

mgr inż. Krzysztof Rogatka
Zakład Studiów Miejskich i Rekreacji
IG UMK w Toruniu
ul. Gagarina 9
87 – 100 Toruń
krogatka@doktorant.umk.pl

KONCEPCJA REWITALIZACJI I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU STAREJ RZEŻNI MIEJSKIEJ W TORUNIU

STRESZCZENIE

Celem niniejszego opracowania jest zwrócenie uwagi na szeroko rozumiane procesy naprawcze - rewitalizacyjne, jako szansę na ponowne wykorzystanie zdegradowanych terenów miejskich, w tym poprzemysłowych. Zagadnienie to omówiono na przykładzie obszaru starej rzeźni miejskiej w Toruniu, przedstawiając autorską koncepcję jej zagospodarowania i rewitalizacji. Koncepcja ta powstała na bazie wnikliwej analizy terenu starej rzeźni i przeprowadzonych badań ankietowych, w których respondenci określali sposoby i funkcje restrukturyzowanej przestrzeni.

THE CONCEPTION OF REVITALIZATION AND LAND MANAGEMENT OF THE OLD URBAN SLAUGHTERHOUSE IN TORUŃ

ABSTRACT

The following paper is to attract the attention to the widely understood repair and revitalization processes which create the opportunity for the reuse of the degraded urban areas, including the rezoned industrial land. This issue is discussed on the example of the old slaughter-house in Toruń by presenting the author's concept of its revitalization and land management. The concept was created on the basis of the thorough analysis of surveys, in which the respondents defined the ways and functions of the restructured space.

Słowa kluczowe: Polska, Toruń, rewitalizacja, zagospodarowanie, struktura przestrzenno – funkcjonalna

Key words: Poland, Toruń, revitalization, land management, spatial-functional structure

WSTĘP

Okres kryzysu lat 80. XX w., zdaniem licznych specjalistów m. in. B. Domańskiego [1], charakteryzował się zamknięciem zakładów i fabryk lub ich części, a tym samym pozostawił w przestrzeni miast opuszczone obiekty przemysłowe, najczęściej z rozległymi terenami wokół nich. Jak zauważa J. J. Parysek [2] dziedzictwem obecnej gospodarki rynkowej w Polsce, spuścizną minionej epoki intensywnej industrializacji i socjalizmu, jest między innymi bardzo dobra lokalizacja dawnych zakładów przemysłowych i fabryk położonych często w centralnych i dobrze skomunikowanych dzielnicach miasta, w korzystnym układzie przestrzenno – strukturalnym. Powszechnym stała się zatem ich rozbiórka, adaptacja, restrukturyzacja i inne przejawy odnowy. Sytuacja ta miała miejsce szczególnie w latach 80. XX w., kiedy to w wyniku zamykania nierentownych zakładów, liczba terenów poprzemysłowych wzrosła do tego stopnia, że przekroczyła możliwości ich szybkiego zagospodarowania. W ten sposób, istotnym problemem gospodarki przestrzennej lat 90. XX w. wielu miast w Polsce stały się obszary poprzemysłowe, które występowały głównie w miastach średniej wielkości, jako odzwierciedlenie ich funkcji przemysłowej [3; 4].

Procesy naprawcze, zwiększające aktywność i atrakcyjność oraz podnoszące jakość terenów poprzemysłowych sprawiły, że problematyka odnowy miast stała się niezwykle aktualna i wygenerowała nowe pojęcia i określenia opisujące omawiane zagadnienia.

Jednym z nich jest rewitalizacja, traktowana jako złożony, wieloaspektowy proces zależny od różnych czynników i porównywana – używając nomenklatury medycznej – do „uzdawiania” miast, jego dzielnic patologicznych czyli „chorych”. „Rewitalizacja to pewna sekwencja planowanych działań, mających na celu ożywienie gospodarcze oraz zmianę struktury przestrzennej i funkcjonalnej zdegradowanych obszarów miasta. Jest to proces, któremu mogą zostać poddane tereny miejskie o różnym przeznaczeniu, np. przemysłowe, militarne, portowe, osiedlowe czy komunikacyjne” [5]. Uznaje się zatem rewitalizację za proces naprawczy dotyczący przestrzeni miejskiej, polegający na wprowadzeniu do zniszczonego, „martwego” obszaru miasta również innych – niż tradycyjnie tu występujące – funkcji, przy jednoczesnym przekształceniu się istniejącej struktury przestrzennej, poprzez wznoszenie nowej zabudowy oraz modernizację i adaptację części znajdujących się tu obiektów na potrzeby nowego sposobu użytkowania. We fragmentach miasta poddawanych opisanym działaniom, przy zastosowaniu oryginalnych rozwiązań kompozycji urbanistycznej, uzyskać można nowy, odmienny wyraz estetyczny przestrzeni miejskiej, a przede wszystkim nowy sposób jej organizacji i funkcjonowania. Możemy zatem mówić o rewitalizacji w aspekcie przestrzennym, gospodarczym i społecznym oraz kulturowym [5]. Tak pojęta rewitalizacja miast przynosi ogromne korzyści ekonomiczne, społeczne, ekologiczne, ponadto pozwala kształtować właściwy ład przestrzenno – funkcjonalny, zgodny z założeniami rozwoju zrównoważonego.

Istotną korzyścią ekonomiczną odnoszącą się do omawianego procesu jest oszczędzanie terenów i szeroko rozumiana aktywizacja gospodarcza dotąd „martwych” obszarów, wzrost wartości terenów i nieruchomości na rewitalizowanych obszarach, powstawanie nowych miejsc pracy, tworzenie nowych rynków zbytu, pobudzanie różnych działalności lokalnych. Z korzyści społecznych jakie niesie rewitalizacja wymienić należy dążenie do zachowania lub przywrócenia równowagi społecznej, poprzez tworzenie nowych miejsc pracy, co sprzyja poprawie szeroko rozumianych warunków życia. Wymiar kulturowy rewitalizacji związany jest z kreowaniem nowego, pozytywnego wizerunku miasta poprzez podkreślenie bogactwa i dziedzictwa kulturowego powstałego na bazie istniejących zabytków i ożywionych obszarów, dzięki czemu społeczeństwo na nowo skupia się wokół centrum i na historycznych przedmieściach. Przesłanki ekologiczne odnoszą się do powiększania terenów biologicznie czynnych, ograniczania zużycia nowych terenów, głównie tych niezainwestowanych – tzw. *green fields*. Kształtowanie nowego ładu przestrzenno - funkcjonalnego, integracja terenów nowo zagospodarowywanych z miastem – tworzenie swoistego *continuum* w miejskiej przestrzeni to główne przesłanki przestrzenne przemawiające za podjęciem odnowy miast w duchu rewitalizacji [1; 6].

