównoważonego rozwoju (Fiszer, Mazur 2008).

Termin rekonwersji obszarów pogórnich ściśle związany jest z działaniami prowadzonymi na istniejącej przestrzeni pogórnich, które polegają m.in. na ponownym pobudzeniu tych obszarów do życia. Rekonwersja starych terenów górniczych ma służyć zrównoważonemu rozwojowi gospodarczemu i społecznemu oraz przywróceniu równowagi w środowisku naturalnym (Markowski 1999). Jest to trudny proces, gdyż dotyczy m.in. silnie zdekapitalizowanych terenów borykających się ze skutkami transformacji (*Rewitalizacja, rehabilitacja...* 2000). Ważnym aspektem warunkującym przeprowadzenie udanej rekonwersji przestrzeni pogórnich jest jej atrakcyjność pod kątem ponownego wykorzystania. Składa się na to wiele czynników, z których najważniejsze to m.in.: poziom rozwoju lokalnego oraz lokalnej przedsiębiorczości, liczba podobnych terenów/obiektów w okolicy, dostępność komunikacyjna, stan i sytuacja obszarów sąsiadujących z terenem pogórnym, wielkość terenu pogórnego, rodzaj i stan jego zabudowy, zagrożenia środowiska naturalnego związane z terenem, jego stan własnościowy oraz ograniczenia konserwatorskie (Domański 2001, s. 58).

Bardzo istotna jest również kwestia trwałości nowych funkcji omawianych terenów pogórnich. Często bowiem obszary te zamiast zostać zaadaptowane w oparciu o długofalowe plany, zakładające zaspokojenie potrzeb przestrzennych i gospodarczych danego regionu, wykorzystywane są w sposób doraźny i nietrwały (np. dzierżawy fragmentów obszaru dokonywane często licznej grupie drobnych przedsiębiorców). Znaczny wpływ na stabilność nowego zagospodarowania ma sytuacja własnościowa gruntów oraz rozmiar prowadzonych inwestycji. Najlepszym rozwiązaniem jest oczywiście wykup na własność terenu przez inwestora lub użytkowanie wieczyste, ponieważ gwarantuje to wysoką trwałość przeprowadzanych zmian. Natomiast dzierżawa często charakteryzuje podmioty słabe kapitałowo, w tym przypadku przekształcenia przestrzeni poprzemysłowej angażują stosunkowo niewielkie nakłady finansowe, przez co mogą być nietrwałe (Domański 2000, s. 112).

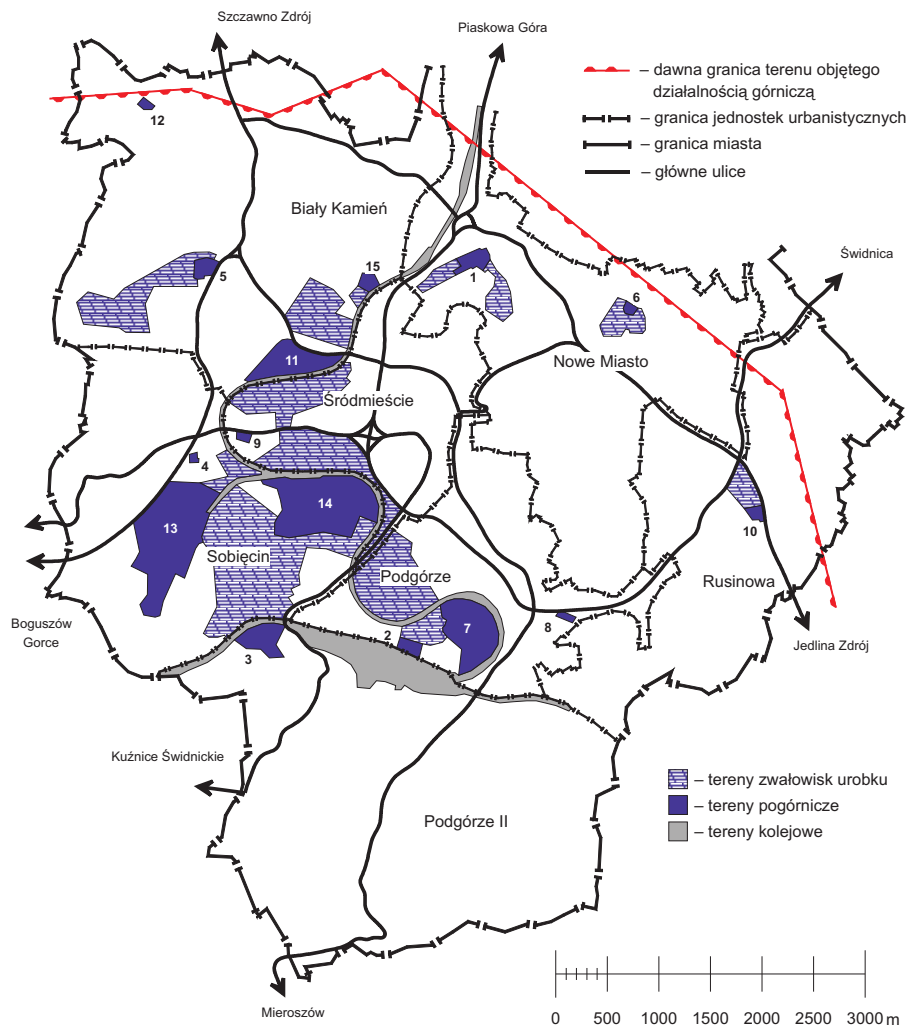
Uwarunkowania restrukturyzacji przemysłu górniczego w Wałbrzychu

