

PRZEOBRĄZENIA KRAJOBRAZU KĘPY MIESZCZAŃSKIEJ WE WROCŁAWIU – SZANSE I ZAGROŻENIA

Janusz Gubański✉, Jacek Burdziński✉, Renata Gubańska✉

Instytut Architektury Krajobrazu, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
ul. Grunwaldzka 55, 50-357 Wrocław, **Polska**

ABSTRAKT

Kępa Mieszczańska to jedna z większych wysp odrzańskich we Wrocławiu. Obecnie na jej terenie trwa planowy proces przekształcania obszarów przemysłowych i powojkowych na przestrzenie ogólnodostępne, głównie o funkcji mieszkaniowej. Intensywna urbanizacja stref dotąd niedostępnych, bogaty w siedliska przyrodnicze oraz o ukształtowanej przez dziesięciolecia linii brzegowej charakterystycznej dla krajobrazu naturalnego, powodować może istotne zagrożenia dla wyspy jako wyizolowanej przestrzeni przyrodniczej położonej w samym centrum miasta. Równocześnie jednak udostępnienie tej przestrzeni mieszkańcom jest ważne dla kreacji wizerunku miasta z uwagi na ukazanie ukrytego dotąd jej potencjału estetycznego.

W artykule przedstawiono problematykę systematycznej ekspansji wielkomiejskiej zabudowy mieszkaniowej na obszarze wyspy, co wiąże się z procesem powolnej integracji wyizolowanego formalnie i funkcjonalnie obszaru Kępy Mieszczańskiej z miejską przestrzenią publiczną Wrocławia.

Słowa kluczowe: estetyka, krajobraz kulturowy, metamorfoza, integracja, rewitalizacja, struktura przestrzenna

WSTĘP

Na przestrzeni ostatnich kilkadziesiąt lat obserwuje się poważne zmiany zachodzące w strukturach zurbanizowanych. Szczególnie jaskrawymi tego przykładami są obszary, które po 1989 r. utraciły pierwotną funkcję użytkową, stając się „wyspami” zdegradowanych terenów generującymi tym samym wiele problemów społeczno-przestrzennych. Podejmowane w ich granicach procesy naprawcze i rewitalizacyjne stają się szansą dla struktury przestrzennej i społecznej miast. Niekiedy wystarczające są przekształcenia funkcjonalno-architektoniczne takich obszarów, które pozwalają na przywrócenie miastom utraconych i niedostępnych stref. Realizacja ambitnych planów

budowlanych prowadzić może do poprawy funkcjonalności obszarów miejskich, tak aby z zaniedbanych i pozbawionych funkcji terenów mogły się one zmienić w nową, atrakcyjną przestrzeń (Domański 2009, Gasidło 1998, Huculak 2009, Kaczmarek 2001, Lorens 2010).

W przypadku Kępy Mieszczańskiej we Wrocławiu na problemy związane z brakiem funkcji użytkowej nakładają się jeszcze zagadnienia charakterystyczne dla obszarów silnie izolowanych. Kępa Mieszczańska była bowiem wyodrębnioną przestrzenią ze struktury miasta w sposób formalny – wyspą odrzańską o ograniczonych połączeniach komunikacyjnych z resztą Wrocławia, ale i w sposób funkcjonalny – na znacznej części terenu zlokalizowane były obiekty

✉janusz.gubanski@upwr.edu.pl, ✉jacek.brudzinski@upwr.edu.pl, ✉renata.gubanska@upwr.edu.pl

militarne i przemysłowe niedostępne dla mieszkańców Wrocławia. Dopiero przeobrażenia ustrojowe po 1989 r. pozwoliły na ściślejszą integrację wyspy z miastem. W szczególności dotyczy to rezygnacji z militarnego użytkowania tego obszaru i przeznaczenia go na szeroko pojęte potrzeby rozwoju miasta (głównie mieszkalno-usługowe).

CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest próba przedstawienia potencjalnych szans i zagrożeń wynikających z szybkich przeobrażeń krajobrazu Kępy Mieszczkańskiej, a zwłaszcza jej północnej części. Przekształcenia obszaru wyspy spowodowane są intensywnym rozwojem zabudowy, który nabrał znacznego tempa w ostatnim pięcioleciu i jest kontynuowany. Jednocześnie z rozwojem tym postępuje stopniowy proces otwierania się dotąd wyizolowanych obszarów wyspy, zmierzający do ich integracji z pozostałą miejską przestrzenią publiczną. Pracę przygotowano w oparciu o badania terenowe, analizy materiałów źródłowych oraz literatury przedmiotu.

