

ALICJA KOT-NIEWIADOMSKA*

**OCENA TERENU POPRZEMYSŁOWEGO
ZAKŁADÓW METALURGICZNYCH „TRZEBINIA”
POD WZGLĘDEM PLANOWANYCH KIERUNKÓW
JEGO ZAGOSPODAROWANIA**

Streszczenie

Teren przemysłowy Zakładów Metalurgicznych „Trzebinia” stanowi potencjalne miejsce rozwoju obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, zgodnie z zapisami dokumentów planistycznych gminy. Wymaga jednak inwestycji pozwalających na stworzenie nowych funkcji społecznych i gospodarczych, szczególnie z zakresu poprawy jakości środowiska naturalnego i infrastruktury technicznej, w tym możliwości posadowienia nowych obiektów.

Słowa kluczowe: Zakłady Metalurgiczne „Trzebinia”, teren przemysłowy, kierunki zagospodarowania terenu

WPROWADZENIE

Tereny przemysłowe (tp) w ostatnim czasie zwracają coraz większą uwagę inwestorów. Obecnie w takich miejscach powstają strefy aktywności ekonomicznej, a dzięki wsparciu finansowemu z Unii Europejskiej działania te w ostatnim czasie przybrały na sile. Popyt na tereny przemysłowe, a tym samym szanse ich zagospodarowania, uzależniony jest jednak w dużej mierze od ogólnych procesów rozwoju lokalnego, ale także od cech zewnętrznych i wewnętrznych samego terenu [Domański 2001]. Należą do nich: lokalizacja w przestrzeni miejskiej i regionalnej, w tym dostępność komunikacyjna oraz jakość obszarów sąsiednich. Istotnymi czynnikami wewnętrznymi są: wielkość terenu, rodzaj i forma jego zabudowy oraz jakość środowiska naturalnego. Istotną rolę odgrywają ponadto status własnościowy oraz ewentualne ograniczenia konserwatorskie. Są to te cechy terenu przemysłowego, których analiza umożliwi efektywny proces zmierzający do jego rewitalizacji. Wnikliwie

* Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk

przeprowadzone rozpoznanie daje obraz wartości, jak również skali problemów zagospodarowania t.p. dla przyszłego użytkownika lub inwestora.

Możliwość ponownego zagospodarowania terenów przemysłowych gminy Trzebinia – zlokalizowanej w zachodniej części województwa małopolskiego – wpływa istotnie na potencjał rozwoju gospodarczego tego miasta. Liczne tereny o dogodnych lokalizacjach i znacznych powierzchniach z powodzeniem wykorzystywane są na potrzeby rozwoju obiektów produkcyjno-usługowych o szeroko zakrojonym wachlarzu działalności. Wśród takich miejsc znajduje się teren dawnych Zakładów Metalurgicznych „Trzebinia” (ZMT I) będący spuścizną po niemal 100 letniej działalności przemysłowej.

Celem pracy była ocena przewidywanych kierunków zagospodarowania problemowego terenu przemysłowego, zawartych w dokumentach planistycznych gminy, ze szczególnym uwzględnieniem stanu środowiska gruntowego.

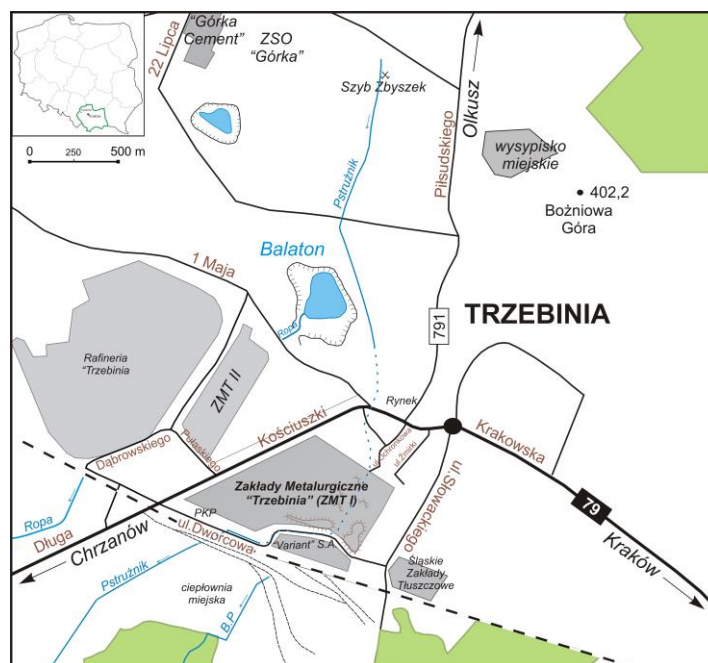
CHARAKTERYSTYKA TERENU POPRZEMYSŁOWEGO ZAKŁADÓW METALURGICZNYCH „TRZEBINIA”