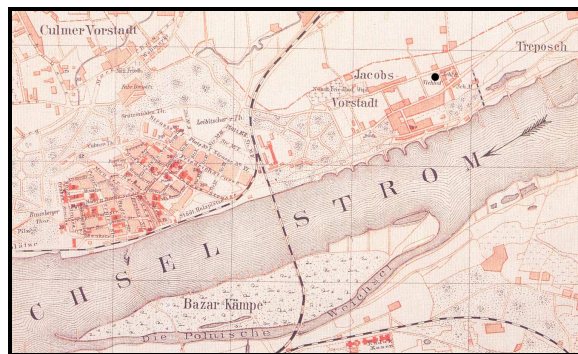
Pomimo oczywistych pozytywnych przejawów rewitalizacji, istnieje wiele ograniczeń, wśród których na szczególną uwagę zasługują:

- wymiar mentalny – konieczność zmian w świadomości społecznej i zwrócenie uwagi na tzw. istniejący zasób mieszkaniowy,
- wymiar kapitałowo – ekonomiczny – ograniczone możliwości kapitałowe samorządów lokalnych,
- wymiar polityczno – legislacyjny – brak polityki finansowej i programów centralnych w odniesieniu do działań naprawczych oraz mała ilość instrumentów prawnych i planistycznych dla procesów rewitalizacyjnych,
- konflikt interesów – antagonizmy na linii: lokatorzy – właściciele nieruchomości – sąsiedztwo.

Rewitalizacja to działania, które z jednej strony muszą posiadać jasno sprecyzowane ramy prawne, z drugiej natomiast muszą mieć odpowiednie wsparcie finansowe. Ponadto, powinny być prowadzone przez wyspecjalizowaną grupę fachowców z właściwym wykształceniem, co zapewni ogólnospołeczne i gospodarcze korzyści [7; 8].

1. ANALIZA STANU OBECNEGO

Analizowany obiekt mieści się przy ul. Targowej 2/4 w Toruniu i jest nim stara rzeźnia miejska, która powstała 2 lipca 1884 roku. Potrzeba budowy tego typu obiektu wynikała zarówno z zapoczątkowanego w połowie XIX wieku dynamicznego rozwoju miasta, jak również z wymogów sanitarnych, które obligeowały do koncentracji działalności uciążliwych i wynoszenia ich poza strefy zabudowane. Po okresie intensywnego rozwoju oraz po licznych modernizacjach (m.in. w latach 1889, 1927, 1984) i zmianie nazwy („Tormięs”), w roku 1984 Zakłady Mięsne w Toruniu hucznie świętowały 100 - lecie swojego istnienia (rys. 1). Jednak schyłek lat 80. XX w. i lata 90. XX w. to postępujący upadek Zakładu. Konflikty i spekulacje związane z „Tormięsem” wybuchły w 1998 roku. Podupadający Zakład stał się z jednej strony areną polityczno – biznesowych rozgrywek, z drugiej natomiast atrakcyjnym obszarem dla potencjalnych inwestorów, którzy zainteresowani byli przede wszystkim pozyskaniem czterech hektarów ziemi w korzystnej lokalizacji, blisko centrum miasta.



Rys. 1. Toruń. Fragment planu miasta z 1911 r.

Źródło: Wydawnictwo UMK w Toruniu. Toruń 1995

Objaśnienia: ● – rzeźnia miejska

Obszar byłej rzeźni („Tormięs”) jest wyeksponowany w topografii miasta Torunia, gdzie uchodzi za nieestetyczny jego fragment (fot. 1).



Fot. 1. Teren po starej rzeźni miejskiej – widok od zachodu

Źródło: zasoby Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Toruniu, 2007 r.

Objaśnienia: --- obszar objęty analizą

Na analizowanym obszarze znajduje się kilka obiektów o wartości kulturowej, objętych ochroną konserwatorską, a będących pozostałością zespołu dawnej rzeźni miejskiej. Są to m.in.: budynek administracyjny z lat 80 – tych XIX wieku, wieża ciśnień z pozostałością maszynowni i chłodni, komin z 1928 roku (fot. 2), murowane pełne ogrodzenie od ul. Szosa Lubicka i ul. Targowej, historyczny układ dróg o nawierzchni z kamienia polnego: przedłużenie w kierunku wschodnim ul. Antczaka („droga z cmentarza żydowskiego”) oraz ślad Drogi Trzepowskiej w osi północ – południe, wcześniejszej niż kompleks rzeźni, a dawniej prowadzącej do młyna.

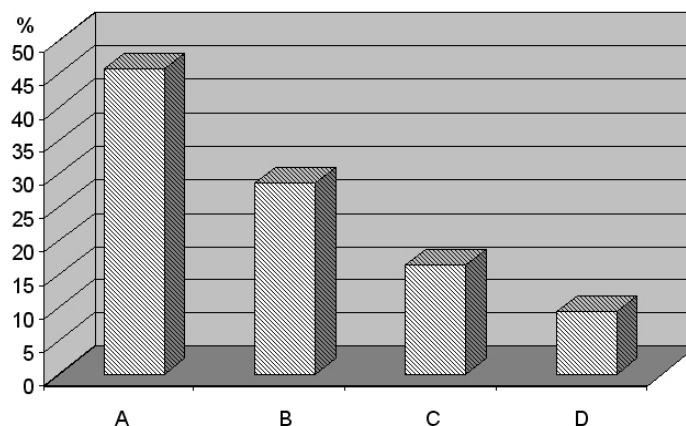


Fot. 2. Budynek administracyjny z wieżą ciśnień i kominem
(widok od zachodu, marzec 2009 r.)