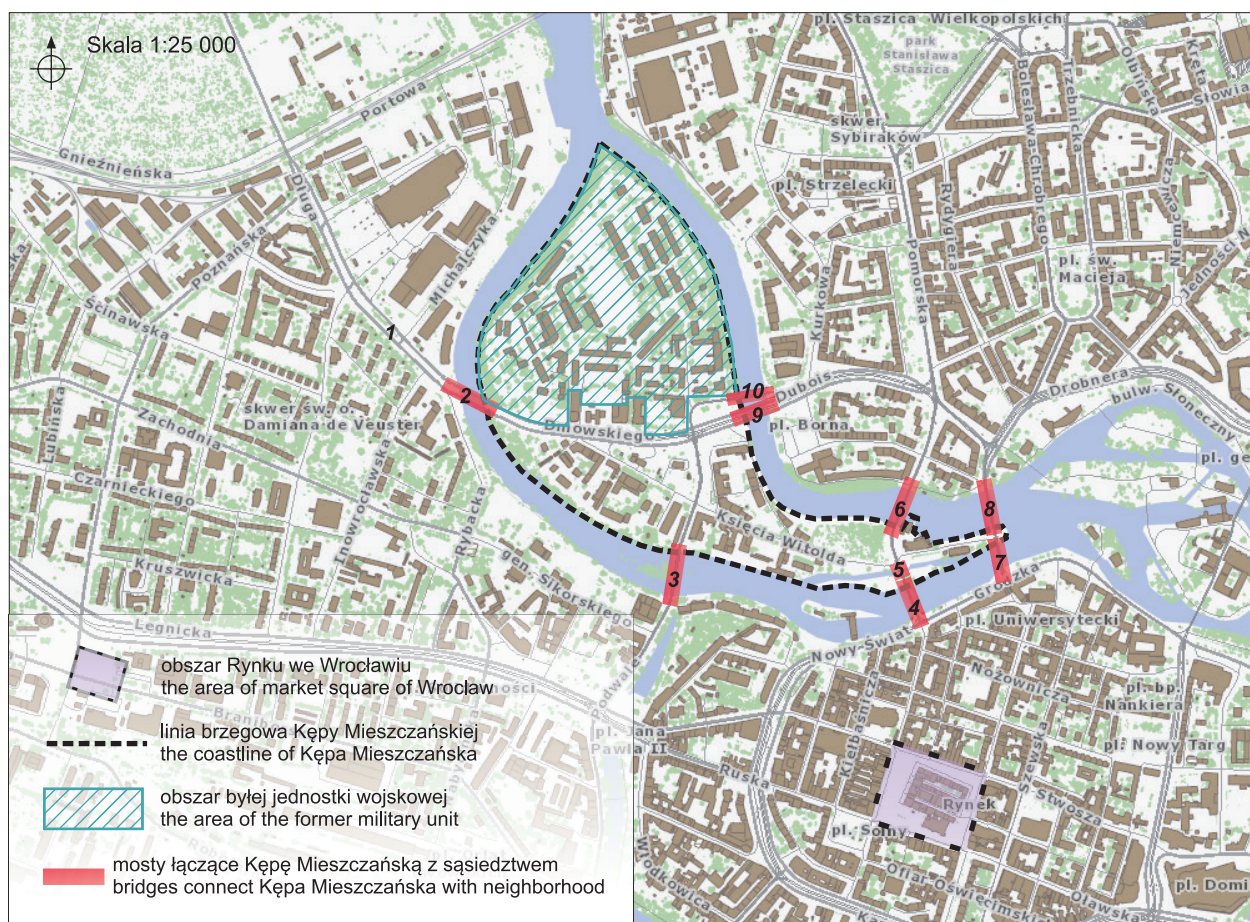
CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Kępa Mieszczkańska jest to jedna z największych (ok. 35 ha) wysp odrzańskich Wrocławia. Znajduje się w centrum miasta, około 500 m na północny zachód od wrocławskiego Rynku (rys. 1). Wyspa, ujęta wodami Odry Północnej i Południowej, położona jest w zachodnim fragmencie miejskiego odcinka rzeki, między jej 252 a 254 km (Informator nawigacyjny... 2011). Kępa Mieszczkańska połączona jest z częścią lądową Wrocławia licznymi przeprawami mostowymi. Należą do nich: mosty Uniwersyteckie (Północny i Południowy) – zlokalizowane na wschodnim krańcu wyspy; mosty Pomorskie (Północny, Środkowy, Południowy) – przerzucone nad wodami Odry Północnej i Południowej oraz kanałem śluzy Mieszczkańskiej; mosty Mieszczkańskie – zlokalizowane nad Odrą Północną; most Romana Dmowskiego – łączący Kępę Mieszczkańską przez Odrę Południową z zachodnią

częścią miasta oraz most Sikorskiego – przerzucony nad Odrą Południową (Burdziński i Gubański 2016, Łagiewski 2004).

Charakter struktury przestrzennej Kępy Mieszczkańskiej, jej zagospodarowanie oraz wykorzystanie poszczególnych fragmentów, wynika z historycznych uwarunkowań, wieloletnich nawarstwień kulturowych i specyficznych form użytkowania obszaru objętego opracowaniem. Wyodrębnić można trzy zasadnicze części wyspy, każda z nich ma względnie jednorodny sposób zagospodarowania i łatwo identyfikowalny, dominujący charakter przestrzeni. Północna część, dziś poddawana największej presji inwestycyjnej, zdominowana jest obszarami powojskowymi i towarzyszącymi im rozległymi terenami zieleni. Południowo-zachodnia ma charakter industrialny i postindustrialny. W południowo-wschodniej przeważa historyczna i współczesna zabudowa mieszkaniowa (rys. 2).