Zakłady Metalurgiczne „Trzebinia” funkcjonowały w latach 1893(4)-1999, początkowo jako huta cynku, potem również ołowiu i srebra, a w połowie lat 50. również miedzi i magnezu. Ostatnie kilkadziesiąt lat działalności to przede wszystkim intensywny rozwój produkcji proszków wielu metali i asortymentów spiekanych.

Teren przemysłowy ZMT I zajmuje obecnie powierzchnię 34 ha. W całości położony jest w granicach administracyjnych miasta, w niewielkiej odległości na południe od centrum Trzebini w otoczeniu zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i produkcyjnej. Charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną o czym decyduje położenie przy drodze krajowej łączącej aglomerację krakowską i śląską oraz bezpośrednie sąsiedztwo linii kolejowej relacji Kraków-Katowice (rys. 1). Teren posiada również łatwy dostęp do węzła autostradowego.

Pod względem aktualnego zagospodarowania powierzchni, teren ten można podzielić na dwa zasadnicze fragmenty. W zachodniej jego części znajdują się pozostałości obiektów związanych z produkcją i administracją. Brak zainteresowania zabudową przemysłową w kilka lat po ogłoszeniu upadłości ZMT sprawił, że budynki uległy dewastacji i w większości zostały rozebrane, a tylko nieliczne są wykorzystywane pod działalność gospodarczą. W stosunkowo dobrym stanie jest XIX-wieczna hala mufłowa i budynek administracyjny (obecnie hotel). W pozostałych obiektach swoją siedzibę mają drobne i średnie przedsiębiorstwa oferujące szeroki wachlarz towarów i usług, co świadczy o rosnącym zainteresowaniu tym teren wśród inwestorów.

Wschodnia część terenu zajęta jest przez zwal odpadów po produkcji cynku, ołowiu i magnezu o powierzchni około 3 ha. Jest to nieuszczelnione składowisko, którego powierzchnia obecnie stanowi nieużytek, a pojawiająca się roślinność jest efektem naturalnej sukcesji.



Rys. 1. Lokalizacja Zakładów Metalurgicznych „Trzebinia” [Kot-Niewiadomska 2014]
 Fig. 1. The location of the “Trzebinia” Metal Company [Kot-Niewiadomska 2014]

Blisko stuletnia działalność Zakładów Metalurgicznych na tym obszarze wywarła znaczący wpływ na stan środowiska naturalnego, w szczególności na jakość gruntów, zarówno w granicach terenu przemysłowego, jak i w jego najbliższym sąsiedztwie. Największy udział w degradacji chemicznej gruntów powierzchniowych ZMT I mają metale ciężkie: Zn, Pb, Cu, As i Cd, ale również Ag, Hg, Tl i Cr. Ponadprzeciętne zawartości wykazują także inne pierwiastki, główne – Al, Ca, Fe i Mg [Kot-Niewiadomska 2014].

Nie bez znaczenia pozostaje również nieuregulowany stan prawny nieruchomości oraz rozdrobnienie działek. Trwający kilka lat proces regulacji własności uniemożliwił sprzedaż działek tuż po ogłoszeniu upadłości ZMT. W chwili obecnej znaczna część terenu znajduje się w rękach Skarbu Państwa (z użytkowaniem wieczystym gminy Trzebinia), a hałda odpadów i budynek administracyjny w rękach prywatnych właścicieli.

