



**Transformation of derelict areas into mixed-use urban neighborhoods
– case studies in the Polish cities**

Michał Stangel, PhD

Faculty of Architecture, Silesian University of Technology, Gliwice

michal.stangel@polsl.pl

REAL CORP 2011, 18-20 May 2011

- **Introduction – urban regeneration in Poland**
- **Case studies:**
 - *Gdańsk - Young City*
 - *Kraków – Zabłocie*
 - *Wrocław – Plac Społeczny / Social Square*
 - *Warsaw – Chopin Airport City*
 - *Siemianowice – Michał coal mine*
 - *Goleniów – „Heart of the city”*
- **Conclusions**

Urban regeneration in Poland

- Political change in 1989, economic transformation later than in western Europe
- changing economic conditions resulted in several abandoned sites (post-industrial, post-military, former railroad, etc.)
- urban development in Poland concentrated on downtown revitalisation, infrastructure works and greenfield development new housing estates
- several brownfield areas have been re-used for commercial functions (industry, shopping malls, offices)
- the processes of transforming centrally located derelict sites into mixed-use neighborhoods and incorporating them within the urban structure has been complicated and often delayed
- catalysing effect of real estate market growth, EU funding, etc.
- ongoing projects on various stages of early implementation; early outcomes

Derelict areas to compact neighborhoods

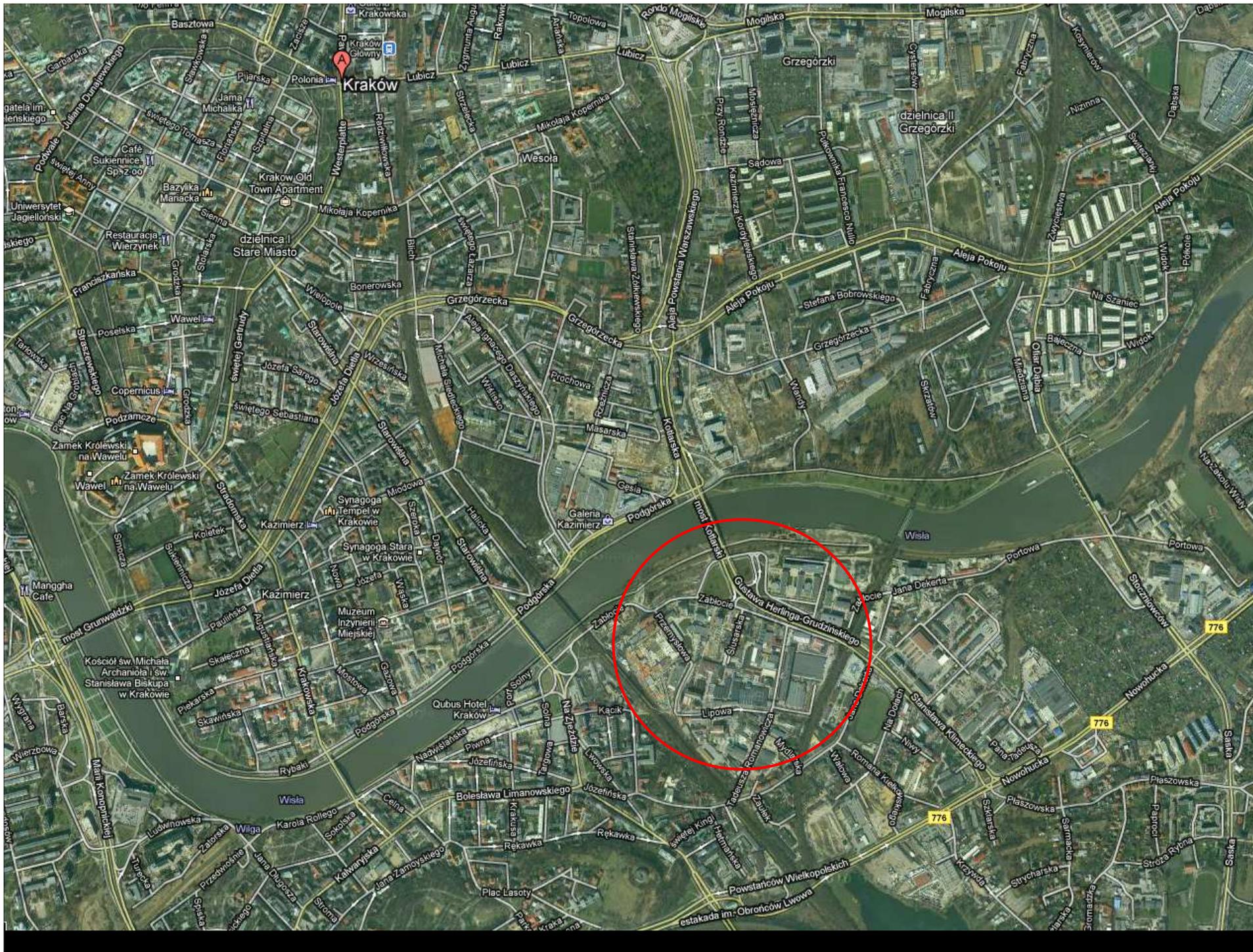
- Brownfield (or other) area located within the city center, surrounded by dense urban structure
- Good transport infrastructure in site proximity
- Site amenities – green space, waterfront, historic industrial buildings, cultural heritage
- External factors - growing local economy, demand for housing and commercial space, etc.
- Sustainable development – efficient use of resources, „recycling“ of urban space
- Sustainable city - compact urban structure, mixed-use, neighborhoods, public spaces, walkable, public transport