Zagospodarowanie Kępy Mieszczkańskiej rozpoczęło się w pierwszych dziesięcioleciach XIV w. budową młynów wodnych w obrębie wschodniego fragmentu wyspy. Działania budowlane dały początek stopniowi piętrzącemu wody Odry poniżej istniejących już, podobnych budowli w obrębie Ostrowa Tumskiego i wyspy Młyńskiej. W kolejnych dziesięcioleciach na Kępie Mieszczkańskiej powstały m.in. folusze, słodownie, papiernie oraz urządzenia do pozyskiwania wody dla Wrocławia (Junkiewicz 1984, Krzywka 2006). Istotnym wydarzeniem w rozwoju wyspy była organizacja portu rzeczno (2 poł. XVII w.), wokół którego w kolejnych latach powstały manufaktury włókiennicze, metalurgiczne oraz zakłady przemysłu spożywczego (Encyklopedia Wrocławia 2006, Małachowicz 1992). Od połowy XIX w., w wyniku postępującej industrializacji oraz rozwoju urbanistycznego Wrocławia, zaczęło wyraźnie maleć przemysłowe użytkowanie terenów wyspy. Chociaż zakłady z najprostszymi systemami napędowymi zanikały, portowo-magazynowy charakter Kępy Mieszczkańskiej, szczególnie jej wschodniej części, utrzymał się do 1945 r. (Junkiewicz 1984, Krzywka 2006, Małachowicz 1992).



Rys. 1. Lokalizacja Kępy Mieszczańskiej względem wrocławskiego Rynku: 1 – Trasa Mieszczańska; 2 – Most Romana Dmowskiego; 3 – Most generała Władysława Sikorskiego; 4 – Most Pomorski Południowy; 5 – Most Pomorski Środkowy; 6 – Most Pomorski Północny; 7 – Most Uniwersytecki Południowy; 8 – Most Uniwersytecki Północny; 9 – Nowy Most Mieszczański; 10 – Stary Most Mieszczański

Fig. 1. Location of the Kępa Mieszczańska relative to the Wrocław Market: 1 – The Mieszczańska Route; 2 – Roman Dmowski Bridge; 3 – The Bridge of General Władysław Sikorski; 4 – South Pomeranian Bridge; 5 – Pomeranian Central Bridge; 6 – North Pomeranian Bridge; 7 – South University Bridge; 8 – University Bridge North; 9 – New Mieszczański Bridge; 10 – Old Mieszczański Bridge

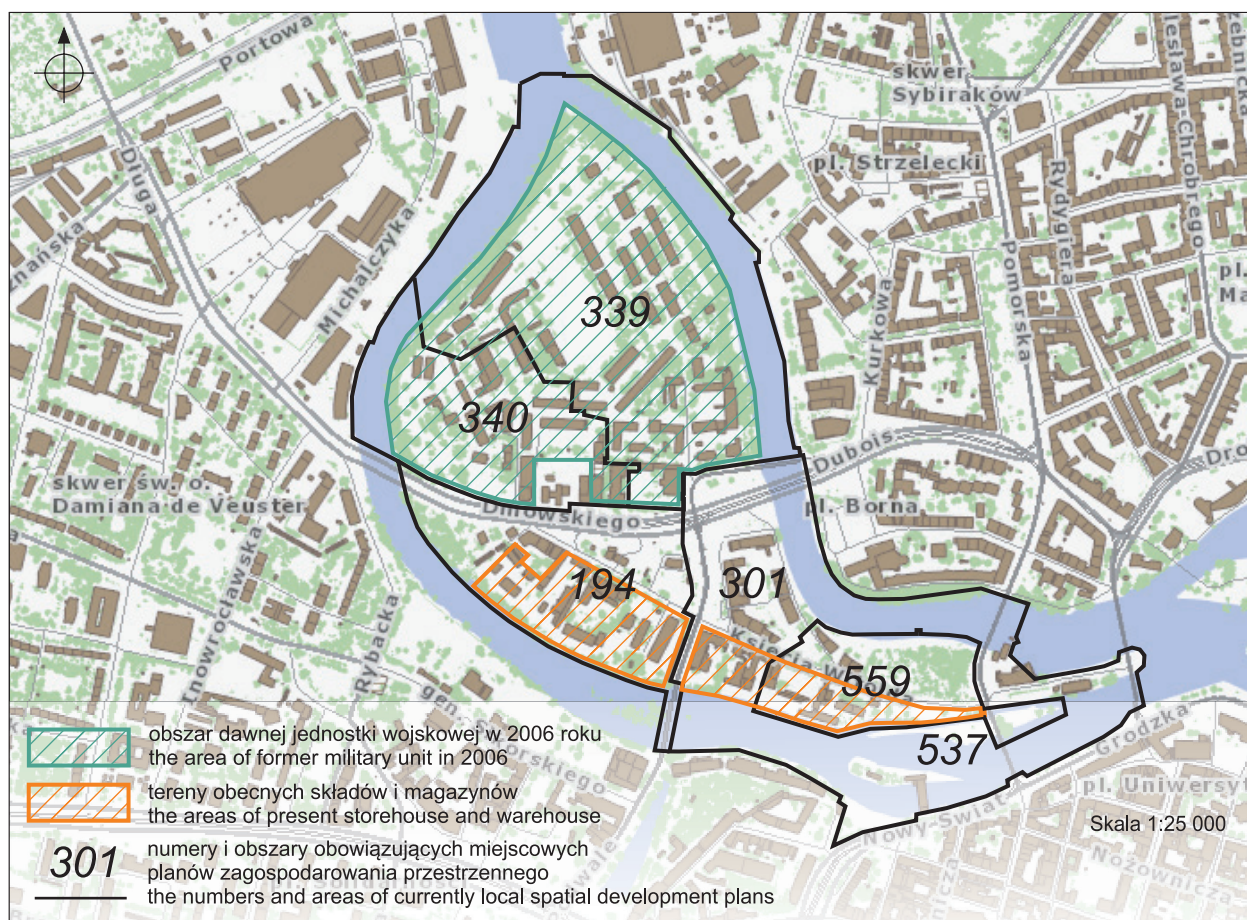
Źródło: oprac. własne J. Burdziński

Source: own study by J. Burdziński

Obok znaczenia gospodarczego od połowy XVII w. rozwijało się równolegle militarne zagospodarowanie Kępy Mieszczańskiej. Istniejące na wyspie fortyfikacje z czasów wojny trzydziestoletniej silnie rozbudowano pod koniec XVIII w. – wzniesiono m.in. potężne zabudowania Koszar Artylerii wg projektu Karla Gottharda Langhansa. Obiekty te na dziesięciolecia określiły specyficzny charakter Wyspy Mieszczańskiej. Liczne modernizacje i rozbudowy budynków