Najbliższe sąsiedztwo omawianego terenu poprzemysłowego stanowią obszary o zróżnicowanym sposobie użytkowania. Od strony południowej i połu-

dniowo-wschodniej są to tereny obiektów produkcyjno-usługowych i komunikacyjnych. Wzdłuż pozostałych granic rozwinęła się zabudowa mieszkalna (jedno- lub wielorodzinna) i mieszkalno-usługowa.

TEREN POPRZEMYSŁOWY W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Śródmieście Południe w Trzebini [MPZP 2002] wzdłuż zachodniej granicy tp przewiduje tereny usług komercyjnych z zakresu administracji gospodarczej, bankowości, handlu i gastronomii, wraz z zapleczem transportowym obsługi komunalnej miasta. Podobne przeznaczenie wyznaczone zostało dla dawnego budynku administracyjnego ZMT I i portierni. W sąsiedztwie ul. Kościuszki dopuszczalne jest także mieszkalnictwo związane z istniejącymi już obiektami, tereny zieleni urządzonej oraz miejsca postojowe. Zieleń planuje się również w otoczeniu istniejących i przewidywanych urządzeń sportowych, dworca kolejowego oraz we wschodniej i północno-wschodniej części hałdy, gdzie ma mieć charakter izolacyjny. Skwery towarzyszące głównym ciągom pieszym w stronę centrum miasta obejmować mają również teren byłych bocznic kolejowych ZMT I. Zachodnia część hałdy funkcjonować powinna jako tereny produkcyjno-techniczne z obiektami przemysłowymi, przy czym zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem poprzedzone powinno zostać likwidacją (rekultywacją) hałdy. Podobnie w jej części centralnej, gdzie plan dopuszcza tereny produkcyjno-usługowe (rys. 2), związane z działalnością nieuciążliwą.

Zlokalizowany w południowej części tp, dawny magazyn surowców ogniotrwałych i ambulatorium, wg planu [MPZP 2002] ma wartość historyczną i konieczne jest zachowanie jego charakteru, przy czym nadal są to tereny o przeznaczeniu produkcyjno-technicznym z możliwością posadowienia obiektów przemysłowych.

Dla pozostałej części zabudowy przemysłowej ZMT I jako podstawowe przeznaczenie ustala się tereny produkcyjno-usługowe (rys. 2) związane w większości z działalnością nieuciążliwą. Obejmują one: produkcję, wytwórczość, przetwórstwo i montaż oraz możliwość wprowadzenia funkcji produkcyjno-magazynowej i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania miasta. Na tym terenie znajduje się również budynek dawnej Huty Magnezu posiadający wartość historyczną, dla którego konieczne jest zachowanie wystroju zewnętrznego. Podrzędnie – głównie w części południowo-zachodniej tp, przewiduje się tereny usług komercyjnych oraz urządzeń obsługi komunikacji i wydzielone parkingi [MPZP 2002].

Odmienny charakter mają tereny bezpośrednio sąsiadujące z tp od strony północnej i północno-wschodniej. Poza terenami sportowymi (Miejski Stadion