Źródło: K. Rogatka

2. PRZYSZŁE FUNKCJE TERENU STAREJ RZEŻNI W OPINII MIESZKAŃCÓW TORUNIA

Celem badania ankietowego było poznanie opinii oraz preferencji mieszkańców miasta Torunia w związku z koncepcją zagospodarowania i rewitalizacji obszaru starej rzeźni. Badanie przeprowadzono w okresie od 1 stycznia do 25 lutego 2009 roku. Wśród ankietowanych 59,7% stanowiły kobiety i 40,3% mężczyźni, co odzwierciedla strukturę płci mieszkańców Torunia w którym kobiety stanowią 54% ogółu mieszkańców, a mężczyźni 46% [9]. Wśród respondentów największą grupę (42%) stanowiły osoby w wieku od 18 do 29 lat (rys. 2).



Rys. 2. Struktura wieku respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych od 01.01. – 25.02.2009 r.

Objaśnienia: A: 18 – 29; B: 30 – 49; C: 50 – 69; D ≥ 70

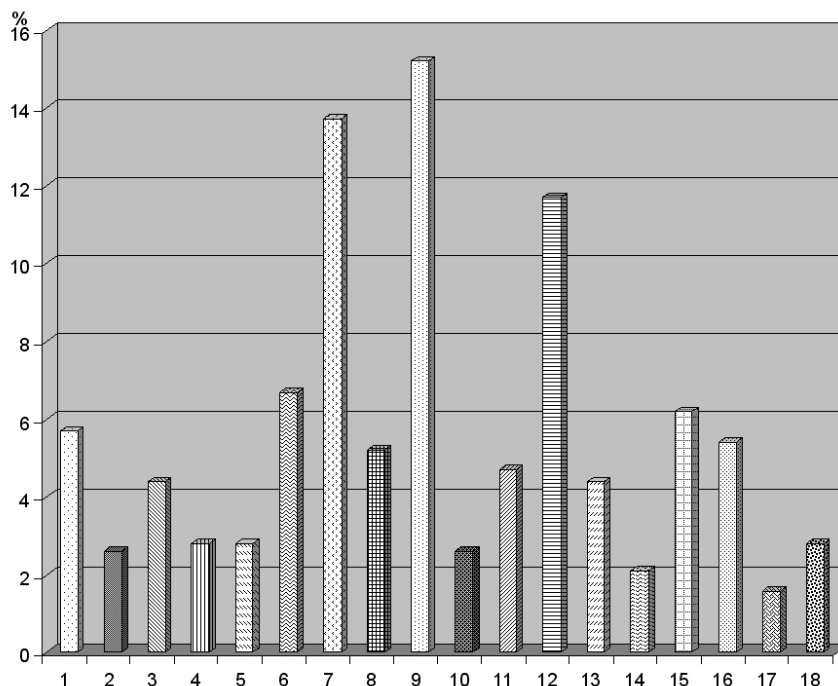
Wśród ankietowanych największą grupę stanowiły osoby z wyższym (46,6%) i średnim (34,9%) wykształceniem. Zaledwie 10,8% to osoby z wykształceniem zawodowym a 7,7% z podstawowym.

Rozpatrując pochodzenie przestrzenne respondentów należy odnotować, że największą grupę stanowili mieszkańcy Bydgoskiego Przedmieścia – 10,8%. W dalszej kolejności uplasowały się następujące obszary miasta: Mokre, Rubinkowo, Starówka – 10%; Chełmińskie Przedmieście – 9,3%; Jakubskie Przedmieście, Wrzosa – 8,5%; Na Skarpie 7,7%; Kaszczorek – 4,6%; Bielawy, Grębocin, Podgórz – 2,3%; Bielany, Rudak – 1,5%; Stawki, Kluczyki, Glinki – 0,7%; Port Drzewny, Kępa Bazarowa – 0%.

Aż 96% respondentów zwróciło uwagę na konieczność zagospodarowania i rewitalizacji obszaru dawnej rzeźni, a jedynie 4% nie miało zdania w tej kwestii. Duże poparcie społeczeństwa dla idei nowego zagospodarowania rzeźni, związane jest z faktem, że omawiany teren leży blisko centrum miasta, a jego obecny stan pozostawia wiele do życzenia – mieszkańcy widzą ogromny potencjał, szanse i możliwości, które przyniosłoby odpowiednie przekształcenie omawianego obszaru.

W odniesieniu do przyszłej koncepcji architektonicznej dawnej rzeźni, około 60% respondentów (63% kobiet i 56% mężczyzn) opowiedziało się za wizją obiektu, w której nowe budynki powinny nawiązywać do stylu architektonicznego istniejącej na tym terenie zabudowy. Natomiast 40% badanych (37% kobiet i 44% mężczyzn) uważa, że powstające budynki powinny zostać zrealizowane w nowoczesnym stylu. Z powyższego wynika, że najbliższa mieszkańcom Torunia jest koncepcja „mieszana” – stylowe i zabytkowe budynki w połączeniu z nowoczesnymi lub nowoczesne budynki z zachowaniem pewnych detali, charakterystycznych dla architektury industrialnej analizowanego miejsca.

Bardzo zróżnicowane były także preferencje mieszkańców odnoszące się do funkcji, jakie powinien spełniać obszar rzeźni po jego zagospodarowaniu i rewitalizacji (rys. 3).



Rys. 3. Struktura odpowiedzi na pytanie: „Jakie nowe funkcje powinien spełniać obszar starej rzeźni po zagospodarowaniu i rewitalizacji?”

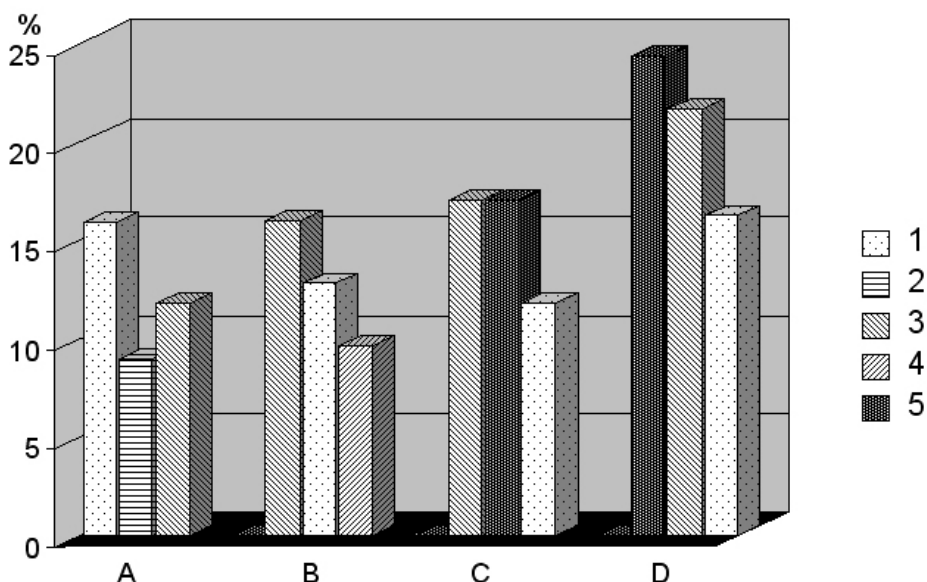
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych od 01.01 – 25.02.2009 r.