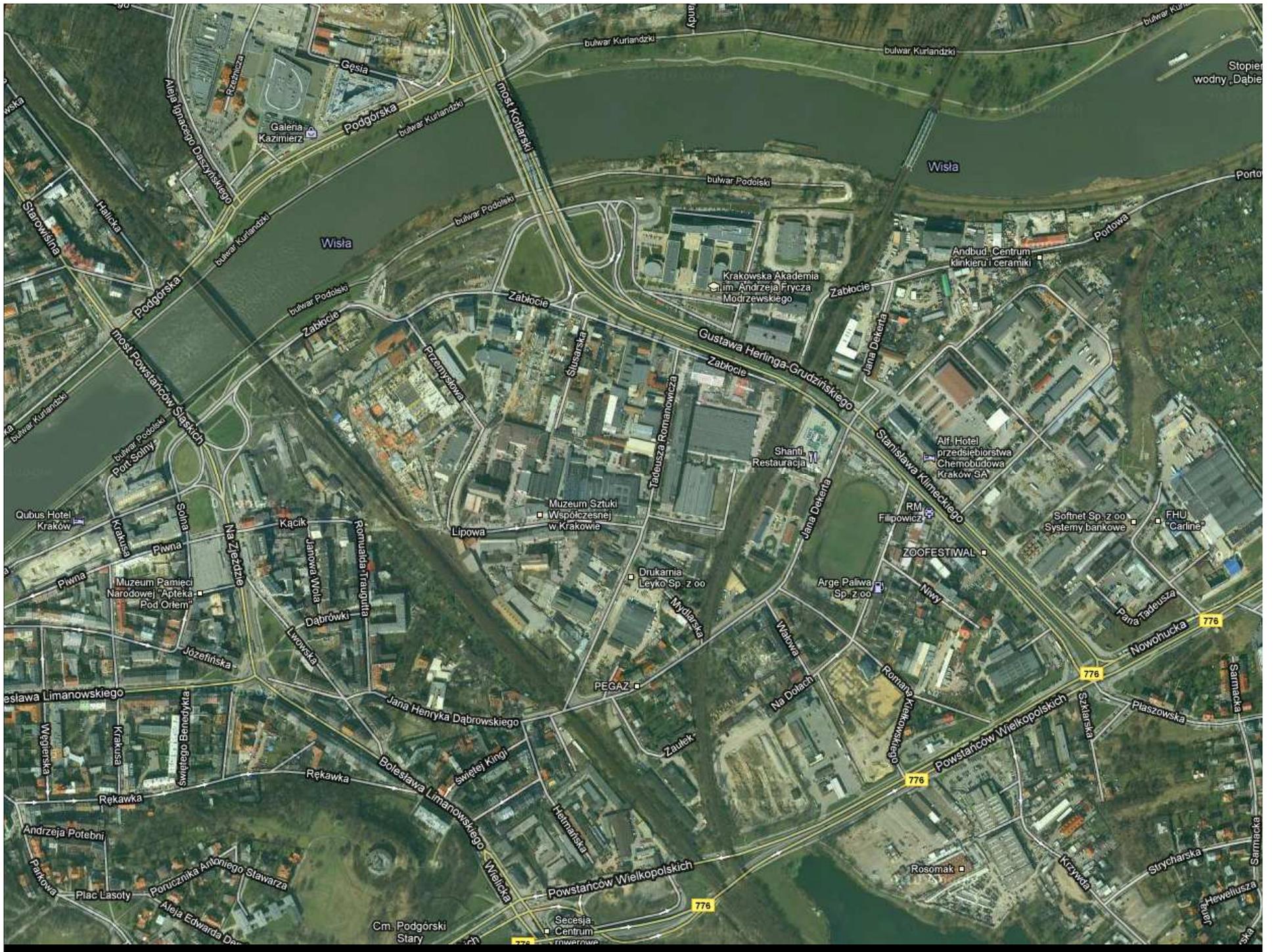
Planning process

- *Initiation of the process*
- *Vision*
- *Masterplan*
- *Land use (zoning) plan*
- *Delivery plan*
- *Architectural projects*
- *Tenders*
- *Implementation*
- *Evaluation*

Kraków – Zabłocie

- **Landuse - Various industrial and facilities**
- **Regeneration beginning - 2003**
- **Highlights - Central location, Waterfront, Historic heritage (Emalia Factory)**
- **Implementation stage - Zoning plan, Local Regeneration Program, Museum of Contemporary Art, Residential and commercial development in progress**