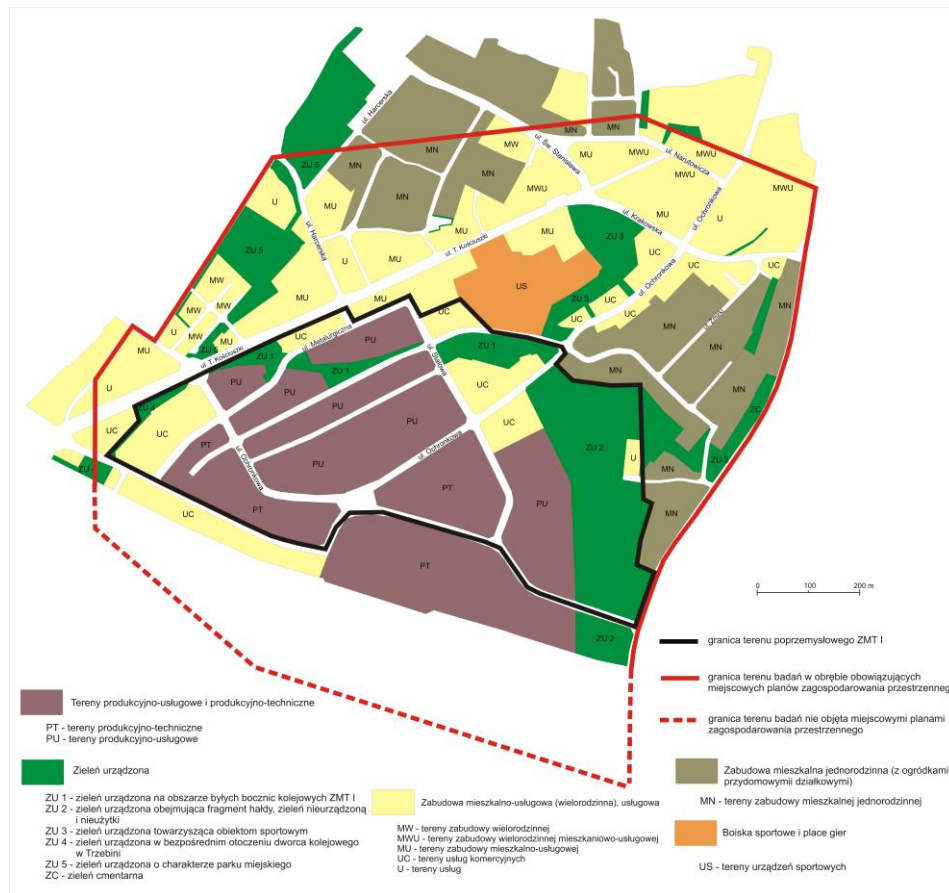
Sportowy), jest to w przewadze mieszkalnictwo jednorodzinne, podrzędnie natomiast mieszkalnictwo i usługi oraz usługi komercyjne i zieleń urządzona (rys. 2).

Uchwalony w 2010 roku plan miejscowy [MPZP 2010] dla terenu w granicach ZMT I obejmuje tylko wschodnią część zabudowy przemysłowej o powierzchni około 4,3 ha. Historycznie jest to Huta i Odlewnia Magnezu, Wydział Kobaltu i Wydział Mas Ferrytowych oraz szereg towarzyszących im budynków gospodarczych. Plan z 2002 roku dopuszczał na tym obszarze obiekty usługowe związane z działalnością uciążliwą. Aktualne zapisy w zakresie ochrony środowiska wprowadzają jednoznaczny zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Dodatkowo we wschodniej części obszaru, w której przewiduje się zabudowę usługową, wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Mogą one natomiast funkcjonować w ramach zabudowy produkcyjno-usługowej, w zachodniej części terenu objętego planem. Wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może jednak powodować przekroczeń obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, szczególnie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych.

Fragmenty po zachodniej stronie ul. Kościuszki oraz na północ od ul. Krakowskiej objęte zostały Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru Śródmieście-Centrum w Trzebini w 2011 roku [MPZP 2011].

Wzdłuż ul. T. Kościuszki są to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, a w sąsiedztwie ul. Pułaskiego również zabudowy wielorodzinnej i usługowej (rys. 2). Wszystkie formy użytkowania dopuszczają wprowadzenie zieleni towarzyszącej oraz urządzeń bezpośrednio związanych ze sposobem urządzenia terenu wraz z miejscami parkingowymi. Pomiędzy ul. Harcerską a Pułaskiego planuje się wprowadzenie rozległej zieleni o charakterze parku miejskiego [MPZP 2011].

Podobny sposób zagospodarowania planowany jest na północ od ul. Krakowskiej. Poza zabudowę mieszkalno-usługową, znaczne powierzchnie przeznacza się pod zabudowę wielorodzinną mieszkalno-usługową, lokalnie usługową. Zakres usług, poza handlem, gastronomią, hotelarstwem i rzemiosłem, obejmuje również m.in. urządzenia i obiekty sportu i rekreacji, przedszkola, obiekty kultury i administracji [MPZP 2011].