wojskowych realizowano do pierwszych dziesięcioleci XX w. (Krzywka 2006, Małachowicz 1992). Po 1945 r. znakomitą większość obiektów koszarowych przejęło Wojsko Polskie.

Oprócz najcharakterystyczniejszych form zagospodarowania (przemysłowo-magazynowych i wojskowych), w obrębie Kępy Mieszczańskiej rozwijało się również budownictwo mieszkaniowe – przede wszystkim między wschodnim cyplem wyspy a portem.



Rys. 2. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów powojennych i magazynowych

Fig. 2. The borders of currently local spatial development plans as well as post-military and storage areas

Źródło: oprac. własne J. Burdziński

Source: own study by J. Burdziński

Największe natężenie procesów budowlanych przypadło na przełom XIX i XX w., doprowadzając do znacznego zagęszczenia zabudowy (Krzywka 2006, Małachowicz 1992). W kolejnych dziesięcioleciach układ przestrzenny opracowywanego obszaru w zasadzie nie ulegał zmianom. Po II wojnie światowej Kępa Mieszczańska także nie podlegała zasadniczym przeobrażeniom. Oprócz bieżącej konserwacji substancji budowlanej i układu komunikacyjnego na wyspie nie prowadzono żadnych prac zmierzających do przekształcenia jej zagospodarowania. Podstawową funkcją ciągle była funkcja militarna – w północnej

części oraz magazynowa i mieszkalna – w centralnej i wschodniej części Kępy.

Istotne zmiany rozpoczęły się dopiero w połowie lat 80. XX w. z chwilą podjęcia inwestycji przepraw mostowych, które dopełniono w latach 90. ubiegłego wieku budową nowej arterii komunikacyjnej przecinającej wyspę na linii wschód-zachód (Trasa Mieszczańska z mostami Dmowskiego i nowymi mostami Mieszczańskimi). W efekcie usprawnienia układu komunikacyjnego zapoczątkowano integrację wyspy z układem urbanistycznym Wrocławia. Dodatkowo, zachodzące od początku lat 90. XX w.

przeobrażenia społeczno-polityczne, gospodarcze i własnościowe doprowadziły do „uwolnienia” znacznych obszarów Kępy Mieszczańskiej, które znalazły się w strefie zainteresowania inwestorów. Procesy te nabrały tempa w latach 2008–2013, kiedy Agencja Mienia Wojskowego rozpoczęła sprzedaż terenów powojсковych z przeznaczeniem, zgodnie z zapisami planów miejscowych, pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe. Obecnie mają miejsce na tych terenach intensywne działania inwestycyjne.

KĘPA MIESZCZAŃSKA – WSPÓŁCZESNY OBRAZ WYSPY

Przeobrażenia przestrzenno-funkcjonalne Kępy Mieszczańskiej, głównie jej fragmentów o dawnych funkcjach przemysłowych i wojskowych, powinny pozytywnie wpływać na zmianę krajobrazu miejsca i sposób jego postrzegania. Jak w każdym podobnym procesie, związanym z nadawaniem nowej funkcji zdegradowanym przestrzeniom, efektem końcowym winno być wykreowanie nowej, atrakcyjnej przestrzeni miejskiej o spójnych cechach kompozycyjno-architektonicznych, złożonej z inwestycji charakteryzujących się wysoką jakością techniczną i estetyczną. W przypadku badanego terenu, obok korzystnej zmiany wizerunku wyspy, działania urbanizacyjne powinny zintensyfikować rozpoczęte już procesy integracji funkcjonalnej wyspy z tkanką miasta, a przez to pozwolić na przywrócenie śródmieściu Wrocławia wyizolowanego obszaru.

Plany i projekty urbanistów i architektów, strategie inwestorów, a zwłaszcza realizacje wszystkich tych zamierzeń, nie zawsze potrafią sprostać opisanym oczekiwaniom. Szeroko zakrojone, wręcz żywiołowe działania inwestycyjno-urbanizacyjne w bardzo atrakcyjnej przestrzeni – interesującej zarówno pod względem inwestycyjnym (centrum miasta), a także o istotnym potencjale rekreacyjno-przyrodniczym (wyspa odrzańska o dużym nasyceniu zielenią), niosą ze sobą wielkie szanse, ale i niemałe zagrożenia. Intensywna urbanizacja terenów dotąd niedostępnych, o ukształtowanej przez dziesięciolecia linii brzegowej charakterystycznej dla krajobrazu naturalnego,

powodować może istotne zagrożenia dla wizerunku wyspy jako wyizolowanej przestrzeni przyrodniczej położonej w samym centrum miasta. Z drugiej strony udostępnienie tej przestrzeni mieszkańcom jest ważne dla kreacji wizerunku Wrocławia (Gubańska 2009), z uwagi na ukazanie ukrytego dotąd jej potencjału estetycznego.