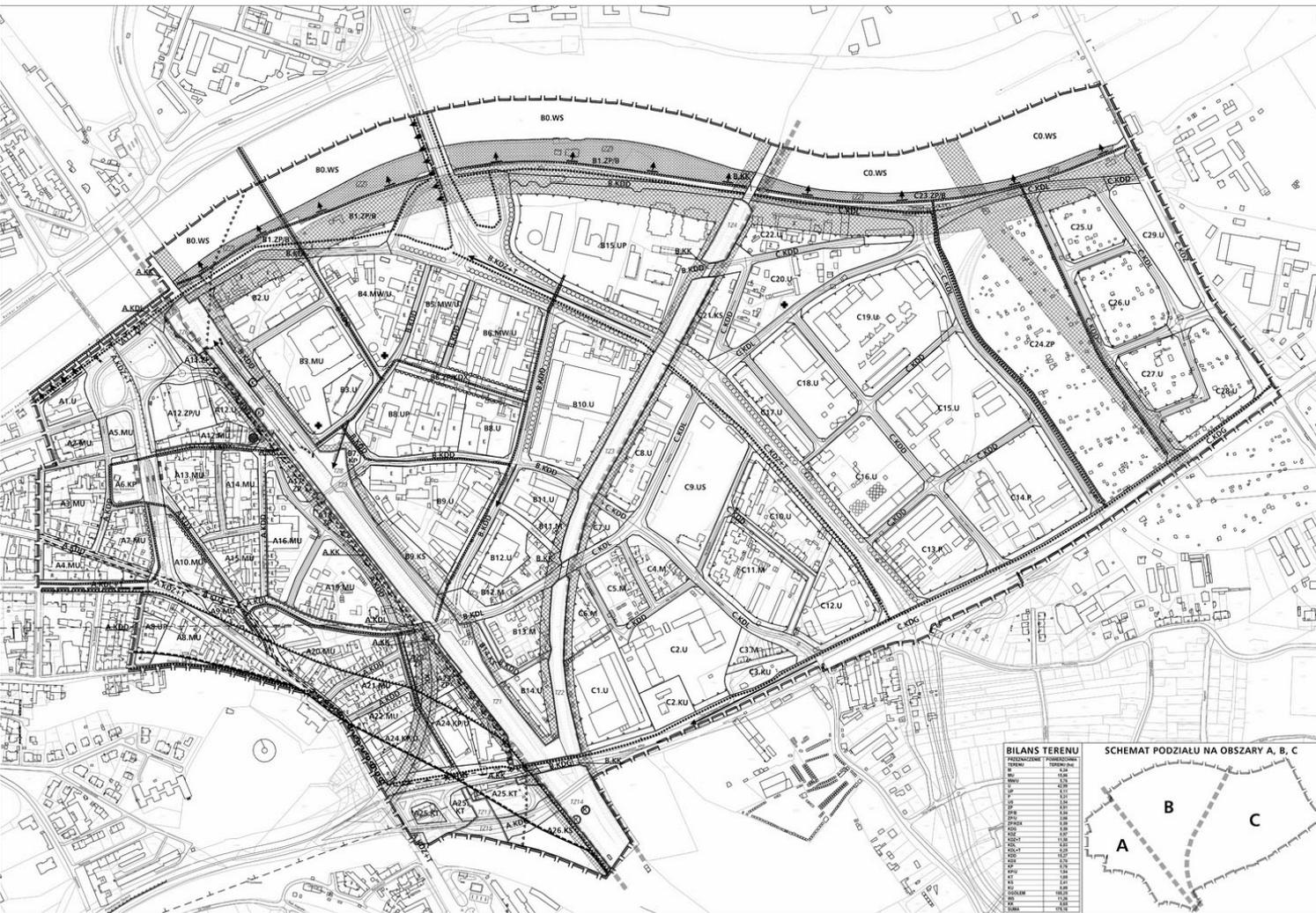


C:\Documents and Settings\M.NICHAL\My Documents\UCZELNIA\Referaty+publikacje\Rewitalizacja - wyklad uczelnia planowanie miast\slajdy\Zablocie02.jpg [27/39]



C:\Documents and Settings\M.NICHAL\My Documents\UCZELNIA\Referaty+publikacje\Rewitalizacja - wyklad uczelnia planowanie miast\slajdy\Zablocie07.JPG [32/39]





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU ZABŁOCIE**

**RYSUNEK PLANU
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR CXIII/1156/06
RADY MIASTA KRAKOWIA
Z DNIA 28 CZERWCA 2006

**LEGENDA:
ELEMENTY BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:**

- ELEMENTY WPROWADZONE PLANEM**
- granica obszaru objętego planem
 - granice obszarów A, B, C
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania, gdzie określone
 - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
 - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielostanowiskowej o średniej intensywności
 - teren zabudowy usługowej o przewadze usług komercyjnych
 - teren zabudowy usługowej o przewadze usług publicznych
 - teren sportu
 - teren zieleni urządzonej
 - teren parku miejskiego - bulwary wylane
 - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - teren wód powierzchniowych
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - obowiązujące linie zabudowy
 - obszary bezopiekiwnie zagrożone powodzią
 - przebieg trasy ścieku rowowej
 - ciąg zieleni woskiej

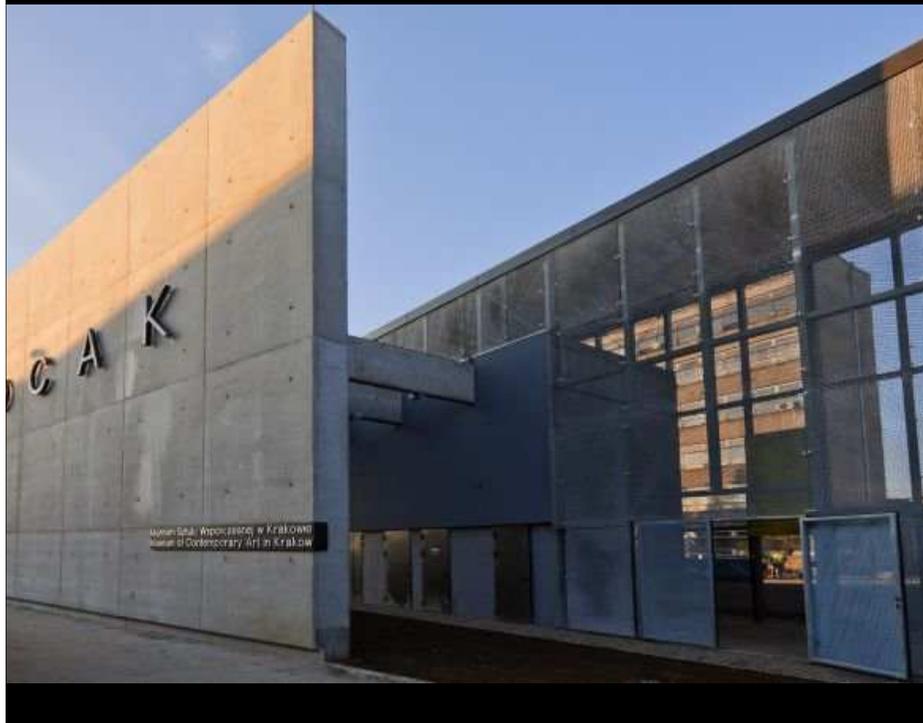
- ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ**
- KDG klasy głównej
 - KDZ+T klasy zbiorczej z tramwajem
 - KDD klasy ulicznej
 - KDL klasy lokalnej
 - KDD klasy drożadowej
 - KDX ciągów pieszych - jazdowych
 - KUJ teren stacji paliw
 - KS teren parkingowy
 - KDT teren terminalu autobusowego
 - KP teren placów miejskich
 - KK teren kadei

- OBIEKTY WYMAGAJĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- Z obiekty wniesione do wpsu do rejestru zabytków
 - E obiekty wniesione do wpsu do ewidencji zabytków
 - T obiekty wniesione do oblgga ochroną województwa

- USTANOWIONE ODRĘBNYMI AKTAMI PRAWNYMI**
- granica obszaru zagroźonego niebezpieczeństwem powodzi - Q 1%
 - granica obszaru zagrożonego niebezpieczeństwem powodzi - Q 0,1%
 - granica obszaru z terenu gminnego "Miejsce 1"
 - granica pomnika historii "Kraków - Historyczny Zespół Miasta"
 - ZESPÓŁ LUBANSKIJCZNO - ARCHITEKTONICZNY PODDÓRŻA
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej "Strefa A"
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej "Strefa B"
 - granica strefy nadzoru archeologicznego
 - obiekty objęte ochroną i opieką konserwatorską wniesione do rejestru zabytków
 - udkumutowane stanowisko archeologiczne nr 16
 - obiekt objętych - terenami o ograniczonym użytkowaniu - od 1/4 elektryczności - 10 kV
 - od strefy 1/4 elektryczności - 10 kV
 - od stopy wstępu przelotowego zlokalizowanego zniszczonego
 - granica oznaczenia terenów zamkniętych