Rys. 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w granicach terenu badań [MPZP 2002, 2011]

Fig. 2. Directions of spatial development within the study area [MPZP 2002, 2011]

OCENA PRZEWIDYWANYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wybór optymalnego kierunku zagospodarowania terenu powinien uwzględnić zarówno genezę jak i ogólną ocenę jego indywidualnych cech oraz cech otoczenia. Ocena terenu na podstawie genezy ma charakter wstępny i dotyczy generalnej klasyfikacji lub odrzucenia danej kategorii terenu dla niektórych funkcji. Niektóre rodzaje działalności wykluczają bowiem realizację nowych funkcji, szczególnie tych związanych z przebywaniem ludzi (np. mieszkalnictwo). W tym kontekście wybór nowych kierunków zagospodarowania dla tp ZMT I wydaje się być odpowiedni.

Przewidywane w dokumentach planistycznych miasta Trzebinia kierunki zagospodarowania przestrzennego są niewątpliwie zgodne z jego potencjałem wynikającym z korzystnej lokalizacji zarówno w ujęciu lokalnym, jak i regionalnym. Dostępność komunikacyjna jest istotną zaletą dla terenów przeznaczonych do celów produkcyjnych, usługowych i technicznych.

Porównując stan zagospodarowania ZMT I z lat 50 minionego wieku oraz z okresu ich upadłości z obecną sytuacją, wyraźnie widać jak daleko posunięte są zmiany. Wiele budynków, elementów instalacji przemysłowych czy bocznic kolejowych zostało zlikwidowane. Przebieg przebudowy ZMT I nie jest jednak znany i pozostałości po tych obiektach stanowią zarówno potencjalne źródło zanieczyszczeń, jak również są poważną przeszkodą techniczną w możliwości zagospodarowania terenu. Co więcej dawne obiekty i ich fundamenty znajdują się w większości pod znacznej miąższości nierozpoznanymi w pełni nasypami antropogenicznymi [Kot-Niewiadomska 2014].

W celu zapewnienia efektywnej realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego teren poprzemysłowy ZMT I wymaga inwestycji pozwalających na wykreowanie nowych funkcji społecznych i gospodarczych z zakresu poprawy jakości infrastruktury technicznej, a także rozwoju na terenach zdegradowanych nowych obiektów użyteczności publicznej. Część inwestycji o takim charakterze została zrealizowana w ramach założonej w tym obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej. Podjęto działania obejmujące m. in. budowę i modernizację dróg w strefie oraz dróg dojazdowych do strefy, budowę kanalizacji deszczowej oraz oświetlenie dróg.

W chwili obecnej najpoważniejszą przeszkodą pozostaje stan chemiczny gruntów na omawianym obszarze. Grunty antropogeniczne w obrębie terenu poprzemysłowego oraz częściowo również grunty rodzime w otoczeniu ZMT I, nie spełniają obowiązujących standardów jakości (Dz.U.165.1359) dla istniejącego i przewidywanego sposobu użytkowania. Wprowadzenie planowanych kierunków zagospodarowania musi zostać poprzedzone pracami rekultywacyjnymi na całym terenie oraz obszarach bezpośrednio z nim sąsiadujących. Bardzo szeroki zakres zmienności stężeń wielu metali [Kot-Niewiadomska 2014] na stosunkowo niewielkim obszarze wymaga dokładnych badań w celu precyzyjnego wskazania miejsc skażonych. Dodatkowo wprowadzenie terenów produkcyjno-usługowych w miejscu hałdy odpadów wymaga prawdopodobnie usunięcia zdeponowanego tam materiału. Niewykluczone, że po likwidacji hałdy konieczne będą dalsze badania podłoża z uwagi na wieloletnie negatywne oddziaływanie składowiska na środowisko wodno-gruntowe.

Poza stanem chemicznym gruntów pewne ograniczenia stanowić mogą warunki geologiczne-inżynierskie. W rejonie zabudowy przemysłowej występują grunty nasypowe antropogeniczne do głębokości nawet 3 m p.p.t. Nasypy nie nadają się do posadowienia fundamentów, natomiast lokalizacja obiektów nie-

wymagających fundamentowania wiąże się z koniecznością określenia skali występowania wspomnianych nasypów.