SZANSE

Niewątpliwą korzyścią dla miasta i jego wizerunku może być uporządkowanie opustoszałych terenów powojсковych i nowa ich zabudowa. Pierwsze nowe budynki mieszkaniowe powstały już na obszarze południowo-zachodnim dawnej jednostki w ostatnich pięciu latach (2011–2016). Obecnie (od lutego 2017 r.) trwa budowa kolejnych obiektów mieszkaniowych. Największymi z nich jest kompleks apartamentowo-usługowy *River Point* powstający wzdłuż nabrzeża na północ od mostów Mieszczańskich oraz podobny kompleks *Bulwary Książęce* na południowo-wschodnim krańcu wyspy przy mostach Pomorskich. Zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dominującą funkcją nowych inwestycji ma być zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Oprócz niej przewiduje się tam także handel detaliczny małopowierzchniowy oraz obiekty: gastronomiczne, rozrywkowe, usługowe, biurowe, turystyczne, hotelowe, kultury, wystawowe i ekspozycyjne. Z kolei w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego terenów publicznych planowane są według zapisów w miejscowych planach m.in. nowe ulice, place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, mariny, porty pasażerskie oraz przystanie (rys. 2) (MPZP nr 194; MPZP nr 301, MPZP nr 339, MPZP nr 340; MPZP nr 537; MPZP nr 539).

Kolejną szansą Kępy Mieszczańskiej jest otwarcie na rzekę. W zapisach obowiązujących MPZP przewidziana jest kompleksowa przebudowa i modernizacja nabrzeży wyspy służąca udostępnieniu ich mieszkańcom. Powstać mają bulwary spacerowe z ciągami pieszo-rowerowymi oraz przystanie planowanego tramwaju wodnego, a także wspomniane uprzednio nowe porty do obsługi żeglugi pasażerskiej

i mariny dla małych jednostek pływających. W północno-wschodniej partii Kępy na skraju planowanej zabudowy mieszkaniowej przewiduje się lokalizację mariny lub portu pasażerskiego i przystani. Ma być ona powiązana z przewidywaną kładką pieszo-rowerową prowadzącą na drugi brzeg rzeki. Oprócz tej przeprawy mają powstać również dwie inne kładki dla pieszych i rowerzystów łączące wyspę z ciągami pieszo-rowerowymi prowadzącymi wzdłuż prawego oraz lewego brzegu Odry. W efekcie tego uzyska ona dogodne połączenie z sąsiadującymi przeciwnymi nabrzeżami, tak że stanie się przestrzenią tranzytową na trasie spacerowo-rowerowej łączącej zachodnie dzielnice Wrocławia (zwłaszcza Popowice i Szczepin) z Nadodrziem (MPZP nr 339, rozdział 1, § 4, pkt. 1).

Potencjalną szansą na zrealizowanie oryginalnej i spójnej kompozycyjnie koncepcji architektonicznej zabudowy północnej części wyspy było wystawienie na sprzedaż przestrzeni po dawnej jednostce wojskowej w całości jednemu inwestorowi. Możliwe było wówczas, na samym początku procesu przeobrażeń urbanistycznych, wypracowanie jednolitej stylowo koncepcji architektonicznej zabudowy całego obszaru powojkowego. Jednak z uwagi na brak nabywców w pierwszym przetargu postanowiono teren sprzedawać partiami i dokonano parcelacji na mniejsze działki budowlane. W ten sposób w następnych kilku przetargach wykupiło je kilku różnych inwestorów, co doprowadziło do fragmentacji tej przestrzeni, a możliwość wypracowania jednolitej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej została całkowicie zaprzepaszczona.

Szansą na zachowanie natomiast odrębności kompozycyjnej i charakteru „wyspiarskości” dla Kępy Mieszczańskiej byłoby pozostawienie istniejących obszarów i zespołów zieleni oraz terenów zadrzewionych, szczególnie tych porastających linię brzegową wyspy, które są też ostoją dla ptactwa wodnego gnieźdzącego się i żerującego w korytach rzek (rys. 3).

Oprócz zachowania nadbrzeżnych pasów szaty roślinnej istotne byłoby uzupełnienie istniejących zespołów zieleni nowymi – o odpowiednio dobranym składzie gatunkowym i kompozycyjnie harmonizujących z nową architekturą. Zapis w jednym



Rys. 3. Dobrze zachowany zespół zieleni wzdłuż linii brzegowej wyspy

Fig. 3. Well-preserved complex of green along the coastline of island

Źródło: fot. J. Burdziński

Source: photo by J. Burdziński

z miejscowych planów nakazuje wręcz: „ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych” (MPZP nr 340, rozdział 2, § 9, pkt. 1). W innym planie również stwierdza się, że: „na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni” (MPZP nr 339, rozdział 2, § 7, pkt. 1). Można zatem przypuszczać, iż pomimo dokonanych już przez nowych właścicieli wycinek dużej ilości zieleni, związanych z pracami budowlanymi, pozostałe zasoby szaty roślinnej mają szansę na przetrwanie.

