

# Rewitalizacja wybranych terenów przemysłowych znajdujących się w obrębie Opola. Tereny po nieczynnych cementowniach Bolko i Piast. Studium przypadku



mgr inż. arch.  
**BOŻENA BANEK**  
Politechnika Opolska  
Wydział Budownictwa i Architektury  
ORCID: 0000-0001-5625-4235



W artykule poddano analizie przykłady rewitalizacji obszarów przemysłowych znajdujących się w obrębie Opola, po nieczynnych cementowniach: Bolko i Piast.

Fot. 1. Osiedle Bolko, fot. autorki, lipiec 2021



## Wprowadzenie

Jest wiele definicji określających tereny poprzemysłowe. Jedną z nich, zapisaną w programie rządowym Ministerstwa Środowiska [1], brzmi „[...] Tereny poprzemysłowe definiuje się jako zdegradowane, nieużytkowane lub nie w pełni wykorzystane tereny przeznaczone pierwotnie pod działalność gospodarczą, która została zakończona. Teren definiuje się jako nieruchomości, zespół lub część nieruchomości, na którą składają się powierzchnia ziemi oraz naturalne i sztuczne pokrycie powierzchni ziemi, w tym roślinność, przyroda nieożywiona, obiekty budowlane, infrastruktura techniczna [...]”. W artykule poddano analizie przykłady rewitalizacji obszarów poprzemysłowych znajdujących się w obrębie Opola, po nieczynnych cementowniach: Bolko i Piast. Cementownie Opola były lokalizowane w pobliżu Odry, złóż pokładów margla oraz sieci dróg i linii kolejowych, które pozwalały na dogodniejszą komunikację, a także transport surowców oraz cementu. Pod koniec XIX w. na terenie dzisiejszego Opola działało 6 cementowni i kopalni surowca. Na początku XX w. wybudowano kolejne 3, które dostarczały Europie wysokiej klasy materiał budowlany, jakim był cement. W wyniku działań wojennych zakłady mocno ucierpiały, a po 1945 r. odbudowano i uruchomiono już tylko 4: Bolko, Groszowice, Odra i Piast. Pod koniec lat 70. XX w. działalność zakończyły 3 z wymienionych, pozostawiając po sobie budynki przemysłowe i wyrobiska po wyczerpanych złóżach margla. Obecnie czynna jest tylko jedna cementownia: Odra. Celem publikacji jest przedstawienie działań rewitalizacyjnych, jakie zostały przeprowadzone na obszarach po nieczynnych cementowniach Bolko i Piast, zlokalizowanych na terytorium Opola. Na podstawie materiałów historycznych, planistycznych oraz wizji w terenie dokonano analizy zmian: pod względem funkcjonalno-przestrzennym i ukształtowania krajobrazu miejskiego. Wskazano, w jaki sposób lokalizacja nowych funkcji: mieszkaniowej, usługowej oraz sportowo-rekreacyjnej wpłynęła na zagospodarowanie tych obszarów i środowisko przyrodnicze miasta.

## Uwarunkowania planistyczne

Pierwsze prace nad stworzeniem programu odnowy zdegradowanych przestrzeni miejskich Opola rozpoczęły się w 2004 roku, a ich efektem był Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich dla Miasta Opola na lata 2005–2006, z przedłużeniem do końca 2007 r. Kolejnym dokumentem, stanowiącym kontynuację zadań rewitalizacyjnych na terenie miasta, był Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Opola na lata 2007–2015 [2]. Powstał on w odpowiedzi na potrzeby społeczności miasta w zakresie ożywienia zdegradowanych i zaniedbanych fragmentów przestrzeni miejskiej oraz