Dodatkowo teren znajduje się w bardzo bliskiej odległości od funkcjonującego emitora zanieczyszczeń jakim jest Rafineria „Trzebinia” S.A. (od strony zachodniej). Planowanie w takim miejscu zabudowy usługowej, a tym bardziej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej budzi pewne wątpliwości.

PODSUMOWANIE

Planowana struktura zagospodarowania przestrzennego na analizowanym terenie przemysłowym i w jego otoczeniu wykazuje pewne zróżnicowanie i mozaikowy charakter. Poza terenem przemysłowym w większości przewiduje się kontynuację istniejących funkcji mieszkalnych, mieszkalno-usługowych czy też usług komercyjnych. W obrębie terenu przemysłowego konieczne jest natomiast stworzenie nowej jakości przestrzeni publicznej. Ma temu służyć zarówno wprowadzanie zieleni izolującej i maskującej elementy o niskich walorach estetycznych, jak również – w dłuższej perspektywie czasu – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i/lub potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko.

Wprowadzenie nowych, czy też kontynuacja starych funkcji powinna być skorelowana przede wszystkim ze stanem środowiska gruntowego na tym terenie. Ograniczony dostęp do wolnych przestrzeni, a jednocześnie rosnące zapotrzebowanie na tereny o konkretnym przeznaczeniu wymuszają niejako sposób zagospodarowania tej części miasta. W takiej sytuacji należy w odpowiedni sposób przygotować ten teren do pełnienia wskazanych funkcji. Poza działaniami porządkowymi wymaga on przede wszystkim szeroko zakrojonych prac rekultywacyjnych, związanych zarówno z nasypami antropogenicznymi w obrębie tp, ale także ze znajdującą się tam hałdą odpadów.

LITERATURA

1. DOMAŃSKI B., 2001. Przekształcenia terenów przemysłowych w województwach śląskim i małopolskim – prawidłowości i uwarunkowania, pod red. Zioła Z., Problemy przemian struktur przemysłowych w procesie wdrażania reguł gospodarki rynkowej. Komisja Geografii Przemysłu PTG, Warszawa.
2. KOT-NIEWIADOMSKA A., 2014. Uwarunkowania geologiczne zagospodarowania terenu przemysłowego Zakładów Metalurgicznych „Trzebinia” w Trzebini. Studia Rozprawy Monografie 189. Wydawnictwo IGSMiE PAN, Kraków.

3. MPZP, 2002. Uchwała nr XLIX/572/III/2002 Rady Miasta Trzebini z dnia 27 września 2002 r. w sprawie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzebinia dla części obszaru Śródmieście-Południe w Trzebini. Trzebinia.
4. MPZP, 2010. Uchwała nr XLIV/470/V/2010 Rady Miasta Trzebini z dnia 09 września 2011 r. w sprawie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na terenie dawnych Zakładów Metalurgicznych, Zakład Nr 1 w Trzebini, w ramach Śródmieścia-Południe obejmującego działki ewidencyjne nr: 795/74, 795/102, 795/103, 795/106, 795/111, 795/112, 795/113, 795/126, 795/127 oraz nr 1141/24, 1141/25 i 1143/17, 1143/18, 1143/19, w obrębie ewidencyjnym Trzebinia. Trzebinia.
5. MPZP, 2011. Uchwała nr XIII/126/VI/2011 Rady Miasta Trzebini z dnia 09 września 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Centrum w Trzebini. Trzebinia.
6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz.U.165.1359).

ASSESSMENT OF “TRZEBINIA” METAL COMPANY POSTINDUSTRIAL AREA WITH REGARD TO PLANNED DI- RECTIONS OF SPATIAL DEVELOPMENT

S u m m a r y

The „Trzebinia” Metal Company postindustrial area is a new space for development of production and service building, in accordance with the spatial planning documents of Trzebinia city. However, it requires investments allow for the creation of new social and economic functions, especially in the field of quality environmental and technical infrastructure, including the possibility of locate new building.

Key words: „Trzebinia” Metal Company, postindustrial area, spatial development directions