



## Zamierzenia

**Romuald Pustelnik**

### *Koncepcja rewaloryzacji terenów zdegradowanych w centrum Wałbrzycha*

#### *1. Wstęp*

Wałbrzych jest przykładem miasta przemysłowego, w którym dziewiętnastowieczny okres industrializacji miał decydujący wpływ na ukształtowanie się charakteru centrum. Czynniki kamienice przenikają się tutaj z mniejszymi i większymi przybudówkami, które pełniły rolę różnego rodzaju składów i zaplecza rzemieślniczo-przemysłowego.

Na przełomie XIX i XX w., niemal w centrum miasta, powstały duże zakłady przemysłowe, których lokalizacja nie uwzględniała najczęściej żadnych norm ekologicznych oraz estetycznych.

Po drugiej wojnie światowej Wałbrzych, jako jedno z nielicznych dużych miast polskich, było praktycznie pozbawione możliwości inwestycyjnych, zwłaszcza na obszarach śródmieścia. Stara tkanka, zarówno mieszkaniowa jak i usługowo-przemysłowa, uległa dekapitalizacji.

Ostatnie dziesięć lat transformacji systemowej w Polsce odbiło się bardzo niekorzystnie na wyglądzie miasta i standardzie życia mieszkańców. Likwidacja nierentownych kopalń węgla kamiennego oraz innych zakładów przemysłowych spowodowała strukturalne bezrobocie wśród mieszkańców i konieczność poszukiwania innych szans rozwoju. Takie szanse dostrzega się w rozwijaniu usług i w budowie nowoczesnych miejsc pracy w przemyśle opartych na Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w północnej części miasta.

Nowe zasady wolnego rynku w obrocie gruntami budowlanymi spowodowały zwiększenie zainteresowania inwestorów terenami centrogennymi, charakteryzującymi się dobrą dostępnością komunikacyjną. Do tych terenów zaliczono rejon ul. Władysława Sikorskiego, który wymaga rewaloryzacji ze względu na planowaną zmianę funkcji z przemysłowej na usługową dla centrum Wałbrzycha.

#### *2. Charakterystyka terenów zdegradowanych w centrum Wałbrzycha*

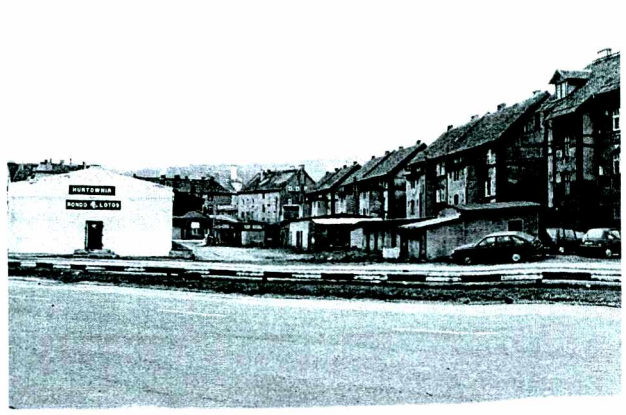
Teren śródmieścia i centrum Wałbrzycha jest od wschodu ograniczony dużym zboczem parkowym, wznoszącym się stromo kilkudziesięciometrową skarpą powyżej Alei Wyzwolenia oraz ul. Adama Mickiewicza. Od zachodu, w odległości około 600 m od zabytkowego Rynku w Wałbrzychu, centrum jest przecięte szeroką sześciopasmową arterią (ul. Sikorskiego), która przebiega w kierunku północ-południe. W podobnej odległości od Rynku jest usytuowany dwupoziomowy węzeł typu *koniczynka*, krzyżu-

jący ulice Sikorskiego i 1 Maja. W centrum tym mieści się obecnie Zakład Porcelany Stołowej *Krzysztof*, który zajmuje około 8 ha powierzchni. Do niedawna na tym terenie były też zlokalizowane inne zakłady, np. browar, fabryka musztardy i octu, których obiekty zostały rozebrane lub stoją nieczynne.

Po zachodniej stronie ul. Sikorskiego rozciągają się wolne przestrzenie pokopalniane, wraz z dawnym złomowiskiem oraz budynkiem starego dworca kolejowego.