Fot. 2. Kąpielisko Bolko, fot. autorki, lipiec 2021



Fot. 3. Baza dla płetwonurków, fot. autorki, lipiec 2021

ratowania i przywracania do życia obiektów, które utraciły swoją dawną funkcję. Obecnie działania rewitalizacyjne są realizowane w ramach nowego Lokalnego Programu Rewitalizacji Opola do 2023 roku [3]. Zadania rewitalizacyjne obejmowały obszary po cementowni Bolko, położonej w Nowej Wsi Królewskiej, i cementowni Piast zlokalizowanej w śródmieściu Opola. Zakładały one poprawę stanu zagospodarowania oraz jakości przestrzeni publicznej, w szczególności północnej części kamionki Bolko. Projekt jest kontynuacją przeprowadzonej w ubiegłych latach rewitalizacji kąpieliska oraz przyległych terenów. Konsultacje społeczne wskazały na potrzebę powiększenia istniejącej plaży, która w okresie letnim cieszy się dużym zainteresowaniem. Zadanie dla kamionki Piast obejmowało prace związane z utworzeniem nowego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego. Obszar będzie również spełniał funkcje edukacyjne. Ponadto zostaną podjęte działania

na rzecz ochrony roślin. Planuje się stworzenie odpowiednich warunków dla ich rozwoju oraz zmniejszenie negatywnego oddziaływania ludzi. Projekt ma być realizowany m.in. ze stowarzyszeniami, które już złożyły swoje pomysły na zagospodarowanie zdegradowanego terenu kamionki. Szczegółowy kierunek działań został określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Bolko I” w Opolu wraz z obrzeżem, uchwalony w 2000 roku [4], wprowadza pewną dowolność w realizacji przekształceń. Umożliwia kontynuację dominującej funkcji produkcyjno-usługowej z możliwością zmiany na nieuciążliwe usługi oraz rozbudowę funkcji mieszkaniowej z towarzyszącą zielenią (PSU), a na obrzeżach tereny zieleni parkowej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi (ZPs). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego te-





Fot. 4. Szpaler drzew, fot.autorki, sierpień 2021



Fot. 5. Nowe Piastowskie, fot. autorki, sierpień 2021



Fot. 6. Budowa altan i ścieżek, fot. autorki, sierpień 2021

renu górniczego „Śródmieście Villa – Piast” w Opolu, uchwalonym w 2017 r. [5], oznaczono granice użytku ekologicznego „Kamionka Piast”, ustalono tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych (1ZP/WS), tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (1US/ZP), a także przebieg ścieżek rowerowych i ciągów pieszych. Natomiast w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIIb – Piast” w Opolu uchwalonym w 2018 r. [6] planem została objęta część wyrobiska od ulicy Rejtana, gdzie wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługi (MW/U) oraz zaproponowano przebieg ścieżek pieszych i rowerowych.

### Cementownia Bolko

Pierwszy w XX wieku zakład produkcji cementu Bolko powstał w 1900 roku w Nowej Wsi Królewskiej, około jednego kilometra na południowy wschód od cementowni założonych przez przemysłowców Giesela, Grundmanna oraz Pringsheima, również pomiędzy Odrą a drogą do Groszowic i Kędzierzyna [7]. „[...] Układ urbanistyczny obiektów cementowni wskazuje na strefowanie funkcji zespołu. Dwa budynki mieszkalne zostały zlokalizowane we frontowej części terenu zakładu, blisko drogi do Kędzierzyna. Obiekty technologiczne usytuowano w głębi działki, pozostawiając wolny plac przed budynkami mieszkalnymi, które ustawione lekko ukośnie, jeden obok drugiego, stanowiły zamknięcie tej przestrzeni” [...]. Po zakończeniu produkcji w 1979 roku część budynków rozebrano, a pozostałe, takie jak: hale produkcyjne, budynki magazynowe, wieża ciśnieniowa z 1910 roku oraz dość masywny komin – zyskały nowe funkcje. Prace wydobywcze w kamieniołomie trwały aż do 1997 roku, wówczas, w wyniku powodzi, wyrobisko zostało zalane wodą powodziową wraz ze sprzętem. Na terenie wolnym od zabudowy w 2009 r., według projektu opolskich architektów Małgorzaty Adamowicz-Nowackiej i Marka Nowackiego, powstał zespół dwóch trzykondygnacyjnych obiektów mieszkalno-usługowych, które swoją funkcją nawiązały do powstałej na początku XX w. zabudowy mieszkaniowej. W części środkowej, pomiędzy budynkami mieszkalnymi i przemysłowymi, został usytuowany zielony plac z pozostawionym kominem jako dominantą krajobrazową (fot. 1.) Nowa zabudowa została przesunięta do granic działki, aby maksymalnie wykorzystać widok na zielone otoczenie dawnego wyrobiska margla, a lokalizacja w bliskim sąsiedztwie zbiornika wodnego stanowiła dodatkową atrakcję dla mieszkańców osiedla. Nową funkcję otrzymał również teren po wyrobisku margla, który w 2016 r. zmienił się w rekreacyjną plażę i kąpielisko (fot. 2). Zmodernizowano drogi, wyko-