Procesy przeobrażania struktury przestrzennej Kępy Mieszczańskiej mogą stać się również szansą na integrację izolowanych fragmentów wyspy z ogólnodostępną przestrzenią miasta. W przypadku Kępy Mieszczańskiej we Wrocławiu mamy do czynienia z połączeniem dwóch form izolacji – formalnej i funkcjonalnej (Burdziński i Gubański 2016). Charakterystyczne, pierwotne zagospodarowanie (przemysłowo-magazynowe i militarne) badanego obszaru wprowadziło dodatkowe ograniczenie jej dostępności, wzmacniając oprócz formalnej (naturalna wyspa odrzańska), również i funkcjonalną izolację. Wyspami w mieście są bowiem naturalne i sztuczne powierzchnie otoczone wodą (wyspy formalne),

jak również izolowane tereny o specyficznych funkcjach, np.: jednostek wojskowych, zakładów penitencjarnych, przemysłowych, ale też strzeżone osiedla mieszkaniowe (wyspy funkcjonalne). Po dziesięcioleciach odrębności Kępy Mieszczańskiej, od lat 90. XX w., w wyniku wygaszania dominujących funkcji oraz rozbudowy układu komunikacyjnego postępują powolne procesy integracji wyspy z ogólnodostępną przestrzenią miejską.

Wzrastająca w szybkim tempie urbanizacja części południowej Kępy Mieszczańskiej sprzyja znacząco temu procesowi integracji. Pojawiają się nowe funkcje o charakterze miasto- i centro-twórczym. Przeobrażają one całkowicie krajobraz kulturowy wyspy i sprawiają, że rozpocznie się nowy etap jej funkcjonowania w ścisłym związku z miejską przestrzenią publiczną Wrocławia. Wykorzystany może zostać przy tym jej potencjał lokalizacyjny i zasoby przyrodnicze. Inwestycje mieszkaniowe, usługowe, kulturalne, turystyczne, edukacyjne itp. sprawiają, że stać się ona może nowym małym centrum miejskiego życia rodzinnego, kulturalnego i turystycznego Wrocławia (Gubański 2014).

Przewyciężenie długotrwałego odizolowania dokonało się już poprzez powstanie licznych przepraw mostowych i dokonuje się nadal poprzez systematyczne otwieranie zamkniętych dotąd obszarów i budowę na nich nowych tras rowerowych i ciągów spacerowych. Planowane skomunikowanie wyspy z przeciwnymi brzegami przeciwdziała negatywnym stronom zjawiska wyspiarskości i eksponuje jednocześnie te pozytywne, jak choćby bliskość wody i przystani rzecznych. Sąsiedztwo rzeki i związane z nim bulwary spacerowe, mariny, przystanie dla statków wycieczkowych i tramwajów wodnych jeszcze bardziej wspomogą proces likwidacji bariery niedostępności terenu Kępy Mieszczańskiej.

ZAGROŻENIA

Zagrożenia związane z nowym zagospodarowaniem Kępy Mieszczańskiej można zebrać w kilku zasadniczych grupach. Do najistotniejszych z nich należą: fragmentacja przestrzeni wyspy i terenów

inwestycyjnych, brak spójności kompozycyjno-architektonicznej, nadmierna intensywność zabudowy, zacieranie historycznego znaczenia przestrzeni i materialnych, zabytkowych dziś śladów, jak również niewystarczające rozwiązania komunikacyjne zmierzające do scalania wyspy (utrwalanie podziału na część północną i południową).

Jak już wcześniej wspomniano, wskutek problemów zbycia dużego terenu północnej części wyspy, dawne obszary wojskowe rozparcelowano, przez co stracono szansę na realizację spójnej kompozycyjnie i architektonicznie nowej przestrzeni urbanistycznej. Na nowo wydzielonych działkach zaczęły pojawiać się realizacje zindywidualizowanych stylistycznie budynków wielorodzinnych i usługowych, które jako niezależne byty są ciekawymi rozwiązaniami architektonicznymi, jednak blisko ze sobą sąsiadując, przypominają kompozycje przypadkowo przylegających do siebie małych zespołów mieszkaniowych. Jest to niekorzystny z punktu wizerunkowego miasta efekt, którego prawdopodobnie można było uniknąć przez działanie planistyczne powiązane z jednym podmiotem inwestującym. Przykładem takich udanych rozwiązań są realizacje urbanistyczne powstałe m.in. na terenach dawnych jednostek wojskowych w Poznaniu (ul. Ułańska) lub we Wrocławiu (Partynice). W przypadku Kępy Mieszczańskiej niestety takich działań zabrakło.

Wszystkie wyodrębnione na wyspie działki posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jednak nie mają one spójnych zapisów i wymogów stawianych nowej zabudowie. W niektórych z nich zabrakło określenia jednolitej obowiązującej linii zabudowy. Zapisy w planach sprowadzają się jedynie do stwierdzenia, że na całym obszarze objętym miejscowym planem „dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy działki” (MPZP nr 340, rozdział 2, § 5, pkt. 1). Już dzisiaj ich efektem jest m.in. bardzo bliskie sąsiedztwo niektórych wielokondygnacyjnych budynków, którego następstwem jest niekorzystne zacienianie elewacji (rys. 4). Niejednorodny zapisy planów miejscowych mogą też skutkować obserwowanym już niepotrzebnym zróżnicowaniem, prowadzącym



Rys. 4. Konsekwencje braku jednolitego planu zagospodarowania przestrzennego

Fig. 4. Consequences of the lack of the uniform development plan

Źródło: fot. J. Burdziński

Source: photo by J. Burdziński

do chaosu przestrzennego, w szczególności dotyczącym form elewacji (podziałów, barw, otworów okiennych, detali). Nie chodzi w tym przypadku o nadmierną unifikację powstającej zabudowy, lecz o wyważoną i spójną stylistykę realizowanych obiektów.