Ryc. 1. Widok z ul. Kasztanowej



Ryc. 2. Ulica Sikorskiego; po prawej budynki dworca kolejowego



Ryc. 3. Widok na Nowy Świat



Ryc. 4. Widok na dworzec autobusowy z ul. Sikorskiego

Tereny po wschodniej i zachodniej stronie ul. Sikorskiego, charakteryzujące się centrogenną lokalizacją, stanowią przykład zdegradowanych terenów przemysłowych (ryc. 1).

Ulica Sikorskiego przecina historyczny układ ulic, prowadzący do starego dworca kolejowego, po którym zachował się budynek stacji (ryc. 2) oraz zespół budynków mieszkalnych pracowników kolei (ryc. 3). Zgodnie z wymogami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obiekty te powinny być zachowane.

Wybudowana w latach siedemdziesiątych arteria komunikacyjna wraz z dwupoziomowym węzłem, stanowi obecnie część ważnej obwodnicy śródmiejskiej. Po zrealizowaniu w najbliższym czasie całej obwodnicy dostępność komunikacyjna centrum będzie bardzo dobra, zwłaszcza dostępność terenów bezpośrednio przyległych do tej arterii w powiązaniu z dwoma węzłami – przy al. Wyzwolenia i ul. 1 Maja.

Tereny po zachodniej stronie ul. Sikorskiego są przecięte ul. Józefa Lewartowskiego, która łączy się bezpo-

średnio z ul. Juliusza Słowackiego – głównym historycznym ciągiem handlowo-usługowym Wałbrzycha. Zmierza on do Rynku i dalej przez ul. Stanisława Moniuszki do terenów uniwersyteckich przy ul. Zamkowej.

W rejonie skrzyżowania ulic Sikorskiego oraz Wysokiego i al. Wyzwolenia jest obecnie zlokalizowany dworzec autobusowy z zespołem baraków, kwalifikujący się do rozbioru, ze względu na stan techniczny i estetyczny (ryc. 4). W podobnie złym stanie znajdują się obiekty byłych zakładów mięsnych przy Nowym Świecie. Przebudowy i rewaloryzacji wymaga również zaplecze Teatru Dramatycznego przy ul. Romualda Traugutta.

Obszary zdegradowane po wschodniej i zachodniej stronie sześciopasmowej arterii komunikacyjnej – ul. Sikorskiego – wpływają na negatywny wizerunek centrum Wałbrzycha; jako główny wjazd do przebudowanego ostatnio Rynku i najważniejszych obiektów centrum wymaga on kompleksowej rewaloryzacji [1, s. 163].

### 3. Koncepcja rewaloryzacji terenów przy ul. Władysława Sikorskiego

Koncepcja rewaloryzacji centrogennych terenów w Wałbrzychu, zdegradowanych w wyniku zmieniających się w ostatnich czasach funkcji z przemysłowej na

usługową, a także zmieniających się norm estetycznych, jest funkcjonalno-przestrzenną propozycją kształtowania struktury usług po obu stronach ul. Sikorskiego.

### 3.1. Struktura funkcjonalna koncepcji rewitalizacji

Struktura funkcjonalna koncepcji wynika z usytuowania obiektów kubaturowych po wschodniej i zachodniej części ul. Sikorskiego, stanowiącej barierę między centrum a terenami zlokalizowanymi po zachodniej części tej ulicy. Część wschodnia jest położona około 400–600 m od Rynku i stanowi rezerwę dla centrogennych funkcji, które nie występują w dostatecznej ilości wzdłuż ul. Słowackiego, Rynku i ul. Moniuszki. Do funkcji tych zaliczyć należy zespoły obiektów hotelowo-restauracyjnych i hotelowo-biurowych (konferencyjnych) w najwyższej położonej części południowej oraz zespoły obiektów handlowo-wystawowych w części północnej (tereny między ul. Lewartowskiego a pl. Grunwaldzkim). W części centralnej zespołu wscho-

dniego przewiduje się usługi kulturalne, obiekty teatralno-kinowe związane z przebudowanym teatrem dramatycznym przy pl. Teatralnym.