nano ścieżki pieszo-rowerowe oraz zabezpieczono brzegi akwenu. Postawiono budynki dla służb ratownictwa wodnego, pomieszczenia dla pletwonurków i sanitariaty (fot. 3.). Poprawa stanu zagospodarowania i jakości przestrzeni publicznej oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych wpłynęła na estetykę miejsca i walory rekreacyjno-turystyczne obszaru. Zdegradowany teren zyskał nową funkcję, a mieszkańcy Opola – atrakcyjne miejsce wypoczynku i rekreacji połączone ścieżką rowerową wzdłuż Odry z wyspą Pasieką oraz śródmieściem [7].

### Cementownia Piast

Zlokalizowany po wschodniej stronie miasta, pomiędzy linią kolejową i ulicami 1 Maja, Wapienną, T. Rejtana oraz Armii Krajowej zakład rozpoczął działalność w 1906 roku jako cementownia Stadt Oppeln. Po wojnie w czerwcu 1945 r. miasto przejęło całkowicie zdewastowany zakład. Ponowna produkcja ruszyła dopiero w kwietniu 1946 r. pod nazwą cementownia Piast. Ze względu na wyczerpanie złoża i wysoką uciążliwość dla miasta w 1978 roku podjęto decyzję o likwidacji zakładu. Niestety nie zachowały się do czasów współczesnych obiekty przemysłowe cementowni rozebrane w latach dziewięćdziesiątych XX wieku [8]. Pozostał atrakcyjny teren po wyrobisku. Otoczenie kamionki stanowią dziś tereny zielone z bogatym drzewostanem (fot. 4.). Rewitalizacją terenu po cementowni zainteresował się w 2008 r. prywatny inwestor, który postanowił wybudować od strony południowej wyrobiska zespół 4 budynków mieszkalnych wraz z kompleksem rekreacyjno-sportowym. Budowa została wstrzymana w 2009 roku. Niedokończone osiedle przez długi czas stało opuszczone, gdyż deweloper ogłosił upadłość. Pomysł na zlokalizowanie w tym miejscu obiektów mieszkalnych powrócił w 2017 roku. Na tym terenie powstaje nowoczesne osiedle Nowe Piastowskie z atrakcyjnym widokiem na kamionkę, dodatkowo wzbogacone o funkcję rekreacyjną (fot. 5.). Natomiast po południowo-zachodniej części wyrobiska Piast, od ulicy Wapiennej, w wyniku konkursu ogłoszonego przez Urząd Miasta powstaje park z terenami rekreacyjno-sportowymi. Projektem na zaaranżowanie tego terenu zajęła się opolska pracownia architektoniczna Architop M.A. Zatwarniccy. Obecnie trwają prace polegające na wytyczeniu ciągów pieszo-rowerowych, które będą prowadzić wokół wyrobiska. Dodatkowo wyznaczono miejsca pod przyszłe punkty widokowe i altany (fot. 6.). Rozpoczęła się też budowa boiska do piłki nożnej. Kamionka, na której terenie występuje chroniona fauna i flora, w 2010 roku została objęta programem „Użytek ekologiczny Kamionka Piast” [9], (fot. 7.). Teren będzie niedostępny do kąpieli, ale będą z niego mogli ko-



Fot. 7. Użytek Ekologiczny Kamionka Piast, fot. autorki, sierpień 2021



Fot. 8. Budowa bazy dla pletwonurków, fot. autorki, sierpień 2021

rzystać nurkowie, którzy od kilku lat prowadzą na tym akwenu swoją działalność. Powstaje dla nich specjalna stacja, a docelowo także pomost pływający (fot. 8.). Pośród pozostałości po hali cementowni powstaje parking na 50 miejsc (fot. 9.). Fragmenty filarów stanowią swoistą dominantę krajobrazową. Zakończenie prac związanych z rewitalizacją terenu i udostępnieniem dla mieszkańców ma nastąpić na koniec sierpnia 2021 roku. Zdegradowany teren zyska nowe funkcje, a mieszkańcy miasta atrakcyjne miejsce, położone w śródmieściu, do uprawiania sportu, wypoczynku i rekreacji.