Przemiany funkcjonalne terenów przemysłowych są nieuchronnym skutkiem procesu restrukturyzacji gospodarki. W krajach Europy Zachodniej obserwowane były już od początku lat 50. XX w., natomiast w Polsce i innych byłych krajach gospodarki centralnie planowanej przemiany funkcjonalne terenów przemysłowych na szeroką skalę odbywają się od początku lat 90. XX w. jako konsekwencja przemian politycznych i gospodarczych (Kaczmarek 2010). Na skutek dezindustrializacji terenów przemysłowych pojawił się m.in. nadmiar nieużytkowanych terenów przemysłowych oraz poprzemysłowych w strukturze przestrzennej miast, które ulegały przeobrażeniom funkcjonalnym (Sikorski 2012). Ich rewitalizacja służąca ponownemu wykorzystaniu jest trudnym i kosztownym przedsięwzięciem, wymagającym kompleksowego podejścia, szczególnie gdy stanowią one rozległe obszary w centrach miast (Litwińska 2010).

Wałbrzych jest miastem o skomplikowanej strukturze przestrzennej, charakteryzującej się przy tym występowaniem licznych kontrastów. Z jednej strony wyróżnia go bardzo duży udział powierzchni terenów leśnych (32%), z drugiej zaś przez wiele stuleci nieprzerwanie rozwijał się tutaj obciążający środowisko naturalne przemysł ciężki. Działające intensywnie na fali XIX-wiecznej industrializacji górnictwo zaczęło szybko determinować kierunki rozwoju przestrzennego miasta, w rezultacie czego struktury przemysłowe wrosły w przestrzeń miejską (Potocki, Szczęśniak 2009), tworząc charakterystyczny krajobraz miasta przemysłowego (rysunek 1).

W przypadku Wałbrzycha proces likwidacji kopalń doprowadził do znacznych przeobrażeń w krajobrazie miasta. Stało się to za sprawą głębokich zmian w obrębie wałbrzyskich terenów przemysłowych, gdzie znajdowały się poszczególne zakłady górnicze. Po zaprzestaniu wydobycia węgla znaczna część zabudowań powierzchniowych tych przedsiębiorstw została zdemontowana lub wyburzona. Była to najczęściej zabudowa w złym stanie technicznym lub ze względu na swoją specyfikę nienadająca się do adaptacji do innych celów. W okresie likwidacji na terenach dawnych kopalń przeprowadzono rozbiórkę 188 budynków oraz 126 budowli i urządzeń o łącznej kubaturze ponad 476 tys. m³. Natomiast wybrane budowle przemysłowe o szczególnych walorach architektonicznych lub historycznych zostały wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną konserwatorską. Do najcenniejszych zachowanych budowli można zaliczyć kompleks budynków dawnej kopalni „Thorez”, razem z budynkami szybów „Julia” i „Sobótka”, a także wieże szybowe szybu „Teresa”, „Chwalibóg” oraz zespół zabudowy szybu „Irena” (Płonka i in. 1999, s. 32–33).

Największym problemem restrukturyzacji Dolnośląskiego Zagłębia Węglowego był brak wiedzy i doświadczenia instytucji odpowiedzialnych za realizację tego przedsięwzięcia w zakresie powierzonych im zadań. Likwidacja wałbrzyskich i noworudzkich kopalń była pierwszym procesem tego typu prowadzonym na tak dużą skalę w Polsce, co stanowiło bezpośredni powód wielu nieprawidłowości i nieprzemyślanych decyzji podczas jego realizacji. Słabo skoordynowane i chaotyczne działania ograniczały się głównie do likwidacji zakładów górniczych. Niedocenienie negatywnych konsekwencji



Rys. 1. Lokalizacja terenów pogórnicznych w Wałbrzychu w 2012 r.: 1 – obszar szybu (OS) „Chwalibóg”, 2 – OS „Eugeniusz”, 3 – OS „Henryk”, 4 – OS „Irena”, 5 – OS „Jan”, 6 – OS „Krakus”, 7 – główny obszar pola „Mieszko” kopalni „Wałbrzych”, 8 – OS „Powietrzny”, 9 – OS „Siostrzane”, 10 – OS „Teresa”, 11 – główny obszar kopalni „Thorez”, 12 – OS „Tytus”, 13 – główny obszar kopalni „Victoria”, 14 – główny obszar kopalni „Wałbrzych”, 15 – OS „Wanda”