BILANS TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU	TERENY	WIELKOŚĆ	PROCENT
M	100	100	100
MU	100	100	100
MW	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	100
ZP	100	100	100
ZP/B	100	100	100
P	100	100	100
WS	100	100	100
U	100	100	100
UP	100	100	100
US	100	100	



Gdańsk - Young City

- **Landuse - Gdańsk Shipyard**
- **Regeneration beginning - 1995**
- **Highlights - Central location, Waterfront, historic heritage (Solidarity), European Solidarity Centre, Wyspa Art Institute**
- **Implementation stage - Zoning plan, urban development plan, public spaces, European Solidarity Centre, Cultural Events**







Solidarnosc

The word "Solidarnosc" is written in a bold, red, stylized font. The letter 'o' is replaced by a graphic of a flag on a pole. The text is set against a white background with a thin black border. A small "GP" logo is visible in the bottom right corner of the white area.



ILLUSTRATION
© ARKITEKT 2004



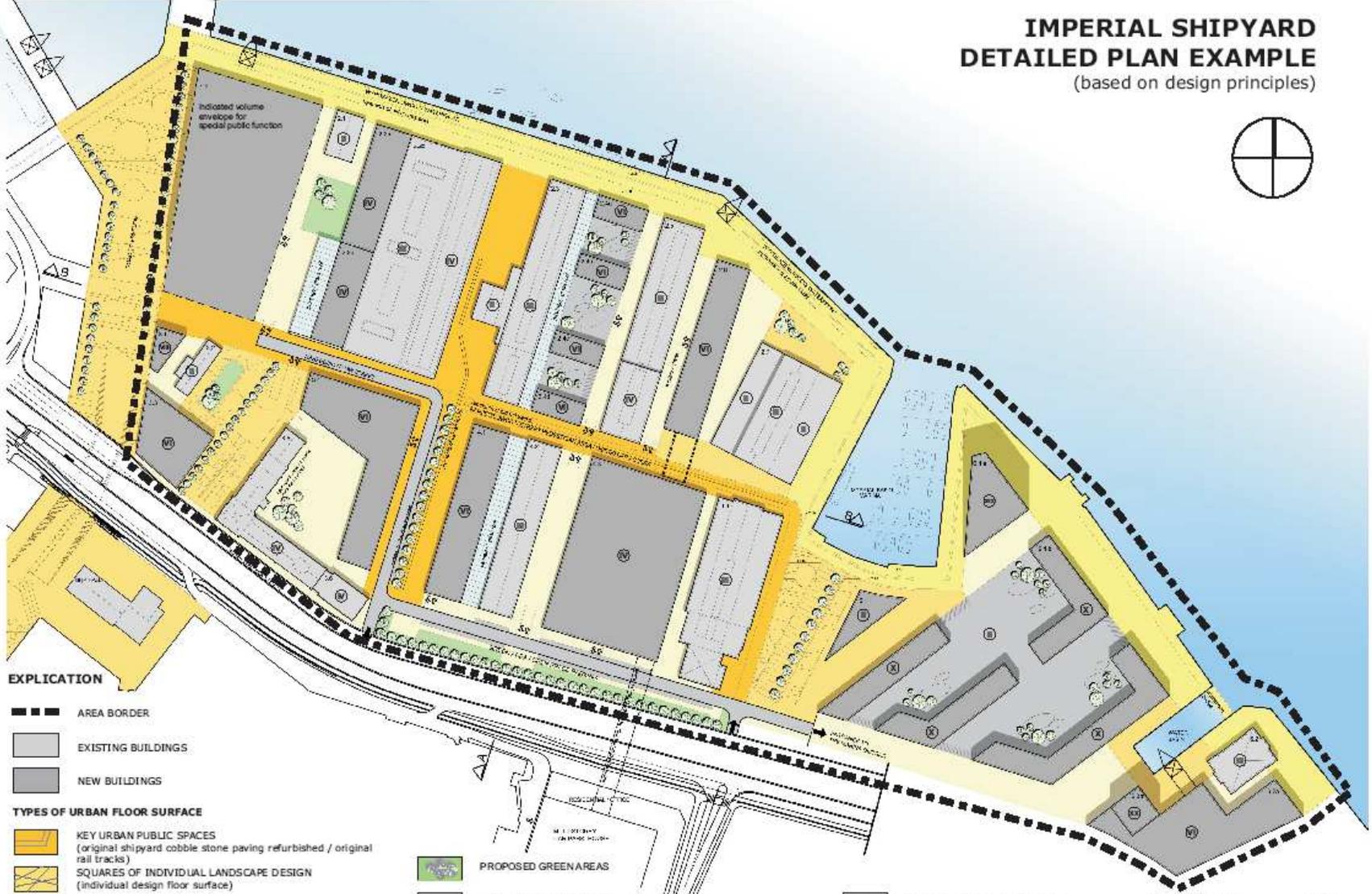
GDANSK NOWE MIASTO
VISION PLAN

SMERZIA 22



IMPERIAL SHIPYARD DETAILED PLAN EXAMPLE

(based on design principles)



EXPLANATION

--- AREA BORDER

EXISTING BUILDINGS

NEW BUILDINGS

TYPES OF URBAN FLOOR SURFACE

KEY URBAN PUBLIC SPACES
(original shipyard cobble stone paving refurbished / original rail tracks)

SQUARES OF INDIVIDUAL LANDSCAPE DESIGN
(individual design floor surface)

WATERFRONT BOULEVARD
(original shipyard cobble stone paving refurbished / original shaft covering plates refurbished / wood decking / original concrete plates / biking route: concrete paving resembling original flooring of waterfront)

OTHER PUBLIC SPACES
(original paving stone or similar / other paving resembling original flooring)

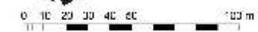
PROPOSED GREEN AREAS

CAR TRAFFIC / OPEN PARKING
(original paving or similar / concrete paving resembling original flooring)