### Podsumowanie

W artykule zostały przedstawione przykłady dwóch terenów po nieczynnych cementowniach Opola: Bolko i Piast. Przez dłu-

gi okres były one postrzegane w kontekście zagrożeń środowiskowych oraz zdrowotnych. Położone w niedalekiej odległości od centrum, stanowiły duży problem dla miasta i mieszkańców. W wyniku przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych zdegradowane tereny zostały zagospodarowane do wielu różnych funkcji – rekreacyjnej, sportowej, wypoczynkowej, funkcji mieszkaniowych oraz usługowych. Poprawił się stan zagospodarowania i jakość przestrzeni publicznych. Nastąpiła regeneracja zniszczeń środowiska przyrodniczego kamionek. Zwiększyła się powierzchnia terenów zielonych, wpływając na estetykę miejsc oraz walory rekreacyjno-sportowe. Zmiana funkcji i związane z nią zagospodarowanie terenu towarzyszą tworzeniu nowych wartości, mają odbicie w kształtowaniu nowego ładu przestrzennego miasta, a także ma-







Fot. 9. Budowa parkingu, fot. autorki, sierpień 2021

ją pozytywny wymiar społeczny i ekonomiczny. Przytoczone realizacje pokazują możliwości wykorzystania oraz potencjał terenów przemysłowych, a także ich istotne miejsce w kształtowaniu krajobrazu miasta. Potwierdzają, że można je w interesujący sposób i z pozostawieniem środowiska zagospodarować.

### Wnioski

- tereny poprzemysłowe stanowią wartościową tkankę budowlaną, którą należałoby wtórnie wykorzystywać, adaptując ją na cele mieszkaniowe i użyteczności publicznej, dopasowaną do potrzeb okolicznych mieszkańców;
- przeprowadzone analizy uwidaczniają, że działania rewitalizacyjne należy prowadzić w oparciu o udział mieszkańców w procesie przemian: na zasadzie ankietowania, partycypacji społecznej; warto jednocześnie inwestować w edukację społeczną dotyczącą procesu przemian (np. szkolenia lokalne); przeprowadzone wówczas prace są akceptowalne i uważane za merytorycznie uzasadnione;
- przykłady działań opisane w niniejszym artykule mogą stanowić początek prac rewitalizacyjnych na podobnych obszarach wyrobisk istniejących na terenie Opola (np.: kamionki Silesia, Odra, Groszowice, Zakrzów) i Opolszczyzny;
- w oparciu o już zdobyte doświadczenia zrewitalizowanych cementowni Bolko i Piast należałoby uwzględnić oraz rozszerzyć zapisy w Lokalnym Programie Rewitalizacji Opola, obowiązującym do roku 2023, o kolejne obszary przemysłowe na terenie miasta wymagające rewitalizacji.