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Studium uwarunkowań...*

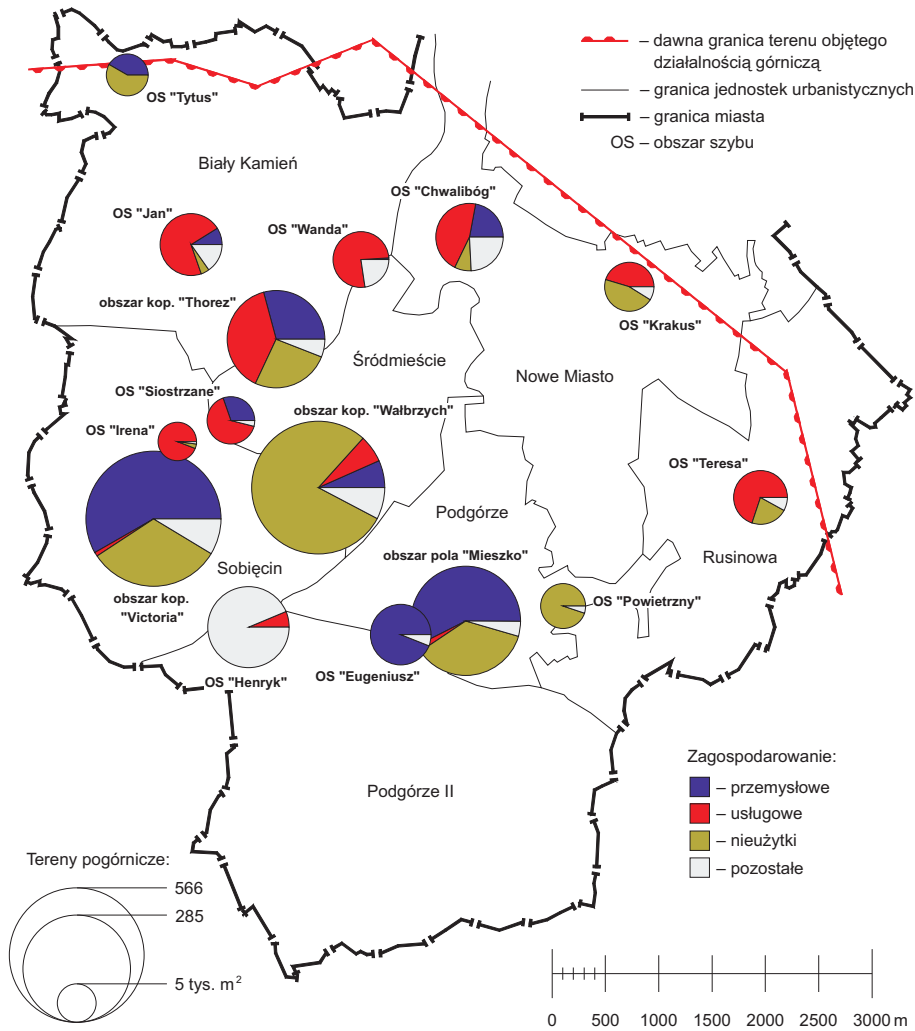
cji tego posunięcia doprowadziło do ogromnego bezrobocia i znacznych problemów lokalnej gospodarki (Kosmaty 2011).

W samym Wałbrzychu w wyniku restrukturyzacji przemysłu doprowadzono do całkowitej likwidacji górnictwa węgla kamiennego (wydobycie zakończono ostatecznie w 1998 r.) oraz w znacznym stopniu koksownictwa (Kmak i in. 2000). Równocześnie

w niewystarczającym stopniu podołano zadaniu rozwoju nowoczesnego przemysłu, w tej sprawie ograniczono się niemal wyłącznie do stworzenia w 1997 r. Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (WSSE), która miała wspierać rozwój nowoczesnego przemysłu i przyciągać inwestorów. Wydaje się, iż proces restrukturyzacji przemysłu w Wałbrzychu ograniczył się głównie do likwidacji nierentownych i przestarzałych przedsiębiorstw, pozostawiając w ich miejscu pustkę. Węglowa deindustrializacja nie pociągnęła za sobą nowoczesnej industrializacji (Skiba 1997). Brak specjalnych programów rekultywacji, rewitalizacji, zagospodarowania terenów pogórnich (Krzemińska i in. 2009) oraz specjalnych programów pomocowych dla byłego Wałbrzyskiego Okręgu Górniczego w znaczny sposób utrudnił rozwiązywanie problemów Wałbrzyska, w tym przeprowadzenie procesu rekonwersji terenów pogórnich. Szczególnie istotne okazały się zaniedbania w tym zakresie popełnione w latach 90. XX w., natomiast lata kolejne charakteryzowały się znaczną poprawą sytuacji, w tym szczególnie dużo większą dostępnością środków finansowych na projekty rewitalizacyjne. Ponadto z perspektywy lat pozytywnie należy ocenić funkcjonowanie WSSE, która od początku swojego istnienia cieszyła się znacznym zainteresowaniem podmiotów gospodarczych, a w kolejnych latach wielkość nakładów inwestycyjnych na terenie strefy ciągle utrzymywała się na wysokim poziomie. Wspólne działania zarządu strefy i władz lokalnych doprowadziły także do rozwoju infrastruktury transportowej. Tak więc powstanie WSSE przyczynia się zarówno do poprawy sytuacji gospodarczej Wałbrzyska, jak i pozytywnie wpływa na stan przestrzeni miejskiej (Błaszczyszyn 2007).