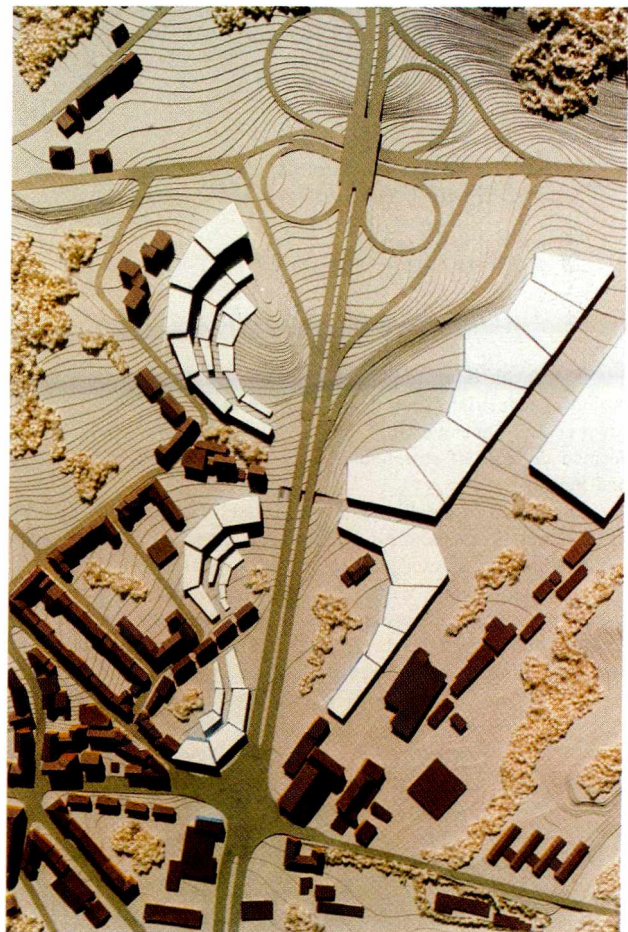
Po zachodniej stronie ul. Sikorskiego dominować będzie funkcja handlowa w supermarketach typu *makro* czy *castorama*. Lokalizacja tej funkcji jest podyktowana bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, zwłaszcza ze względu na dwupoziomowy węzeł o dużej przepustowości, związanej ze znacznym promieniem skreślenia pętli zjazdowych w czterech kierunkach. Supermarkety będą obsługiwały mieszkańców z terenów odległych w połowie odległości między Wrocławiem a Jelenią Górą.

### 3.2. Struktura przestrzenna

Kształtowanie struktury przestrzennej koncepcji rewitalizacji terenów zdegradowanych wynikało z wielu uwarunkowań dotyczących między innymi:

- ukształtowania terenu,
- ukształtowania architektury dwupoziomowego węzła komunikacji kołowej,
- ukształtowania istniejącej zabudowy,
- ukształtowanie sieci komunikacyjnej i bloków urbanistycznych,
- powiązanie z projektowanym ciągiem dla pieszych i bezkolizyjnym przejściem pod ul. Sikorskiego wzdłuż ul. Lewartowskiego, pl. Teatralnego i ul. Dojazdowej,
- otwarcie na istniejącą zielenią w południowej części, za dwupoziomowym węzłem komunikacyjnym,
- konieczność kształtowania wewnątrz eksponujących historyczne obiekty kubaturowe, np. dworzec kolejowy,
- rozwiązania komunikacyjne, takie jak węzeł typu *konieczynka* (ryc. 5).

Podczas kształtowania koncepcji przestrzennej uwzględniono zasady kompozycji zespołów obiektów eksponujących konfigurację terenu poprzez zwiększanie liczby kondygnacji na terenach wznoszących się. Strukturę przestrzenną obiektów kubaturowych i komunikacji kształtuje również zielenią, zarówno na terenach nowo projektowanej kubatury, jak i wśród istniejących budynków.



Ryc. 5. Widok koncepcji rewitalizacji centrum z al. Wyzwolenia

### 3.3. Struktura komunikacji kołowej i pieszej

System komunikacji kołowej, obsługujący tereny usług po dwóch stronach ul. Sikorskiego jest oparty na istniejącej sieci drogowej. W koncepcji zaproponowano połączenie ul. Kasztanowej z ul. Traugutta, przez co uzyskano układ pętlowy, łączący ul. 1 Maja z ul. Marii Konopnickiej. Pętla ta zakłada obsługę ruchu dostawczego w godzinach wczesnorannych i nocnych oraz całodobową obsługę podziemnych parkingów, zlokalizowanych po wschodniej części ul. Sikorskiego.