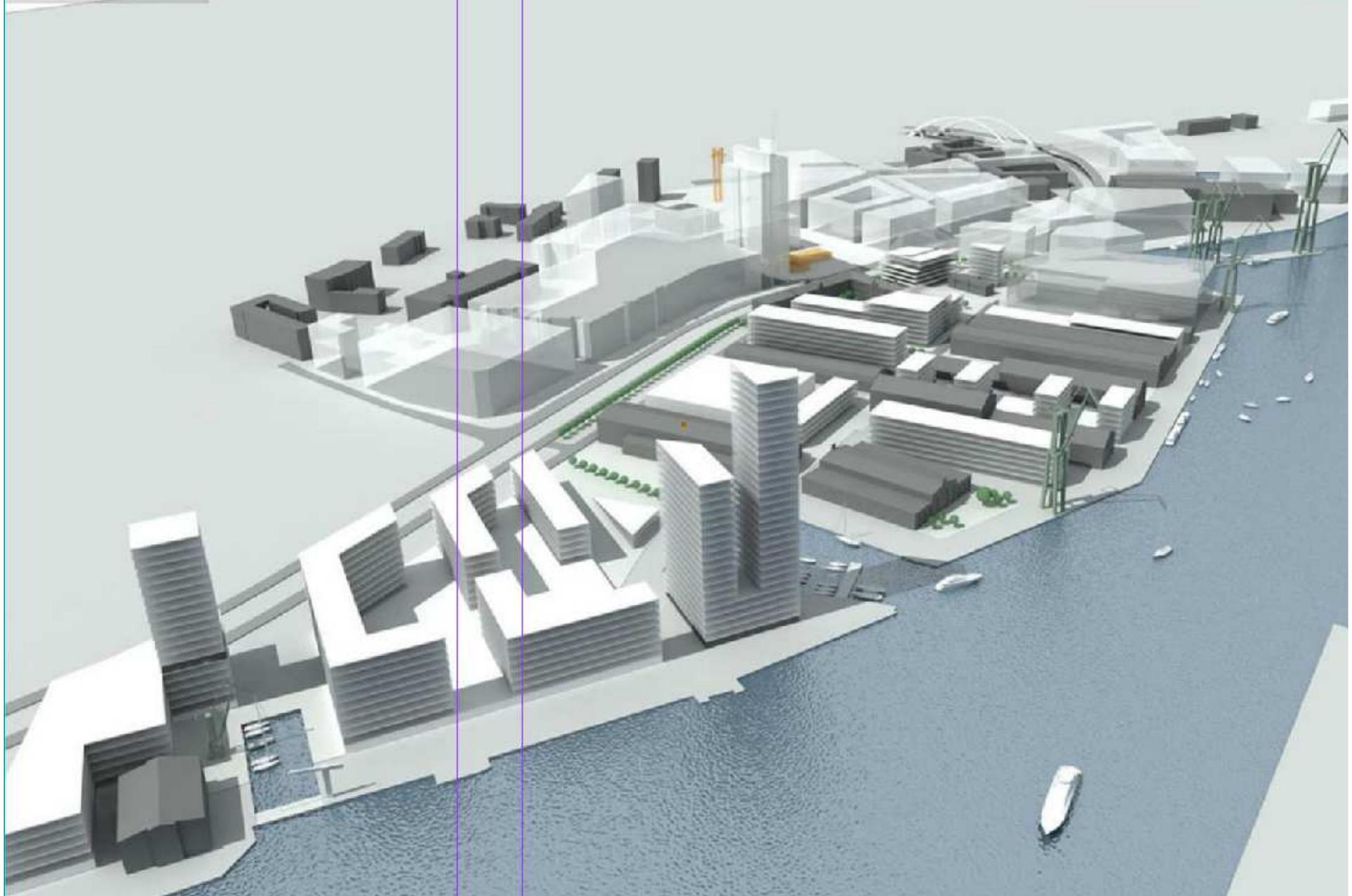
EXISTING SHIPYARD CRANES PRESERVED/REFURBISHED

INDICATED VOLUME ENVELOPE FOR SPECIAL PUBLIC FUNCTION 1.1

NUMBER OF STOREYS INDICATION



For more detailed information please refer to Chapter 3.10 - Proposed building estimation sheets.