Wykorzystanie terenów pogórnich w Wałbrzychu

Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej można stwierdzić, iż aktualny stan zagospodarowania wałbrzyskich terenów pokopalnianych jest bardzo zróżnicowany pod względem zarówno funkcjonalnym, jak i prowadzonej tam działalności gospodarczej. Duży wpływ na taki stan rzeczy ma odmienny charakter poszczególnych, wyróżnionych na potrzeby badania, obszarów pogórnich, co jest uwarunkowane złożoną rzeźbą terenu dawnego zagłębia węglowego oraz rolą, jaką pełniły poszczególne tereny szybów i kopalń jeszcze w czasie działalności górniczej. Całość wyodrębnionej przestrzeni pogórnich to 1,94 mln m², a powierzchnia poszczególnych obszarów waha się od 5 tys. m² (obszar szybu „Irena”) do niemal 567 tys. m² (obszar kopalni „Victoria”). Przy czym trzeba zauważyć, że ponad 83% całkowitej analizowanej powierzchni zawiera się w czterech największych strefach, którymi są główne obszary kopalni: „Victoria”, „Wałbrzych” i „Thorez” oraz obszar pola „Mieszko”, administracyjnie stanowiący część kopalni „Wałbrzych”. Z uwagi na swój charakter te cztery rejony odznaczają się podobną strukturą obecnego wykorzystania terenów (rysunek 2). W ich przypadku nadal znaczny odsetek powierzchni ma funkcja przemysłowa (razem 37% – 603,5 tys. m²), a stosunkowo niewielki usługowa (razem 8% – 130,2 tys. m²), jednak co najbardziej niepokojące – najwięcej jest terenów niewykorzystanych, bo aż



Rys. 2. Struktura użytkowania wałbrzyskich terenów pogórnicznych w 2012 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji terenowej.

47% (774,9 tys. m²). Na taki stan rzeczy mógł mieć wpływ fakt, że to właśnie na tych obszarach skupiała się główna część procesu wydobycia, oczyszczania i koksowania węgla. W konsekwencji stopień degradacji środowiska naturalnego był tutaj największy. Ponadto zabudowę w większości stanowiły budowle specjalistyczne, które po zaprzestaniu wydobycia trudno było ponownie wykorzystać na inne cele. Czynniki te złożyły się na małą atrakcyjność głównych terenów kopalń dla potencjalnych inwestorów. Odmiennie prezentuje się sytuacja mniejszych obszarów szybów peryferyjnych. Sektor usług zajmuje 33% (106 tys. m²) powierzchni badanych terenów pogórnicznych,