Objaśnienia: 1 - centrum handlowe, 2 - biblioteka, 3 - hotel, 4 - sale konferencyjne, 5 - teatr, 6 - kino, 7 - basen, 8 - puby i kluby, 9 - mieszkania, 10 - mini golf, 11 - ściana wspinaczkowa, 12 - teren zielony, 13 - tor gokartowy, 14 - centrum sztuki, 15 - restauracje i kawiarnie, 16 - SPA, 17 - fitness, 18 - korty tenisowe

W opinii mieszkańców Torunia na obszarze dawnej rzeźni powinny powstać mieszkania (15,2%), basen (13,7%), teren zieleni (11,1%) oraz kino (6,71%). Odpowiedzi odzwierciedlają sytuację panującą na rynku mieszkaniowym w mieście, gdzie do tej pory odnotowuje się deficyt mieszkaniowy. Wielu respondentów wybrało mieszkania jako najlepszy sposób zagospodarowania omawianego terenu, ze względu na lokalizację dawnej rzeźni, położonej blisko centrum tj. Starówki, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą transportowo – usługową oraz bliskością doliny Wisły jako miejsca rekreacji. Basen oraz kino to kolejne „deficytowe” obiekty na terenie miasta – z danych zawartych w ankiecie wynika, że byłoby wielu chętnych do korzystania z nowoczesnych obiektów tego typu. Ponieważ obszar dawnej rzeźni miejskiej leży w typowej, poprzemysłowej strefie miasta, czyli strefie pozbawionej zieleni, wielu mieszkańców widzi potrzebę wprowadzenia na ten teren zieleni urządzonej w postaci zieleńca czy alei drzew.

Rozpatrując natomiast preferencje mieszkańców, według poszczególnych jednostek urbanistycznych, dotyczące zagospodarowania obszaru dawnej rzeźni, na szczególną uwagę zasługuje opinia mieszkańców Bielaw, którzy zaproponowali budowę restauracji i kawiarni jako najistotniejszego elementu nowego zagospodarowania (33,3%). Z kolei wśród mieszkańców Bielaw najchętniej popierana była budowa hotelu, pubów i klubów (po 33,3%), zaś ankietowani pochodzący z Rubinkowa postulują powstanie obiektów, których brakuje w ich miejscu zamieszkania – restauracji i kawiarni, pubów i klubów oraz kina (po 12,8% wskazań). Mieszkańcy Jakubskiego Przedmieścia, dzielnicy w której zlokalizowana jest rzeźnia miejska, wybrali sale konferencyjne (18,2%) jako element, który w znaczącym stopniu może przyczynić się do rozwoju tego obszaru i poprawy jego wizerunku. Basen, mini golf, ścianka wspinaczkowa, biblioteka oraz teatr (po 33,3%) to propozycje najczęściej wybierane przez mieszkańców odległych obszarów Torunia, takich jak Stawki i Glinki.

Traktując każdą z grup wiekowych jako 100% należy stwierdzić, że mieszkańcy Torunia w wieku od 18 do 29 lat najchętniej korzystaliby z basenu, gdyby taki powstał na terenie starej rzeźni, natomiast osoby w wieku od 30 do 49 lat oraz od 50 do 69 lat zamieszkałyby na analizowanym terenie w nowo powstałych mieszkaniach otoczonych drzewami i krzewami, natomiast w opinii osób w wieku 70 lat i powyżej to właśnie aranżacja zieleni jest tu najbardziej potrzebna (rys. 4).



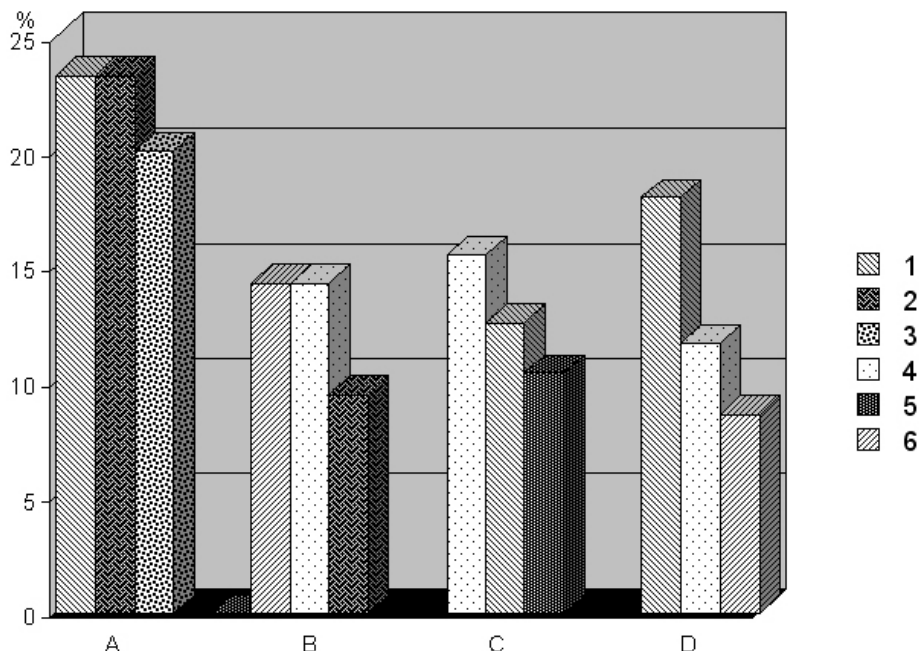
Rys. 4. Rozkład odpowiedzi na pytanie: „Jakie nowe funkcje powinien spełniać obszar starej rzeźni po zagospodarowaniu i rewitalizacji?” w odniesieniu do wieku respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych od 01.01 – 25.02.2009 r.