IMPERIAL SHIPYARD

Baltic Property Trust HVIDT MØLGAARD



Panorama SCG



www.shipyardcity.com

ARCHI PLAN Spółka z o.o. ATELIER LOEGLER



©Agencja Gazeta



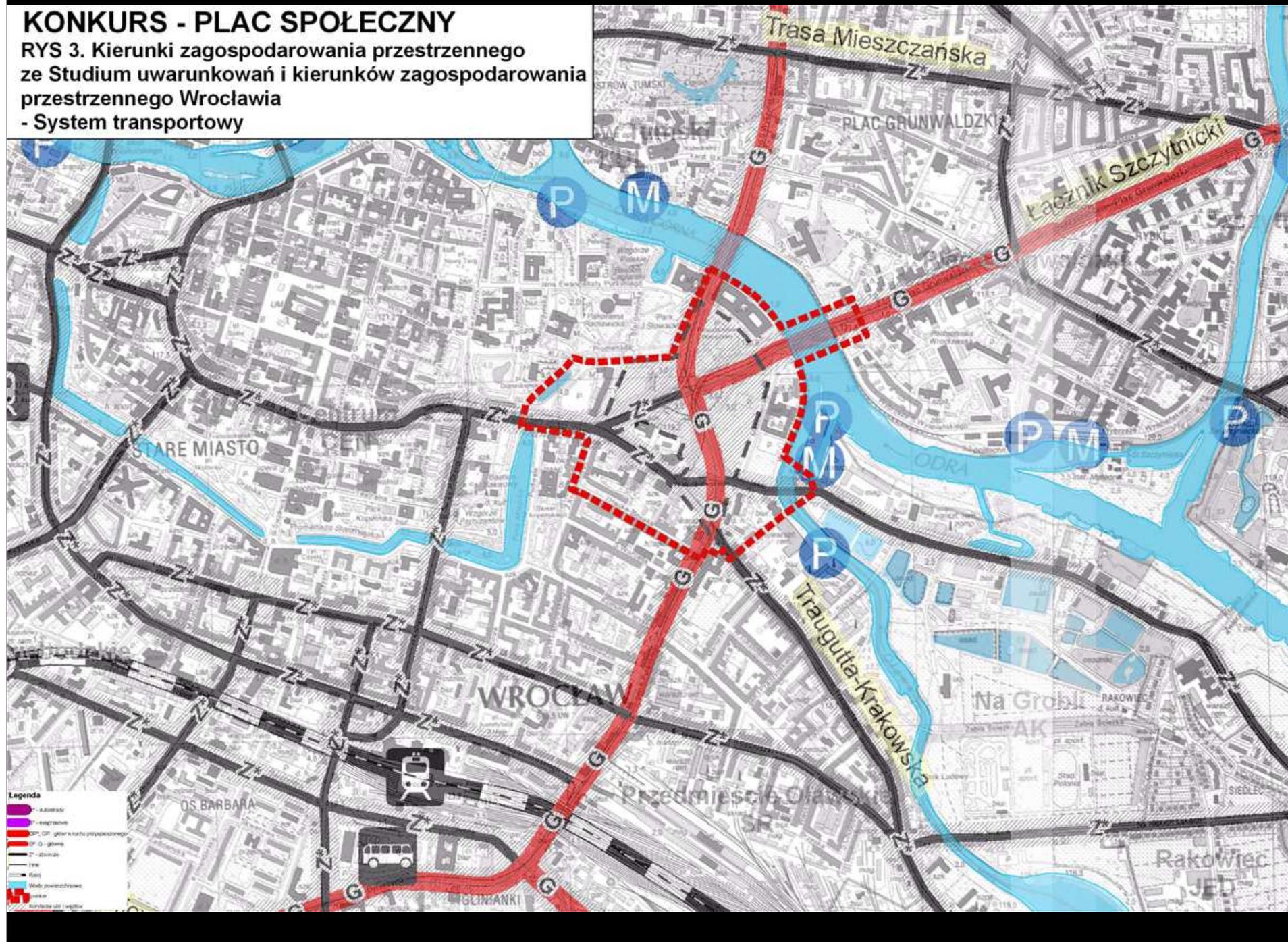
Wrocław – Plac Społeczny / Social Square

- **Landuse - Major road junction**
- **Regeneration beginning - 2006**
- **Highlights - Central location, Riverfront**
- **Implementation stage - Vision plan, zoning plan**

KONKURS - PLAC SPOŁECZNY

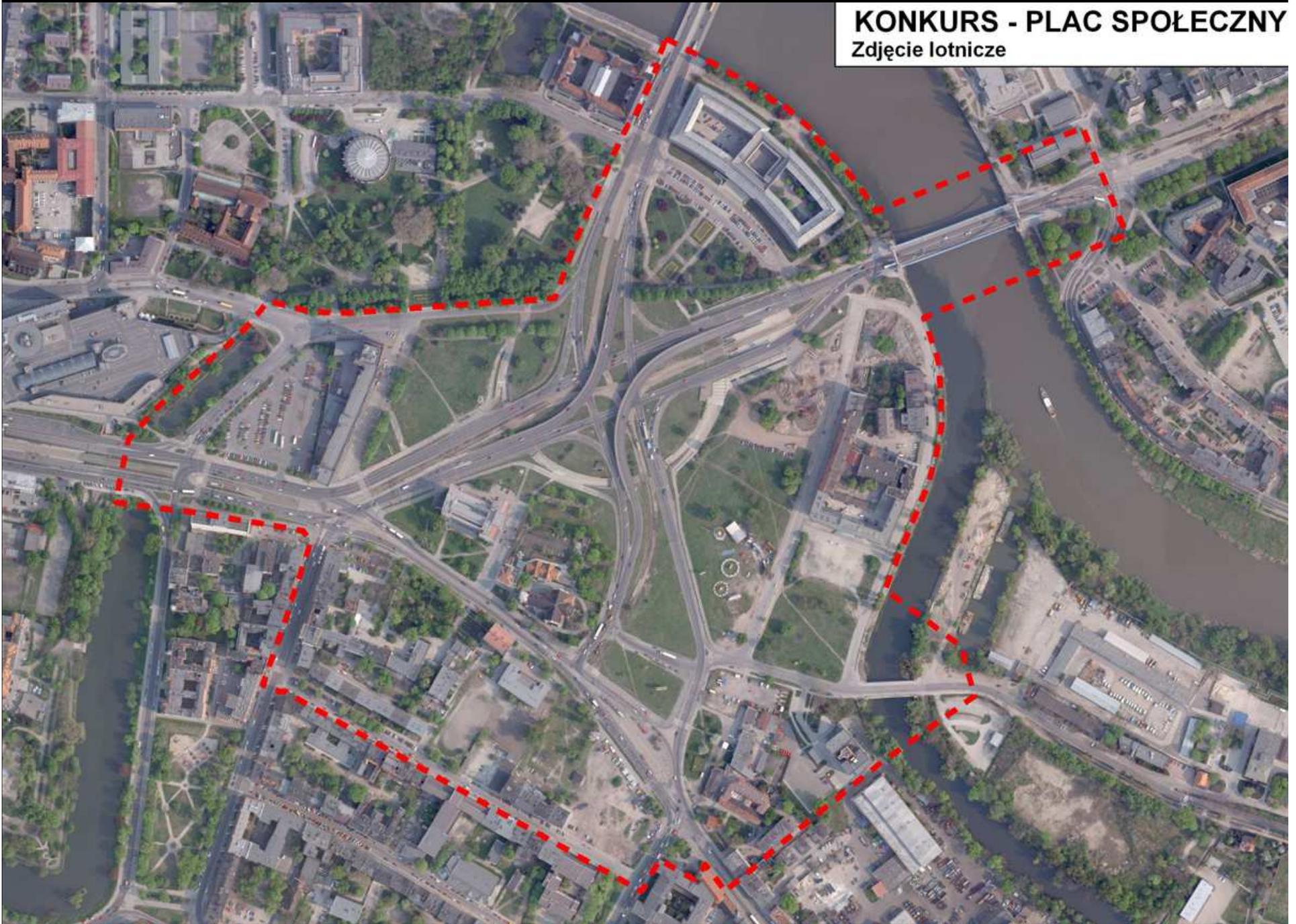
RYS 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia

- System transportowy



KONKURS - PLAC SPOŁECZNY

Zdjęcie lotnicze







Zielony Bulwar

Żywe Muzeum Architektury

Zabudowa o zróżnicowanym charakterze

Odtworzenie historycznej przestrzeni urbanistycznej

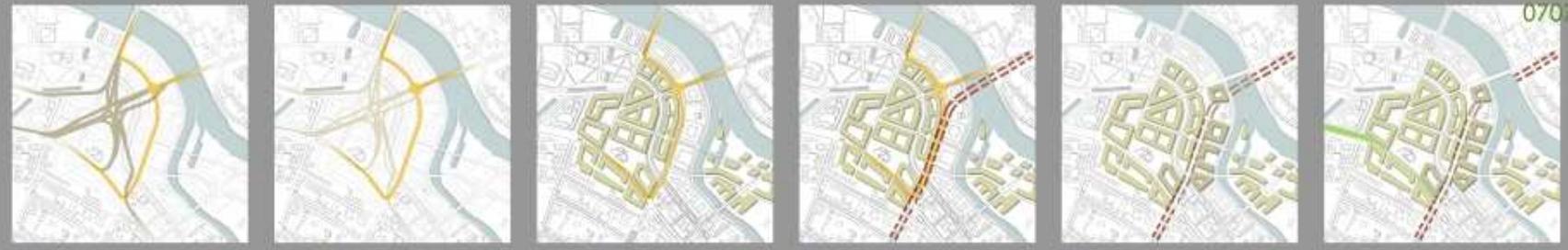
Gęsto zaludniona strefa mieszkaniowa

Integracja miasteczka uniwersyteckiego

Przekształcenie ulicy Kazimierza Wielkiego w arterię o mniejszym znaczeniu komunikacyjnym

Nowy plac Społeczny – Plan 1:2000





Faza 1:
Poszerzenie ulicy Mazowieckiej i budowa ronda przy zjeździe z mostu Grunwaldzkiego.

Faza 2:
Rozbiórka wiaduktu.

Faza 3:
Pierwszy etap wznoszenia budynków, Panowne zdefiniowanie systemów ruchu jednokierunkowego wzdłuż ulic Kościuszki i Piłsudskiego.

Faza 4:
Wybudowanie tunelu. Dodatkowy pas ruchu pod mostami kolejowymi.

Faza 5:
Otwarcie tunelu. Wykonanie drugiego etapu zabudowy obszaru.

Faza 6:
Przekształcenie ulic Kazimierza Wielkiego i Romualda Traugotta w arterie o mniejszym znaczeniu komunikacyjnym.



Widok od strony placu Dominikańskiego



Widok od strony Wybrzeża Wyspiańskiego



Widok od strony Ostrowa Turmskiego

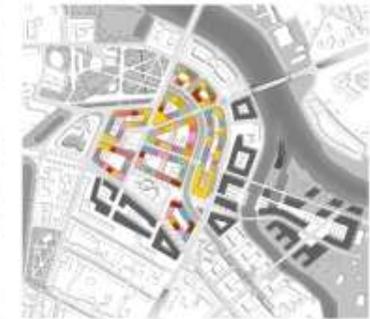
Strategie rozwoju:



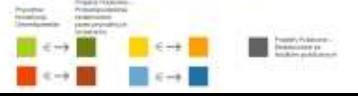
Sprzedaż na rzecz dużych podmiotów (kilku głównych koordynatorów)

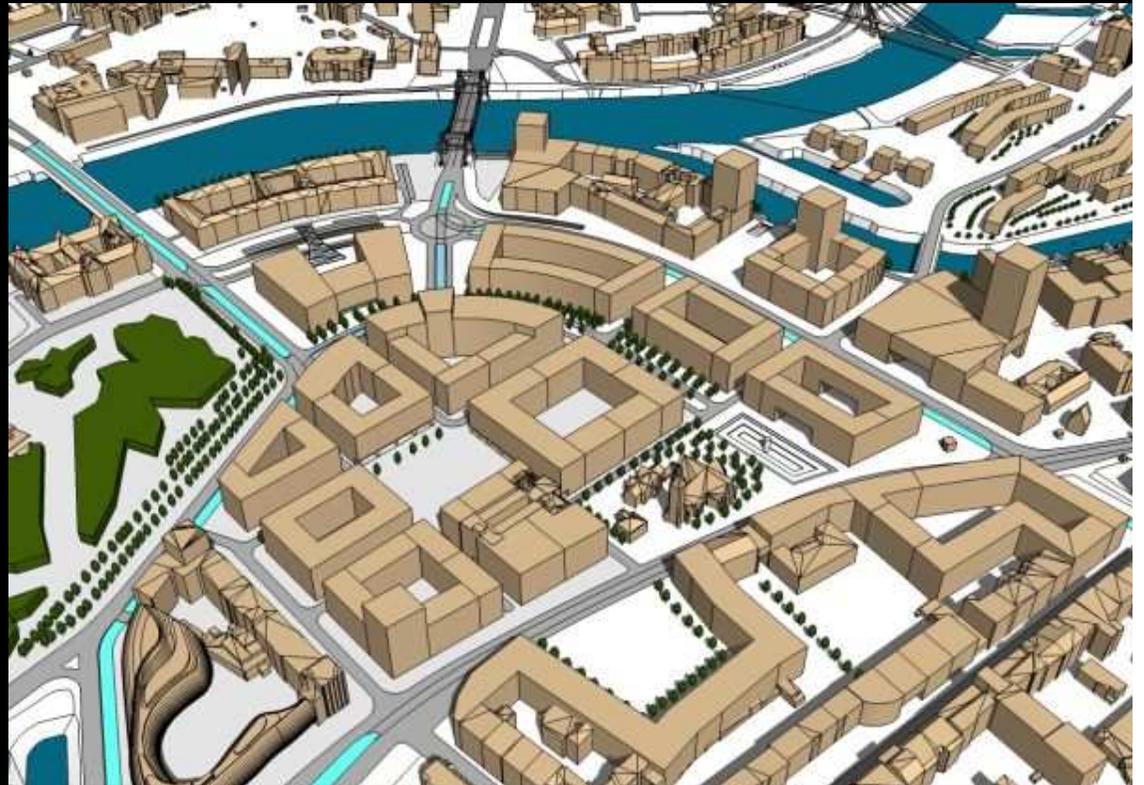
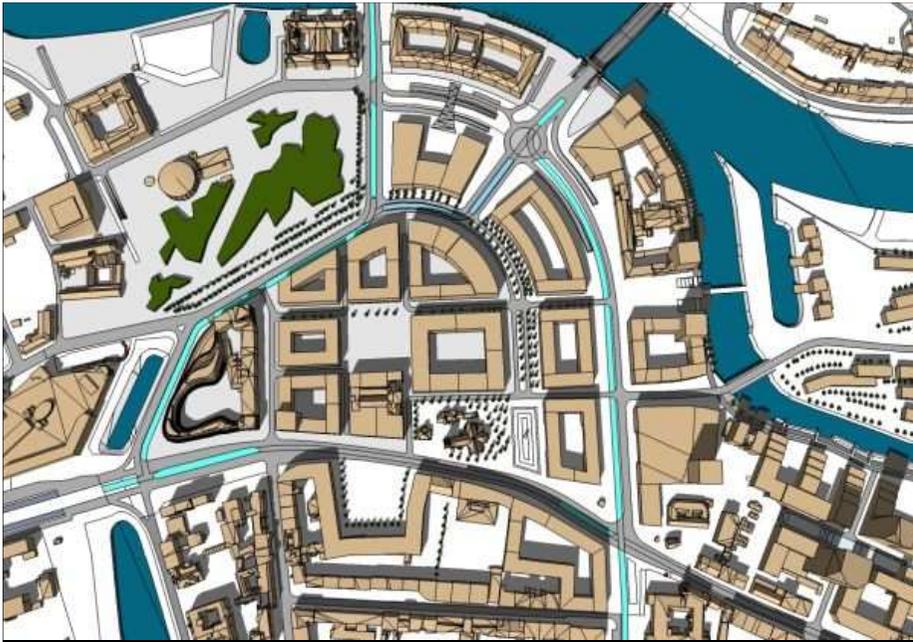