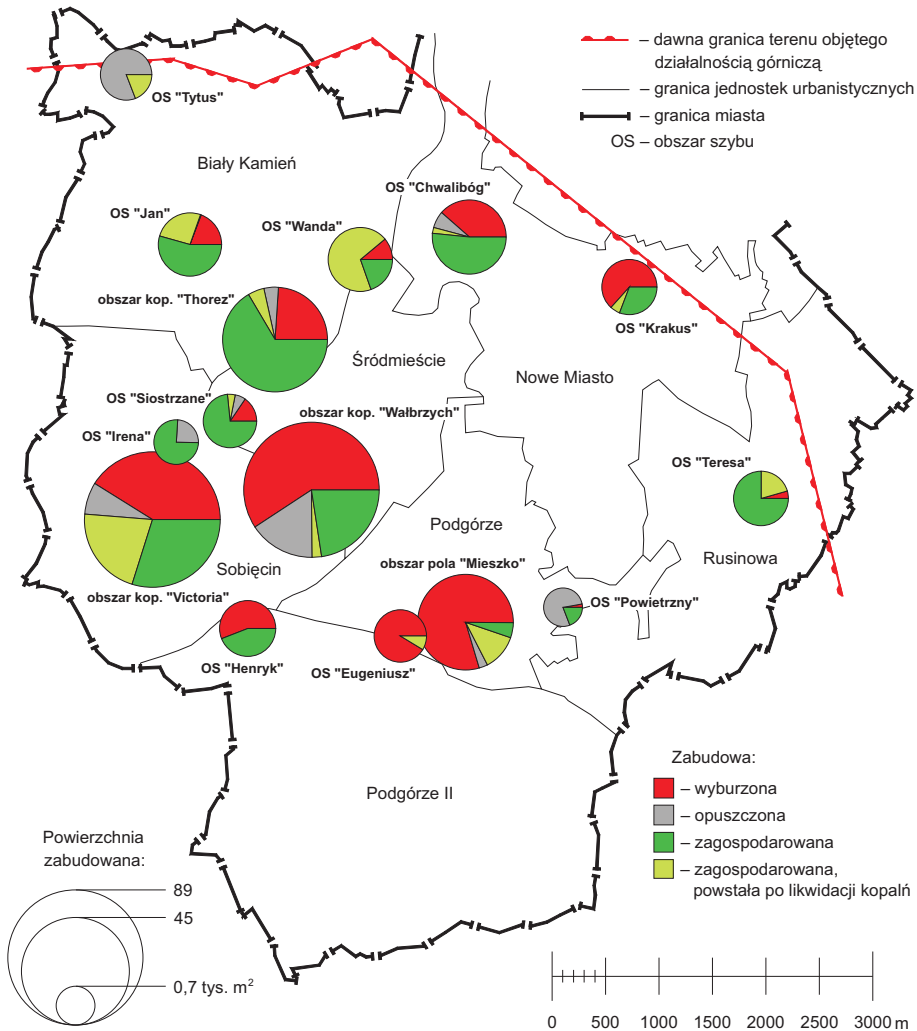
a funkcja przemysłowa to zaledwie 16% (53,3 tys. m²). Należy podkreślić, iż niewielka jest powierzchnia nieużytków, stanowią one jedynie 8% (26,1 tys. m²). Szyby te pełniły funkcje poboczne i pomocnicze, służyły najczęściej do transportu ludzi, materiałów budowlanych, sprzętu czy wentylacji. Dzięki temu tereny w ich najbliższym sąsiedztwie znajdują się w stosunkowo dobrym stanie, w konsekwencji czego chętniej adaptowano je do nowych celów.

Biorąc pod uwagę wykorzystanie analizowanych terenów do prowadzenia działalności gospodarczej, można było zauważyć duże zróżnicowanie poszczególnych obszarów pogórnich w Wałbrzychu. Obszary w znacznym stopniu zdegradowane, gdzie znaczna część zabudowy została wyburzona, stawały się dobrą lokalizacją dla nowych, lecz często także uciążliwych funkcji składowych i przemysłowych (np. obszary „Mieszko”, „Eugeniusz”). Wyjątek stanowi tutaj teren dawnej kopalni „Victoria”, której pierwotny przemysł koksowniczy przetrwał likwidację zagłębia węglowego. Analogicznie na obszarach pokopalnianych znajdujących się w lepszym stanie lub poddanych rekultywacji, z liczną zabudową i dogodną lokalizacją, intensywniej rozwijał się sektor usług (np. obszary „Chwalibóg”, „Jan”, „Siostrzane”). Natomiast na stopień zróżnicowania prowadzonej działalności miał znaczny wpływ charakter zabudowy (m.in. wielkość budynków, ich rodzaj), który określał możliwości zagospodarowywania poszczególnych nieruchomości. W związku z tym można stwierdzić, iż dla możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na terenach pogórnich decydująca była wypadkowa takich cech jak: lokalizacja, stopień zdegradowania i specyfika zabudowy.

Biorąc pod uwagę całość wydzielonych terenów pokopalnianych na obszarze Wałbrzycha, trzeba zauważyć, że 34% (656,8 tys. m²) dysponowała funkcja przemysłowa, a 12% (236,2 tys. m²) usługowa. Natomiast aż 41% (801 tys. m²) stanowiły nieużytki, co jest z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego miasta sytuacją bardzo niekorzystną i wymagającą zmiany. W celu redukcji obszarów niewykorzystywanych powinna zostać przeprowadzona zakrojona na szeroką skalę rekultywacja największych tego typu obszarów, ukierunkowana na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Należy podkreślić przy tym, iż duża część tego typu obszarów znajduje się w bezpośredniej bliskości centrum miasta.

Bardzo istotny aspekt problemu wykorzystania terenów pokopalnianych w Wałbrzychu stanowią budynki pozostałe po działalności górniczej. Ogółem zabudowania zajmują 157,3 tys. m² terenów pogórnich, a suma ich powierzchni w granicach poszczególnych obszarów jest bardzo zróżnicowana i waha się od 212 m² w rejonie szybu „Eugeniusz” do aż 52,4 tys. m² na obszarze dawnej kopalni „Victoria”. Na skalę rozwoju zabudowy przemysłowej miało wpływ wiele czynników, do najistotniejszych z nich można zaliczyć rozmiar terenów aktywności górniczej oraz funkcje, jaką pełniły, co determinowało rodzaj i liczbę niezbędnej zabudowy. Struktura obiektów budowlanych uległa znacznej przemianie w wyniku likwidacji kopalń. Znaczną część budynków wyburzono (53% z pierwotnej powierzchni zabudowanej, czyli ok. 260 tys. m²). Należy przy tym zauważyć, że niemal całość rozbiórek (90%) została przeprowadzona w głównych obszarach kopalń „Victoria”, „Wałbrzych” i „Thorez” oraz obszarze pola „Miesz-