Istotnym problemem jest również utrwalany podział Kępy Mieszczańskiej istniejącym układem komunikacyjnym. Trasa Mieszczańska przechodząca w kierunku wschód-zachód trwale dzieląca wyspę na część północną i południową skutecznie dzieliła i zamykała poszczególne przestrzenie urbanistyczne. Powstająca dziś zabudowa poszczególnych kwartałów „odwraca” się od ruchliwej i hałaśliwej trasy (długookresowy średni poziom hałasu dla Trasy Mieszczańskiej wynosi 70–75 dB (Mapa akustyczna Wrocławia 2017), separując się tym samym od ciągu komunikacyjnego, ale i od siebie, utrwalając istniejące podziały. Elementem wzmacniającym fragmentację wyspy jest również brak odpowiedniej liczby bezkolizyjnych łączników pieszo-rowerowych przez Trasę Mieszczańską, zwłaszcza w części zachodniej Kępy Mieszczańskiej.

Odrębnym problemem jest zacieranie historycznych śladów przestrzeni kulturowej oraz brak harmonijnych powiązań nowej architektury z zachowanymi

zabudowaniami. W północnej części Kępy Mieszczańskiej, mającej pierwotnie jednolity program funkcjonalny i względnie spójny wizerunek architektoniczny (dawne koszary), która dziś jest poddawana najsilniejszej presji inwestycyjnej, zachowało się kilkanaście obiektów objętych ochroną konserwatorską. Jeden z budynków wpisany jest do rejestru zabytków (dawny budynek stajni 2 regimentu artylerii polowej (ul. Mieszczańska 7), nr rej. 347/A/04 z 25 sierpnia 2004 r.), natomiast pozostałe (15) znajdują się w gminnej ewidencji zabytków i chronią je zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Niestety, w realizowanych inwestycjach trudno dostrzec podjęty dialog między nową zabudową a chronionymi w przestrzeni wyspy budynkami (rys. 5).



Rys. 5. Brak harmonii kompozycyjnej między nową architekturą i starą zabudową

Fig. 5. The lack of composition's cohesion between the new architecture and the old building development

Źródło: fot. J. Burdziński

Source: photo by J. Burdziński

Odnosi się wrażenie, że powstająca architektura w żaden sposób nie próbuje nawiązywać relacji z historyczną tkanką budowlaną zarówno pod względem bryły, planu, materiału oraz formy elewacji. Wznoszone budynki i ich układy kompozycyjne, zdecydowanie dominujące nad zabytkową substancją architektoniczną, nie tworzą z nią spójnych układów przestrzennych.

PODSUMOWANIE

Obszar Kępy Mieszczańskiej we Wrocławiu stanowi przykład miejsca poddanego intensywnym przemianom struktury urbanistyczno-architektonicznej. Wszystkie wyodrębnione na wyspie działki mają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jednak analizując ich zapisy oraz obserwując postępujące procesy inwestycyjne, można dojść do wniosku, że niektóre z omówionych zagrożeń stały się faktem, a część z przytoczonych szans należy uznać za zaprzepaszczone. Podobne procesy można zaobserwować w wielu polskich miastach. Przemiany funkcji oraz wizerunku architektonicznego przestrzeni urbanistycznych, zwłaszcza zdegradowanych czy pozbawionych funkcji użytkowych, są procesami naturalnymi, ciągłymi i nieuniknionymi. Ich metamorfozy winny jednak odbywać się w sposób planowy, harmonijny i spójny – zrównoważony w całej gamie problemów temu towarzyszących. Zachowując oczywiste prawo do indywidualnej wypowiedzi architektonicznej, pożądana jest integracja i ład zestawianych ze sobą elementów przestrzennych. Wskazane jest również, aby ingerencja w przestrzeń powodująca jej bardzo silną transformację (obserwowaną również w przypadku Kępy Mieszczańskiej), była realizowana z uwzględnieniem historii miejsca i nawiązaniem z nią swojego dialogu.

Każde zmiany w przestrzeni miasta, zwłaszcza te, których skutki są namacalne przez dziesięciolecia, niosą ze sobą szanse i zagrożenia. Ważne jest, aby poprzez stosowanie właściwych procesów planowania i realizacji, wykorzystywać i wzmacniać potencjał miejsca, a minimalizować ewentualne negatywne skutki, nie rezygnując przy tym ze śmiałych i nowoczesnych rozwiązań architektonicznych.

PIŚMIENNICTWO

Burdziński, J., Gubański, J. (2016). Kępa Mieszczańska we Wrocławiu – integracja formalnej i funkcjonalnej wyspy z miejską przestrzenią publiczną (Kępa Mieszczańska in Wrocław – the integration of formal and functional island with the urban public