Objaśnienia: 1 - basen, 2 - tor gokartowy, 3 - mieszkania, 4 - centrum handlowe, 5 - teren zieleni;

Wiek: A: 18 – 29; B: 30 – 49; C: 50 – 69; D ≥ 70

Dokonano także analizy odpowiedzi wg poziomu wykształcenia respondentów. Traktując poszczególne grupy wykształcenia jako 100% należy podkreślić, że w grupie respondentów z wykształceniem podstawowym najczęściej wskazań było na mieszkania i teren zieleni, z wykształceniem zawodowym – na mieszkania i basen, z średnim – na basen, z wyższym – na mieszkania (rys. 5).



Rys. 5. Propozycje nowych funkcji na obszarze starej rzeźni w opinii mieszkańców Torunia wg ich wykształcenia
 Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych od 01.01 – 25.02.2009 r.
 Objaśnienia: 1 - mieszkania, 2 - teren zieleni, 3 - kino, 4 - basen, 5 - teatr, 6 - centrum handlowe
 Wykształcenie: A: podstawowe, B: zawodowe, C: średnie, D: wyższe

W świetle powyższego należy podkreślić, że w opinii mieszkańców Torunia mieszkania, basen, teren zieleni i kino to najbardziej pożądane obiekty, które powinny powstać na terenie starej rzeźni.

3. KONCEPCJA REWITALIZACJI I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU STAREJ RZEŹNI

Koncepcja jest to ogólne ujęcie, zarys, pomysł, schemat, obmyślony plan działania, rozwiązania czegoś [10]. Koncepcja rewitalizacji obszaru dawnej rzeźni została oparta na wprowadzeniu nowych funkcji i nowych form przestrzennych do omawianego fragmentu miasta, ponieważ poprzednia funkcja uległa degradacji. Istotą procesu odnowy i przekształceń funkcjonalno - przestrzennych danego obszaru jest włączenie lokalnych społeczności w te działania, a głównym wyzwaniem jest stworzenie nowych miejsc pracy, co bezpośrednio wpłynie na zmniejszenie poziomu bezrobocia w mieście w wyniku odnowy. W wyniku rewitalizacji pojawią się ponadto nowe formy spędzania wolnego czasu oraz zaistnieje możliwość zintegrowania lokalnej społeczności. Służyć temu mają interesująco zaprojektowane i estetyczne przestrzenie publiczne. W wyniku pomyślnie przeprowadzonego procesu rewitalizacji polepszeniu ulegnie wizerunek ożywianego terenu oraz całego miasta, co wpłynie na podwyższenie warunków życia. Dzięki zabiegom odnowy i ożywienia omawiany obszar stanie się lokalnym biegunem wzrostu i wygeneruje szereg korzyści dla społeczności lokalnej i dla społeczności całego Torunia w ogóle.

Koncepcja zagospodarowania terenu starej rzeźni miejskiej została oparta na układzie średniowiecznych traktów: jednego prowadzącego do młyna i przebiegającego na osi północ – południe (ul. Trzepowska) oraz drugiego prowadzącego z cmentarza

żydowskiego w kierunku osady Lubicz, a przebiegającego na osi wschód – zachód. Oba trakty krzyżują się na terenie dawnej rzeźni i dzielą teren w sposób naturalny na cztery kwartały. W projekcie Planu, omawiane trakty stanowią szkielet założenia i część układu komunikacyjnego obsługującego ten obszar. Postuluje się wykonać wymienione ciągi pieszo – jezdne z kamienia naturalnego oraz przy wykorzystaniu granitowych krawężników.

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego terenu starej rzeźni zakłada, iż na obszarze tym powstaną budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz kompleks usługowo – kulturalny, który zaspokajać będzie potrzeby mieszkańców okolicznych osiedli oraz pozostałych mieszkańców miasta.

Dla obszaru oznaczonego na projekcie rysunku Planu symbolami 1 MW oraz 2 MW ustala się jako przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (rys. 6). Postuluje się, iż nowo powstałe budynki powinny mieć maksymalnie 4 kondygnacje, a stosowane rozwiązania powinny charakteryzować się wysokim standardem architektonicznym (detal wykonany z cegły klinkierowej, nawiązujący do detali architektonicznych budynków starej rzeźni). Ponadto wskazane byłoby wykorzystanie cegły klinkierowej w elewacjach frontowych. Postuluje się także zastosowanie beży i brązów w kolorystyce elewacji oraz wykonanie stolarki nawiązującej do wyglądu okien i drzwi w budynkach zabytkowych. Dodatkowo na analizowanym obszarze ustala się:

- 1) budowę parkingów podziemnych pod budynkami wielorodzinnymi oraz miejsc postojowych od strony ulicy Trzepowskiej,
- 2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 40 stopni, pokryte dachówką ceramiczną,
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowych oraz garaży indywidualnych,
- 4) zakaz budowy ogrodzeń od strony ulicy,
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem Planu,
- 6) otoczenie budynków mieszkalnych zielenią oraz stworzenie „zielonego patio” na wewnętrznych dziedzińcach bloków wraz z placami zabaw, ławkami, małą architekturą oraz stylowym oświetleniem,
- 7) obsługę komunikacyjną analizowanego terenu (w uzgodnieniu z zarządcą drogi) z drogi oznaczonej symbolem 1 KDD oraz z ciągu pieszo – jezdne KDX,
- 8) zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w gaz, w energię elektryczną, w energię ciepłą – w uzgodnieniu z gestorem sieci.