ko” (rysunek 3). Mogło być to spowodowane znacznym stopniem wyeksploatowania i specjalizacji istniejących obiektów budowlanych, ponieważ to właśnie w tych rejonach skupiała się najważniejsza część procesu wydobywania i przeróbki węgla. Po zakończeniu procesu likwidacji na terenach pokopalnianych zaczęły również powstawać nowe budynki, w chwili przeprowadzenia inwentaryzacji było to łącznie 35,2 tys. m² zabudowy, co stanowi 22% istniejącej całości. Większość nowych nieruchomości powstała na obszarze dawnej kopalni „Victoria” – 19,1 tys. m² powierzchni zabudowanej. Na tak dużą skalę inwestycji budowlanych w tej strefie miało wpływ funkcjonowanie w tej



Rys. 3. Bilans zabudowy na obszarze wałbrzyjskich terenów pogórniczych w 2012 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji terenowej.

części miasta Wałbrzyskich Zakładów Koksowniczych „Victoria” SA. Pozostała część inwestycji budowlanych rozproszona jest w innych obszarach pogórnich i trudno wskazać na istniejące prawidłowości w ich rozkładzie przestrzennym. Przeważająca część istniejących budynków pozostaje w różny sposób zagospodarowana, niestety aż 19% (27,3 tys. m²) spośród nich jest obecnie opuszczone, co często spowodowane jest ich złym stanem technicznym.

Biorąc pod uwagę stan techniczny omawianych zabudowań, należy zauważyć, że najmniejszy odsetek stanowiły budynki w stanie złym i bardzo złym, łącznie było to 15% całości. Największy odsetek takich budowli znajdował się na obszarach szybów „Powietrzny”, „Tytus” oraz na terenie dawnej kopalni „Wałbrzych”. Rejony te charakteryzowały się również najwyższym udziałem nieruchomości opuszczonych, co może wyjaśniać fakt słabej kondycji technicznej tamtejszych zabudowań. Natomiast pozytywny jest fakt, że budynki w stanie technicznym dobrym i bardzo dobrym stanowiły razem 44% powierzchni zabudowanej. Przy czym zauważalna jest prawidłowość, iż największy odsetek zabudowy w najlepszym stanie technicznym znajdował się głównie na obszarach, gdzie działają duże, dobrze prosperujące przedsiębiorstwa: koksownia „Victoria” (obszar „Victoria”), centrum motoryzacyjne „Jerzy Mazur” (obszar „Teresa”) czy przedsiębiorstwo „Cempol” (obszar „Wanda”). Pozostała część zabudowy (28%) znajdowała się w średnim stanie technicznym.

Doprowadzenie do poprawy kondycji technicznej obiektów budowlanych w granicach wałbrzyskich terenów pokopalnianych stanowi bardzo duże wyzwanie dla właścicieli terenów oraz władz miast. Jednym z możliwych rozwiązań byłoby pozyskanie inwestora strategicznego, który doprowadziłby do rewitalizacji większej grupy zabudowań w ramach jednej inwestycji. Jedynym jak na razie dobrym przykładem tego typu przedsięwzięcia jest stworzenie Parku Wielokulturowego „Stara Kopalnia”, w którym nakładem ogromnych środków finansowych odnawiana jest obecnie część budynków z przeznaczeniem m.in. na cele kulturalne, oświatowe i handlowe.

Na podstawie przeprowadzonej szczegółowej inwentaryzacji terenów poszczególnych dawnych zakładów górniczych (gdzie znajduje się zabudowa przemysłowa dawnych kopalń), dokonano oceny stanu ich wykorzystania. Można stwierdzić, że jakkolwiek wydzielone obszary są mocno zróżnicowane, pod kątem zarówno obecnego przeznaczenia terenu, jak i wykorzystania oraz stanu znajdującej się tam zabudowy, to jednak widoczne są pewne prawidłowości. W każdym przypadku doszło do znacznej redukcji powierzchni objętej funkcją przemysłową, która obecnie stanowi 34% całości. Fakt ten wydaje się całkowicie zrozumiały, biorąc pod uwagę likwidację górnictwa w Wałbrzychu. Niestety miejsce przemysłu zajęły głównie tereny niewykorzystane (41% całości), słabo też rozwija się sektor usług zajmujący zaledwie 12% powierzchni. Co zaś tyczy się zabudowy to przeszło 50% jej pierwotnego stanu uległo wyburzeniu w toku procesu likwidacyjnego. Jednak należy podkreślić, że w następstwie prac rozbiórkowych zaczęły powstawać też nowe nieruchomości, które stanowią aktualnie 22% powierzchni istniejących obiektów budowlanych. Niestety sporo jest również budynków opuszczonych (19% całości), co przekłada się na ich zły stan techniczny.

Pozytywny jest jednak fakt, że aż 44% powierzchni istniejącej zabudowy jest w dobrej lub nawet bardzo dobrej kondycji technicznej.