### Bibliografia

- [1] Ministerstwo Środowiska, Program rządowy dla terenów poprzemysłowych przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 kwietnia 2004 r. Warszawa, 27 kwietnia 2004 r. str. 3, <https://docplayer.pl/542328-Program-rzadowy-dla-terenow-poprzemyslowych.html> [dostęp: 07.2021].
- [2] Lokalny Program rewitalizacji Opola do 2023 roku. Załącznik do uchwały nr XXXIV/664/16 Rady Miasta Opola z dnia 24 listopada 2016 r., [https://www.opole.pl/sites/default/files/field\\_attachment/2020-02/Lokalny%20Program%20Rewitalizacji%20Opola%20do%202023%20roku.pdf](https://www.opole.pl/sites/default/files/field_attachment/2020-02/Lokalny%20Program%20Rewitalizacji%20Opola%20do%202023%20roku.pdf) [dostęp: 07.2021].
- [3] Raport z realizacji „Lokalnego Programu Rewitalizacji Opola do 2023 roku”, Urząd Miasta Opola Wydział ds. Europejskich i Planowania Rozwoju, marzec 2020 [https://www.opole.pl/sites/default/files/field\\_attachment/2020-05/2020.05.28%20Raport\\_nr\\_3.pdf](https://www.opole.pl/sites/default/files/field_attachment/2020-05/2020.05.28%20Raport_nr_3.pdf) [dostęp: 07.2021].
- [4] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Bolko I” w Opolu wraz z obrzeżem. Uchwała nr XXX/430/00 Rady Miasta Opola z dnia 28 września 2000 r.
- [5] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Śródmieście VIIa – Piast” w Opolu. Uchwała Nr LIV/1082/17 z dnia 28 grudnia 2017 r. (um.opole.pl).
- [6] Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIb – Piast” w Opolu. Uchwała nr LXVIII/1290/18 rady miasta Opola z dnia 27 września 2018 r.
- [7] Adamska M., Historyczne cementownie Opola industrialnym dziedzictwem miasta, „Inżynieria i Budownictwo” 11/2016.
- [8] J Adamska M.E., Wybrane aspekty rozwoju przestrzennego Opola w latach 1816–1945 [maszynopis] [praca doktorska], Politechnika Wroclawska, Wydział Architektury, Wrocław 2006.
- [9] Uchwała Nr LXXII/778/10 Rady Miasta Opola z dnia 30 września 2010 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego o nazwie „Kamionka Piast”, <https://duwo.opole.uw.gov.pl/WDU-O/2010/130/1487/akt.pdf>.
- [10] Rozwój terenów zieleni – zagospodarowanie Kamionki Piast, <file:///C:/Users/Bozena/Downloads/Rozwoj%20terenow%20zieleni%20%20%20zagospodarowanie%20Kamionki%20Piast.pdf> [dostęp: 08.2021].
- [11] Widać efekty prac na Kamionce Piast, [https://www.24opole.pl/36888.Widac\\_efekty\\_prac\\_na\\_Kamionce\\_Piast,wiadomosc.html](https://www.24opole.pl/36888.Widac_efekty_prac_na_Kamionce_Piast,wiadomosc.html) [dostęp: 08.2021].

DOI: 10.5604/01.3001.0015.5152

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA  
 Banek Bożena, 2021, Rewitalizacja wybranych terenów poprzemysłowych znajdujących się w obrębie Opola. Tereny po nieczynnych cementowniach Bolko i Piast. Studium przypadku, „Builder” 12 (293). DOI: 10.5604/01.3001.0015.5152

**Streszczenie:** Przedmiotem artykułu jest problematyka rewitalizacji terenów poprzemysłowych. W artykule, opartym na studium przypadku, poddano analizie dwa przykłady zrewitalizowanych obszarów poprzemysłowych znajdujących się w obrębie miasta Opola, po nieczynnych cementowniach: Bolko oraz Piast. Są to tereny o szczególnej historii, położeniu i znaczeniu w zurbanizowanej przestrzeni miasta. Celem badań jest przedstawienie procesu transformacji funkcjonalno-przestrzennej, jaka dokonała się po zamknięciu cementowni z odniesieniem do historii, wcześniejszych przeobrażeń oraz wiążących uwarunkowań kulturowych.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, tereny poprzemysłowe, cementownie, Opole

**Abstract:** REVITALIZATION OF SELECTED POST-INDUSTRIAL AREAS LOCATED WITHIN THE CITY OF OPOLE. AREAS OF CLOSED CEMENT PLANTS BOLKO AND PIAST. CASE STUDY. The subject of the article is the issue of revitalization of post-industrial areas located within the city of Opole, after closed cement plants: Bolko and Piast. These are areas with a special history, location and importance in the urbanized space of the city. The aim of the research is to present the process of functional and spatial transformation that took place after the closure of the cement plant with reference to history, previous transformations and binding cultural conditions.

**Keywords:** revitalization, post-industrial areas, cement plants, Opole