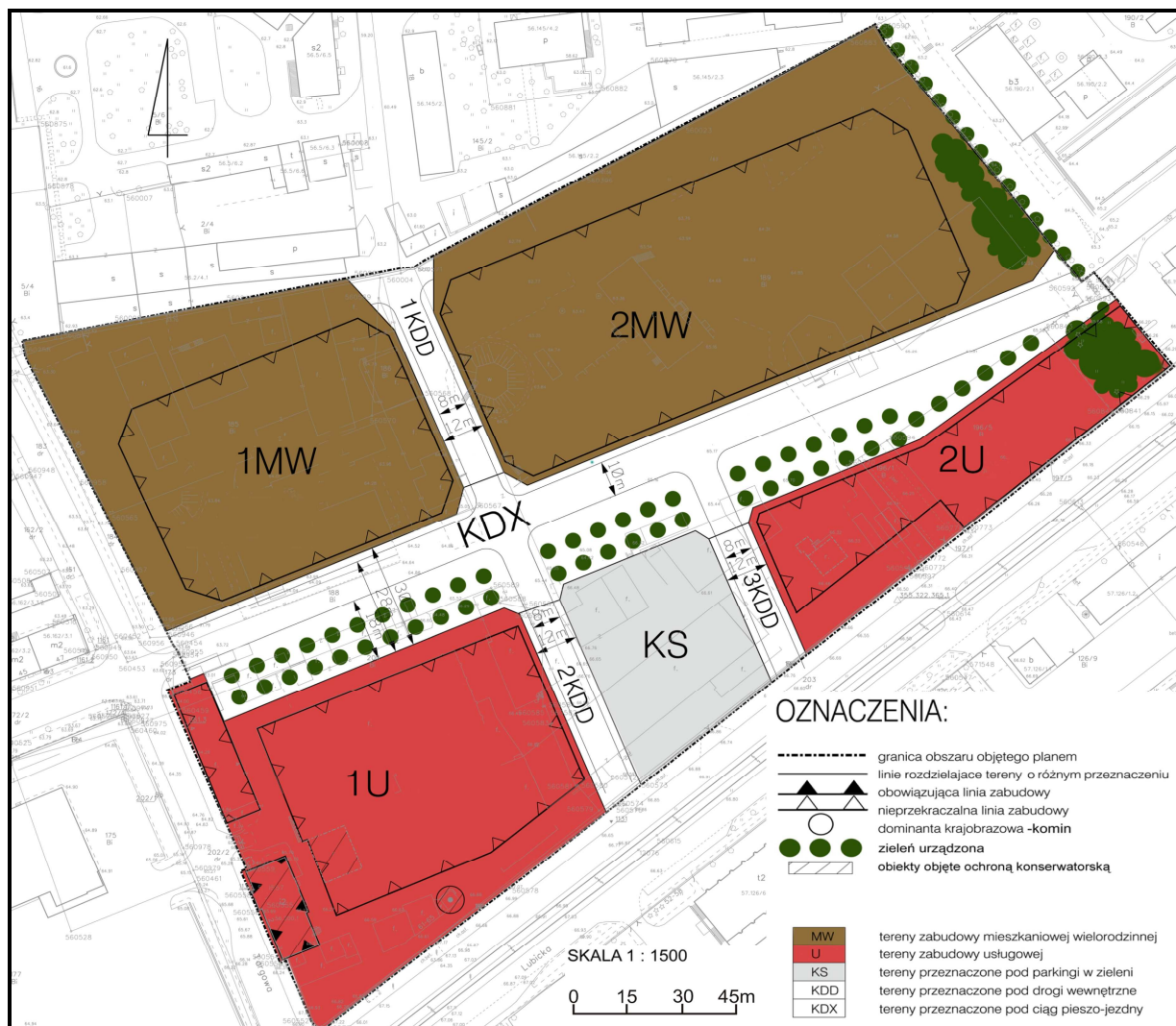
Odnośnie aranżacji krzewów i drzew proponuje się by w „zielonym patio” oraz w najbliższym sąsiedztwie budynków mieszkalnych wykorzystać m.in.: Klon jawor (*Acer pseudoplatanus*), Jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia*), Klon zwyczajny (*Acer platanoides* 'Globosum'), Buk pospolity (*Fagus sylvatica*), Jodła kalifornijska (*Abies concolor*), Świerk serbski (*Picea omorika*), Kosodrzewina (*Pinus mugo*), Berberys Thunberga (*Berberis thunbergii* 'Atropurpurea'), Irga pozioma (*Cotoneaster horizontalis*). Wyżej wymienione gatunki należą do grupy mało wymagających roślin, których dodatkowym walorem estetycznym są różnobarwne liście i owoce, pojawiające się jesienią, co przyczyni się do kolorystycznego ożywienia omawianego obszaru i zwiększy jego atrakcyjność.

Dla obszaru oznaczonego na projekcie rysunku Planu symbolem 1 U ustala się jako przeznaczenie podstawowe – usługi, oraz:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- 2) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ochronę w strefie konserwatorskiej obiektów o wartości historyczno – kulturowej, będących pozostałością zespołu dawnej rzeźni miejskiej:
 - a) budynku administracyjnego,
 - b) wieży ciśnień z pozostałością maszynowni i chłodni,
 - c) komina,
- 4) dla budynków i budowli wymienionych w punkcie 3 ustala się obowiązek zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu

i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz odtworzenia ceramicznego pokrycia dachów,

- 5) dla budynku administracyjnego ustala się funkcję typu: restauracja, kawiarnia, sale konferencyjne oraz sugeruje się odtworzenie ogrodu dyrektora w południowo – zachodnim narożniku działki,
- 6) odtworzenie, przy wykorzystaniu zarysu fundamentów, obiektów hali ubojowej oraz kompleksu chłodni, maszynowni i wkomponowanie w nowo powstałe budynki wieży ciśnieni. Dodatkowo proponuje się połączenie budynków przewiewnią (rodzaj szklanego dachu o stalowej konstrukcji) wzorowaną na zabytkowej – przeznaczenie: pasaż lub centrum handlowe,
- 7) stworzenie z zabytkowego komina (dominanta krajobrazowa) swoistej wizytówki nowo powstającego kompleksu mieszkaniowo – usługowego. Konstrukcja komina mogłaby stać się nośnikiem elementów wystaw lub artystycznych happeningów,
- 8) odtworzenie chlewni, przy wykorzystaniu zarysu fundamentów i przeznaczenie na pub lub klub – chlewnia wraz z budynkiem administracyjnym utworzą swoista strefę wejścia lub bramę, która będzie witać i zapraszać klientów przyszłego kompleksu usługowo – kulturalno – mieszkaniowego,
- 9) zastosowanie stylowego oświetlenia.