Wałbrzyskie tereny pogórnice można podzielić na dwie główne grupy: strefy magazynowania urobku (hałdy, osadniki) oraz obszary infrastruktury kopalnianej. Obecnie najlepiej prezentuje się sytuacja osadników pyłu węglowego, ich obwałowania już od dziesięcioleci porasta las, przez co niemal całkowicie wkomponowały się w górski krajobraz okolicy. Dodatkowo w ostatnim czasie nagromadzony w nich muł węglowy zaczęto wykorzystywać jako surowiec do produkcji taniego paliwa. Dzięki temu być może z czasem obiekty te zostaną całkowicie rozebrane, a ich teren zrehabilitowany. Niekorzystnie natomiast kształtuje się sytuacja zwałowisk urobku, których powierzchnia stanowi ponad połowę wałbrzyskich terenów pokopalnianych. Rehabilitacja tych obszarów była zaniedbywana już w okresie prowadzenia działalności górniczej, mimo że powinna odbywać się na bieżąco. Po likwidacji kopalń wykonano liczne prace w postaci niwelacji hałd, nasadzeń drzew czy budowy systemów melioracyjnych. Jednak działania te okazały się niewystarczające, przez co obecnie duża część zwałowisk stanowi nadal tereny znacznie zdegradowane, w sposób negatywny wpływając m.in. na krajobraz miasta.

Najbardziej problemowymi rejonami wydają się główne obszary kopalń: „Victoria”, „Wałbrzych” i „Thorez” oraz obszar pola „Mieszko”. To tutaj znajduje się największa część terenów niezagospodarowanych i zarazem silnie zdegradowanych, również w obrębie tych jednostek dokonano przeważającej części wyburzeń (90%). Za taki stan rzeczy w znacznym stopniu odpowiada chaotycznie przeprowadzony proces likwidacji wałbrzyskich kopalń. W jego efekcie doprowadzono do zniszczenia dużej części materialnego dziedzictwa górniczego miasta. Ponadto nie przeprowadzono odpowiedniej rekultywacji przemysłowych terenów, co wpłynęło negatywnie na atrakcyjność tych obszarów dla potencjalnych inwestorów.

Podsumowanie

Jednym ze skutków przeprowadzonej na początku lat 90. XX w. likwidacji przemysłu wydobywczego w Wałbrzychu była utrata dotychczasowej funkcji górniczej przez znaczne obszary miasta. Na podstawie przeprowadzonego badania można stwierdzić, iż tereny pogórnice w Wałbrzychu w niewielkim stopniu zdołano przystosować do pełnienia nowych funkcji. Wyniki badania pokazały, iż w procesie likwidacji przemysłu górniczego kwestia przyszłego wykorzystania terenów pogórnicznych nie była w należyty sposób uwzględniana. Wyraźnie widoczny jest bowiem dotychczasowy brak zintegrowanych działań w tym zakresie. Pozytywny element i pewną odmianę negatywnej tendencji stanowi powstanie Parku Wielokulturowego „Stara Kopalnia”. Projekt władz miasta (dofinansowany ze środków UE) prowadzi do rekultywacji znacznej części obszaru dawnej kopalni „Thorez”, a także rewitalizacji tamtejszej zabudowy. Jakkolwiek pozytywny, to jednakże stanowi on odosobniony przypadek, a problem rekonwersji terenów pogórnicznych stanowi nadal duże wyzwanie dla władz miasta.