Obiekty supermarketów są obsługiwane siecią wewnętrznych dróg, połączonych z częściowo nakrytymi, partelowymi parkingami. Wloty wewnętrznego systemu ulic będą połączone z ulicami Piotra Wysockiego, Skarżyńską i 1 Maja.

System komunikacji pieszej opiera się na wewnętrznych uliczkach, wznoszących się wraz z terenem. System ten wiąże się z głównym pasażem miejskim (ul. Konopnickiej, Słowackiego, Rynkiem, Moniuszki i Jana Matejki)

poprzez Nowy Świat, Lewartowskiego i nowo projektowaną ulicę między ul. Matejki a ulicami Kasztanową i Traugutta. Wzdłuż niektórych istniejących usług prze-

widuje się budowę szerokich chodników, np. przy ul. Lewartowskiego, od strony Zakładów Porcelany Stołowej *Krzysztof*.

#### 4. Zakończenie

Prezentowana koncepcja rewaloryzacji terenów zdegradowanych w centrum Wałbrzycha jest projektem promującym możliwości inwestycyjne, dotyczące sektora usług w rejonie głównej komunikacyjnej arterii miejskiej, jaką jest ul. Sikorskiego wraz z dwupoziomowym węzłem. Projekt ten jest również szeroką ofertą miasta dla inwestorów, zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

Wraz z systematycznym rozwojem nowych gałęzi przemysłu, zwłaszcza w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, w której inwestorzy otrzymują ulgi podatkowe, istnieje duże prawdopodobieństwo rozwoju bazy hotelowo-gastronomicznej i konferencyjnej. Jednocześnie będzie możliwy rozwój obiektów wystawowych

i handlowych, eksponujących produkty nowoczesnych gałęzi rodzącego się przemysłu, opartego na miejscowej kadry. Kadra ta w znacznym stopniu wywodzi się spośród pracowników likwidowanych kopalń i zakładów przemysłu wydobywczego. Pojęcie rewaloryzacji przestrzennej terenów zdegradowanych rozszerza się zatem o swoistą rewaloryzację społeczną, w związku z tworzeniem nowego rynku pracy w sektorze usług [2, s. 124]. Prezentowana koncepcja rewaloryzacji sprowadza się w konsekwencji do aktywizacji społeczno-gospodarczej Wałbrzycha, której celem jest stopniowa poprawa warunków życia mieszkańców, zwłaszcza w aspekcie koniecznego wzrostu ekonomicznego [3, s. 113, 119].

#### Bibliografia

[1] Pustelnik R., *Kolorystyka posadzki Rynku w Wałbrzychu*, [w:] „Architectus” 1(7)2000.

[2] *Restrukturyzacja starych okręgów przemysłowych – doświadczenia zachodnie a sytuacja w Polsce*, Warszawa 1991.

Ryciny wykonał autor.

#### *The concept of revalorization of degraded terrains in the centre of Wałbrzych*

Wałbrzych is an industrial town in which the 19th century period of industrialization decidedly influenced the forming of the town centre. Tenements intermingle with outbuildings which performed the role of storehouses and back-up facilities for crafts and industry.

At the turn of the 19th and 20th century, large industrial works arose almost in the centre of the town. Most often in their localization there was no consideration for ecological or esthetic norms.

After the Second World War, Wałbrzych was practically deprived of investment possibilities especially in the town centre. The old buildings, both dwelling houses as well as industrial and services buildings, succumbed to decapitalization.

The political system transformation in the country caused, amongst other things, the liquidation of non-profit hard coal mines and other industrial works which, in turn, led to structural unemployment.

The revalorization concept being presented proposes investment possibilities related to the services sector in the area of the main arterial road of the town. It is also an offer for investors. Together with the development of new branches of industry, especially in the Wałbrzych Special Economic Zone, there exists the probability of development of the hotel and catering business as well as conferences' bases.