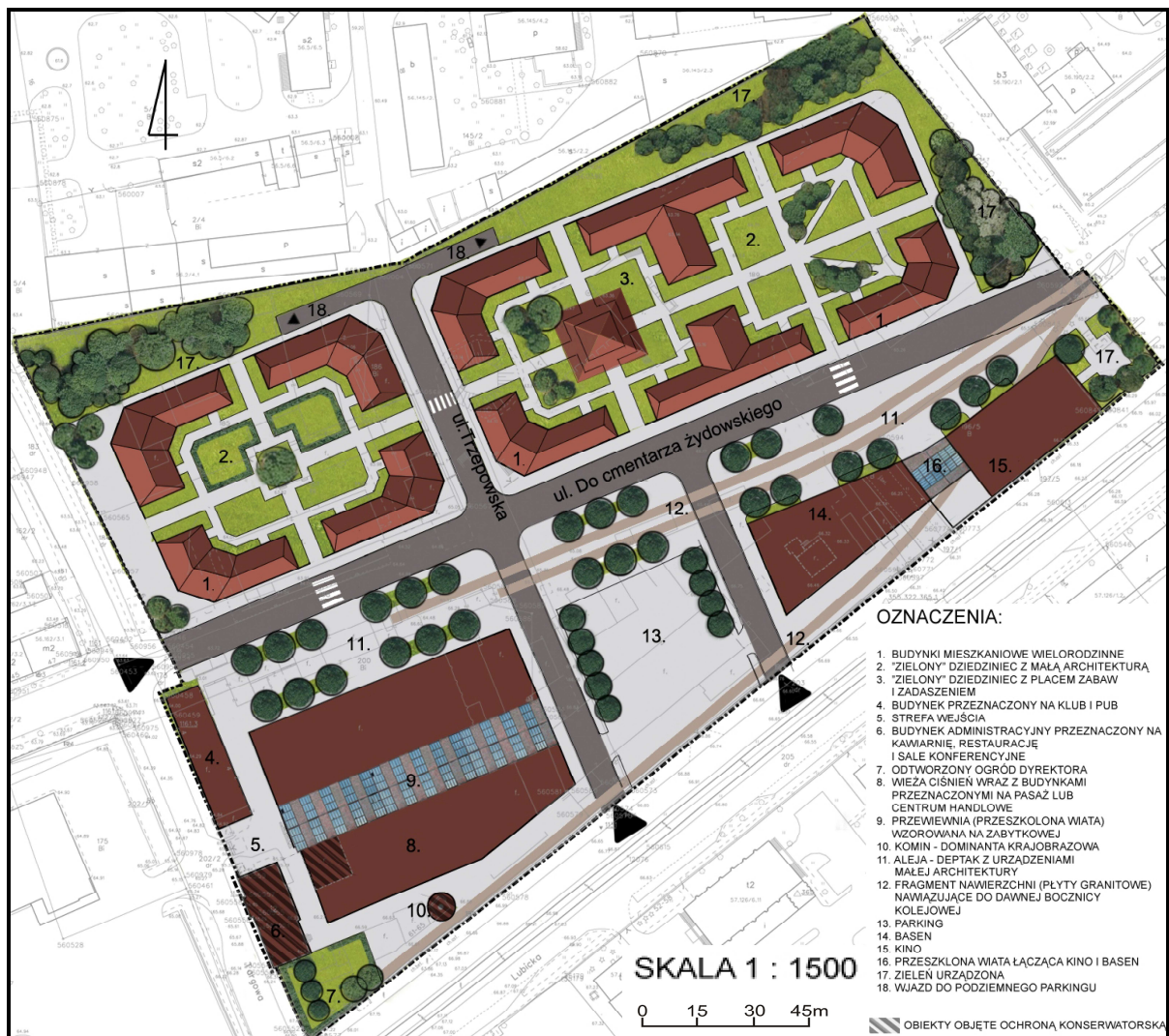
Rys. 6. Koncepcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Targowej i Szosy Lubickiej (stara rzeźnia miejska)

Źródło: K. Rogatka

Dla obszaru oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 2 U ustala się jako przeznaczenie podstawowe – usługi, tj.:

- 1) budowę nowoczesnego basenu połączonego z odnową biologiczną i centrum SPA,
- 2) budowę kina z kilkoma salami projekcyjnymi oraz małą gastronomią,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Basen i kino postuluje połączyć się przeszkloną wiatą oraz otoczyć zielenią, ławkami oraz małą architekturą z zastosowaniem stylowego oświetlenia. Wśród proponowanych tu roślin szczególnie poleca się: Jodłę kalifornijską (*Abies concolor*), Świerk serbski (*Picea omorika*), Kosodrzewinę (*Pinus mugo var. Mughus*), Klon czerwony (*Acer rubrum*), Lipę drobnolistną (*Tilia cordata*). Wymienione gatunki charakteryzują się małymi wymaganiami glebowymi oraz odpornością na choroby oraz niekorzystne warunki środowiska. Zaproponowany zestaw roślin dobrze prezentuje się o każdej porze roku, a poszczególne gatunki dobrze współgrają ze sobą (rys. 7).



Rys. 7. Koncepcja zagospodarowania obszaru starej rzeźni miejskiej
Źródło: K. Rogatka

Budynki, które zaplanowane są jako nowe od podstaw (kino, basen, bloki mieszkalne) oraz budynki wykorzystujące zarysy zabytkowych budowli (chlewnia, hala ubojowa, maszynownia i chłodnia) powinny zostać wybudowane w stylu „mieszanym” – nowoczesność z domieszką stylowych detali architektonicznych. Powszechnie uważa się, iż z zabytkową tkanką dobrze łączy się szkło, metal oraz proste formy. Jedną z propozycji może być

otoczenie wieży ciśnień szklanymi budynkami w formie prostopadłościanów z klinkierowymi dodatkami, wykończeniami i detalami. Stworzenie swoistego „architektonicznego koktajlu” jest pewnym pomysłem, ale na pewno nie jedynym. Trzeba pamiętać, iż umiejętne „mieszanie” nowego i starego może w efekcie dać zaskakująco pozytywne rezultaty.