Bibliografia

- Błaszczyszyn M., 2007, *Działalność inwestycyjna Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej*, [w:] *Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna INVEST-PARK. Bilans pierwszej dekady, wpływ na region i perspektywy rozwoju*, red. B. Fiedor, Wyd. Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław.
- Domański B., 2000, *Restrukturyzacja terenów poprzemysłowych w miastach*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja – odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków.
- Domański B., 2001, *Przekształcenia terenów poprzemysłowych w województwach śląskim i małopolskim*, [w:] *Problemy przemian struktur przemysłowych w procesie wdrażania reguł gospodarki rynkowej*, red. Z. Ziolo, Komisja Geografii Przemysłu PTG, Warszawa.
- Domański R., 2006, *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Durlik I., 2009, *Inżynieria zarządzania*, cz. 1, Wyd. Placet, Warszawa.
- Fiszer A., Mazur A., 2008, *Rekonwersja terenów pogórnich a zrównoważony rozwój z uwzględnieniem waloryzacji złóż nieodnawialnych*, [w:] *Eksploatacja złóż nieodnawialnych w aspekcie zrównoważonego rozwoju i wymogów Unii Europejskiej*, red. A. Graczyk, Wyd. DWSPiT, Polkowice.
- Jarosz J., 2010, *Prawne i ekonomiczne aspekty likwidacji kopalń węgla kamiennego w Polsce*, „Górnictwo i Geoinżynieria”, t. 34, z. 3.
- Kaczmarek S., 2010, *Rewitalizacja i krajobraz miejski – kwestia społecznej odpowiedzialności*, „Studia Miejskie”, t. 1.
- Kaszelewicz Z., Ptak M., 2011, *Rekultywacja terenów pogórnich w kopalniach surowców skalnych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Kmak K., Płonka A., Winnicki A., 2000, *Rozwój górnictwa i technologii eksploatacji węgla kamiennego w Wałbrzychu, górnictwo węgla kamiennego w latach 1945–1998*, [w:] *Eksploatacja górnictwa a ochrona powierzchni. Doświadczenia z wałbrzyskich kopalń*, red. A. Kowalski, Główny Instytut Górnictwa, Katowice.
- Kosmaty J., 2011, *Wałbrzyskie tereny pogórnice po 15 latach od zakończenia eksploatacji węgla*, „Górnictwo i Geologia”, t. 6, z. 1.
- Krzemińska A., Zaręba A., Ornatowska B., 2009, *Kierunki zmian w środowisku przyrodniczym związane z działalnością poeksploacyjną na obszarze dzielnic Sobięcín i Gaj w Wałbrzychu w kontekście planów zagospodarowania przestrzennego*, „Ochrona Środowiska i Zasobów Naturalnych”, nr 38.
- Litwińska E., 2010, *Wpływ rewitalizacji dużych terenów przemysłowych na strukturę miasta*, „Studia Miejskie”, t. 1.
- Maddison A., 2006, *The World Economy*, OECD Publishing, Paris.
- Markowski T., 1999, *Zarządzanie rozwojem miast*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Płonka A., Kmak K., Krypel K., Winnicki A., 1999, *Przebieg procesu likwidacji wałbrzyskich kopalń*, [w:] *Doświadczenia z likwidacji zakładów górniczych*, Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Górnictwa, Zamek Książ.
- Post-mining regions in Central Europe – problems, potentials, possibilities*, 2012, eds. P. Wirth, B. Černič Mali, W. Fischer, Oekom, München.
- Potocki J., Szczęśniak E., 2009, *Rozwój przestrzenny wałbrzyskiego zespołu miejskiego i jego wpływ na przemiany systemu przyrodniczego*, „Studia KPZK”, t. 123.
- Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja – odnowa miast*, 2000, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków.
- Skalski K., 1998, *Problemy rewitalizacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin. Poradnik*, t. 3, Fundusz Współpracy – Brytyjski Fundusz Know-How, Kraków.
- Skiba L., 1997, *Zakres restrukturyzacji a delimitacja lokalnego rynku pracy*, [w:] *Zagłębie węglowe w obliczu restrukturyzacji*, red. L. Skiba, Wyd. DTSK-Silesia, Wrocław.
- Sikorski D., 2012, *Zmiany funkcjonalne terenów przemysłowych i poprzemysłowych we Wrocławiu po 1989 roku*, [w:] *Przekształcenia przestrzeni miejskiej Wrocławia. Ujęcie geograficzne*, t. 1, red. B. Namysłak, R. Szmytkie, Wyd. Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
- Suszyński C., 1999, *Restrukturyzacja przedsiębiorstw*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, Uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XI/154/99 zmieniona uchwałami Nr XII/142/03 i Nr XXII/197/08.

WYKORZYSTANIE TERENÓW POGÓRNICZYCH NA PRZYKŁADZIE WAŁBRZYCHA

STRESZCZENIE: W efekcie przeprowadzonej na początku lat 90. XX w. likwidacji przemysłu górniczego w Wałbrzychu w mieście zaszły głębokie przemiany w sferach gospodarczej, społecznej i przestrzennej. Jednym ze skutków była utrata przez znaczne obszary miasta wykorzystywane przez przemysł górniczy swej dotychczasowej funkcji. Celem artykułu była ocena obecnego stanu wykorzystania terenów pogórnich na obszarze Wałbrzycha. Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej określono użytkowanie terenu oraz wybrane cechy budynków. Zbadano także rozmieszczenie podmiotów gospodarczych oraz ich strukturę rodzajową (według PKD 2007). Na podstawie przeprowadzonego badania można stwierdzić, iż tereny pogórnice w Wałbrzychu w niewielkim stopniu zdołano przystosować do pełnienia nowych funkcji. Obecne ich zagospodarowanie świadczy, iż w procesie likwidacji przemysłu górniczego problem przyszłego wykorzystania terenów pogórnich nie był w należyty sposób uwzględniany.

SŁOWA KLUCZOWE: obszary pogórnice, użytkowanie terenu, planowanie przestrzenne, miasto przemysłowe, Wałbrzych

Autorzy:

dr Sylwia Dołzbłasz

e-mail: sylvia.dolzbblasz@uni.wroc.pl

mgr Piotr Mucha

e-mail: p.much@wp.pl

Uniwersytet Wrocławski

Institut Geografii i Rozwoju Regionalnego

Zakład Zagospodarowania Przestrzennego

ul Kuźnicza 49-55, 50-138 Wrocław