- space) *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego. Krajobrazowe konsekwencje wypowości* 33, 155–166.
- Domański, B. (2009). Rewitalizacja terenów poprzemysłowych – specyfika wyzwań i instrumentów, w: *Rewitalizacja miast polskich (Revitalization of post-industrial areas – specific challenges and instruments, in: (Revitalization of Polish cities, t. 4. Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe (Spatial aspects of revitalization – midtown, estates of blocks, post-industrial, post-railway and post-military areas), red. W., Jarczewski. Instytut Rozwoju Miast, Kraków, ss. 125–137.*
- Encyklopedia Wrocławia (Encyclopaedia of Wrocław). (2006). Red. J., Harasimowicz, W., Suleja. Wydawnictwo Dolnośląskie, Wrocław.
- Gasidło, K. (1998). *Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych (Problems of transformation of post-industrial areas). Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.*
- Gubański, J. (2014). *Przeobrażenia nadbrzeżnych terenów poprzemysłowych Kanału Miejskiego we Wrocławiu, w: Rewitalizacja miast i obszarów wiejskich. Studium przypadku (Transformations of the river-side postindustrial areas of the City Canal in Wrocław, in: Revitalization of cities and rural areas. Case study), red. A., Dziewulska, J.T., Królikowski, A., Starczyk. Wyd. Szkoła Wyższa im. Bogdana Jańskiego, Warszawa, ss. 183–192.*
- Gubańska, R. (2009). *Percepcja rzeki w krajobrazie kulturowym (The visual perception of the river in the cultural landscape). Architektura Krajobrazu* 2(23), 37–47.
- Informator nawigacyjny dla górnej Odry skanalizowanej (Navigation guide for upper Odra canalized). (2011). Red. W., Sumisławski. RZGW we Wrocławiu, Wrocław.
- Kaczmarek, S. (2001). *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar rozwoju miast (Revitalization of post-industrial areas. New dimension of urban development). Uniwersytet Łódzki, Łódź.*
- Krzywka, Ł. (2006). *Historyczna perspektywa planowania przestrzennego na przykładzie Kępy Mieszczańskiej (The historical perspective of spatial planning on the example of Kępa Mieszczańska). Quart* 2, 38–59.
- Lorens, P. (2010). *Rewitalizacja miast. Planowanie i realizacja (Revitalization of cities. Planning and execu-*

- tion). Wydawnictwo Politechnika Gdańska, Wydział Architektury, Gdańsk.
- Łagiewski, M. (2004). *Mosty Wrocławia (Bridges of Wrocław)*. Wydawnictwo Dolnośląskie, Wrocław.
- Junkiewicz, S. (1984). Wykorzystanie rzeki Odry w obrębie śródmieścia Wrocławia do celów energetycznych w czasach dawnych i obecnie, w: *Odra we Wrocławiu (Use of the Odra River in the midtown city of Wrocław to energy purposes in the past and present time, in: Odra in Wrocław)*, red. O., Czerner. Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Wrocław, ss. 39–55.
- Małachowicz, E. (1992). *Wrocław na wyspach: rozwój urbanistyczny i architektoniczny (Wrocław on the islands: urban and architectural development)*. Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław.
- Mapa akustyczna Wrocławia 2017 (*Acoustic map of Wrocław 2017*), <http://gis.um.wroc.pl>, dostęp: 21.09.2017.
- MPZP nr 194 uchwalony 15.05.2003 uchwałą nr IX/180/03 Rady Miejskiej Wrocławia (Local spatial development plan number 194). Ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Doln. z 16 grudnia 2003 r. nr 235, poz. 3770.
- MPZP nr 301 uchwalony 11.12.2008 uchwałą nr XXVIII/979/08 Rady Miejskiej Wrocławia (Local spatial development plan number 301). Ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Doln. z 23 stycznia 2009 r. nr 9, poz. 181.
- MPZP nr 339 uchwalony 27.06.2013 uchwałą nr XLVI/1105/13 Rady Miejskiej Wrocławia (Local spatial development plan number 339). Ogłoszony 15 lipca 2013 w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 4330.
- MPZP nr 340 uchwalony 15.11.2007 uchwałą nr XIV/336/07 Rady Miejskiej Wrocławia (Local spatial development plan number 340). Ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Doln. z 27 grudnia 2007 r. nr 305, poz. 4169.
- MPZP nr 537 uchwalony 16.10.2014 uchwałą nr LXIV/1662/14 Rady Miejskiej Wrocławia (Local spatial development plan number 537). Ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Doln. z 28 października 2014 r. poz. 4447.
- MPZP nr 559 uchwalony 17.03.2016 uchwałą nr XXII/485/16 Rady Miejskiej Wrocławia (Local spatial development plan number 559). Ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Doln. z 24 marca 2016 r. poz. 1566.
- Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojenne (Spatial aspects of revitalization – midtown, estates of blocks, post-industrial, post-railway and post-military areas). Red. W., Jarczewski. Instytut Rozwoju Miast, Kraków, ss. 139–197.
- Rewitalizacja terenów przemysłowych. Polskie doświadczenia i perspektywy, w: *Rewitalizacja miast polskich (Revitalization of post-industrial areas. Polish experiences and perspective, in: Revitalization of Polish cities)*. (2009). Red. J., Harasimowicz, W., Suleja, M. Huculak, t. 4.

LANDSCAPE TRANSFORMATIONS OF THE KĘPA MIESZCZAŃSKA IN WROCŁAW – CHANCES AND THREATS

ABSTRACT

Kępa Mieszczańska is one of the bigger Odra islands in Wrocław. At present, on its area lasts a planned process of converting post-industrial and post-military zones into public areas mainly about the housing function. Intense urbanization of areas inaccessible until now, rich in natural habitats and with shoreline formed by decades characteristic of natural scenery, may cause essential threats to the image of the island as the isolated natural space located in very city centre. From the other side, opening this space to the inhabitants is important for the creation of the image of the city, due to showing her aesthetic potential hidden until now. The article presents issue of the systematic expansion of the big-city housing development in the space of the island, what is being combined with the process of slow integration formally and functionally isolated area of the Kępa Mieszczańska with the urban public space of Wrocław.

Key words: aesthetics, cultural landscape, metamorphosis, integration, revitalisation, spatial structure