Dla obszaru oznaczonego na projekcie rysunku Planu symbolem KS ustala się jako przeznaczenie podstawowe – parking, gdzie miejsca postojowe znajdą klienci i użytkownicy basenu, kina, restauracji i klubu. Ponadto z parkingu będą mogli także korzystać użytkownicy budynków mieszkalnych. Postuluje się także posadzenie jednego drzewa na cztery miejsca parkingowe, np.: Klon zwyczajny (*Acer platanoides* ‘Globosum’) lub Grab pospolity (*Carpinus betulus* ‘Columnaris’). Zieleń wysoką zaleca się uzupełnić zielenią niską czyli krzewami takimi, jak: Irga pozioma (*Cotoneaster horizontalis*), Jałowiec pośredni (*Juniperus x media* ‘Pfitzeriana Aurea’). Dodatkowo istnieje rozległy i niewykorzystany parking przy mieszczącym się nieopodal pawilonie handlowym LIDL, który z założenia ma obsługiwać także obszar dawnej rzeźni.

Teren starej rzeźni w świetle niniejszej koncepcji rewitalizacji i zagospodarowania obsługiwany będzie przez układ następujących ulic: ul. Trzepowska (1 KDD) i krzyżująca się z nią ulica „Do cmentarza żydowskiego” (KDX) oraz 2 KDD i 3 KDD. Nowatorskim pomysłem jest utworzenie z ulicy Trzepowskiej oraz z terenów leżących w jej bezpośrednim sąsiedztwie ciągu komunikacyjnego (KDX), który mógłby funkcjonować jako deptak, a mieszkańcy poruszaliby się w cieniu alei drzew oraz korzystaliby z ławek rozstawionych pomiędzy drzewami.

Wśród proponowanych drzew alejowych na szczególną uwagę zasługują m.in.: Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), Klon zwyczajny (*Acer platanoides* ‘Globosum’). Ponadto postuluje się, aby zaznaczyć w terenie przebieg bocznic kolejowych w postaci regularnie ułożonych płyt granitowych imitujących podkłady kolejowe. Stanowiłyby one element nawierzchni deptaka oraz łączyłyby poszczególne elementy zespołu wzdłuż południowej granicy terenu, wyznaczonej przez ceglane ogrodzenie. Sugeruje się także zachowanie zabytkowego ogrodzenia w części południowej i zachodniej obszaru starej rzeźni, a ewentualne zmiany (utworzenie wjazdu) związane powinny być tylko ze stworzeniem poprawnie funkcjonującego układu komunikacyjnego.

PODSUMOWANIE

Obecna struktura przestrzenno - funkcjonalna miasta jest wypadkową wielu czynników – środowiskowych, historyczno - politycznych (rozbiory, działania wojenne, socjalistyczna gospodarka nakazowo – rozdzielcza) czy wreszcie polityki przestrzennej prowadzonej przez władze miasta. Przemysł odcisnął ogromne piętno na strukturze przestrzenno - funkcjonalnej miasta. Toruń od zawsze związany był z manufakturami, zakładami czy fabrykami, w sposób naturalny wykorzystując swoje tranzytowe położenie na skrzyżowaniu szlaków handlowych. Aktualnymi, priorytetowymi działaniami władz Torunia w zakresie polityki przestrzennej są szeroko rozumiane programy rewitalizacyjne, w skład których wchodzi także działania obejmujące odnowę obszarów poprzemysłowych, w tym i starej rzeźni miejskiej.

W toku podjętych analiz i badań ustalono, iż obszar dawnej rzeźni miejskiej spełnia kryteria, które kwalifikują go do podjęcia procesów rewitalizacyjnych i do ponownego zagospodarowania i ożywienia. Dobra lokalizacja, rozwinięta infrastruktura oraz ciekawa architektura to główne walory badanego obszaru. Koncepcję rewitalizacji i zagospodarowania analizowanego terenu oparto na idei połączenia budownictwa wielorodzinnego o najwyższym standardzie z szerokim wachlarzem usług, a elementy te osadzone zostały w otoczeniu estetycznie i funkcjonalnie urządzonej zieleni. Zaproponowana wizja zagospodarowania terenu dawnej rzeźni łączy w sobie ducha przeszłości, nowoczesne wizje architektury oraz ład przestrzenno - funkcjonalny, a wszystko to w celu zaspokojenia potrzeb ludzi oraz pełnego zrewitalizowania terenu i zwrócenia tego obszaru na nowo miastu.

LITERATURA

1. Domański B. 2000: *Restrukturyzacja terenów przemysłowych w miastach*, Praca zbiorowa pod red. Ziobrowski Z., Ptaszycka – Jackowska D., Rębowska A., Geissler A. Rewitalizacja, Rehabilitacja, Restrukturyzacja – Odnowa miast, Wydawnictwo IGPIK, Kraków, s. 107-142.
2. Parysek J. J. 2006: *Stare i nowe obszary miast polskich*, Praca zbiorowa pod red. Jażdżewska I. XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Nowe przestrzenie w mieście i ich organizacja i funkcje, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 49 – 62.
3. Domański B. 2000: *Tereny przemysłowe w miastach polskich – kierunki i bariery przekształceń*, Praca zbiorowa pod red. Jażdżewska I. XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Miasto postsocjalistyczne, Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany Wydawnictwo Katedra Geografii Miast i Turyzmu Uniwersytetu Łódzkiego, s. 139-143.
4. Gasidło K. 1998: *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura Nr 37, Dział Wydawnictw Politechniki Śląskiej, Gliwice.
5. Kaczmarek S. 2001: *Rewitalizacja terenów przemysłowych, Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
6. Skalski K. 2000: *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, Praca zbiorowa pod red. Ziobrowski Z., Ptaszycka – Jackowska D., Rębowska A., Geissler A. Rewitalizacja, Rehabilitacja, Restrukturyzacja – odnowa miast, Wydawnictwo IGPIK, Kraków, s. 33 – 83.
7. Kaczmarek T. 2001: *Rewitalizacja miast w Polsce na tle doświadczeń europejskich*, Praca zbiorowa pod red. Billert A. Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast, Projekt Tempus – Phare „Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast”, Collegium Polonicum, s. 106 – 114, Słubice.
8. Jałowiecki B., Szczepański M. 2006: *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
9. Rocznik Statystyczny RP, 2008: GUS, Warszawa.
10. Słownika języka polskiego, 1961, PWN, Warszawa, s. 897.