Sprzedaż całej strefy (pojedynczy inwestor budowlany)



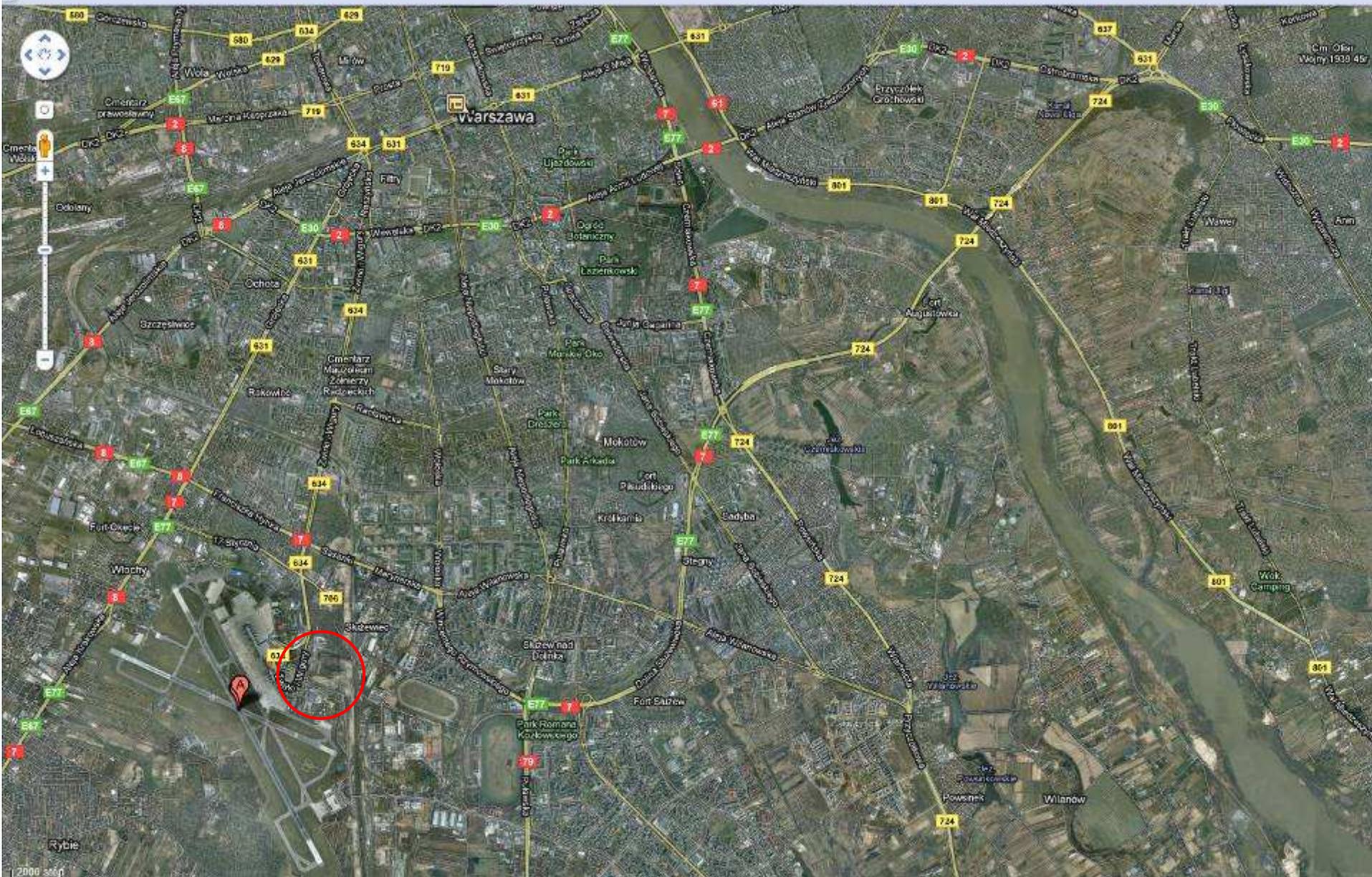
Złożona sprzedaż działki (duża liczba inwestorów budowlanych)





Chopin Airport City

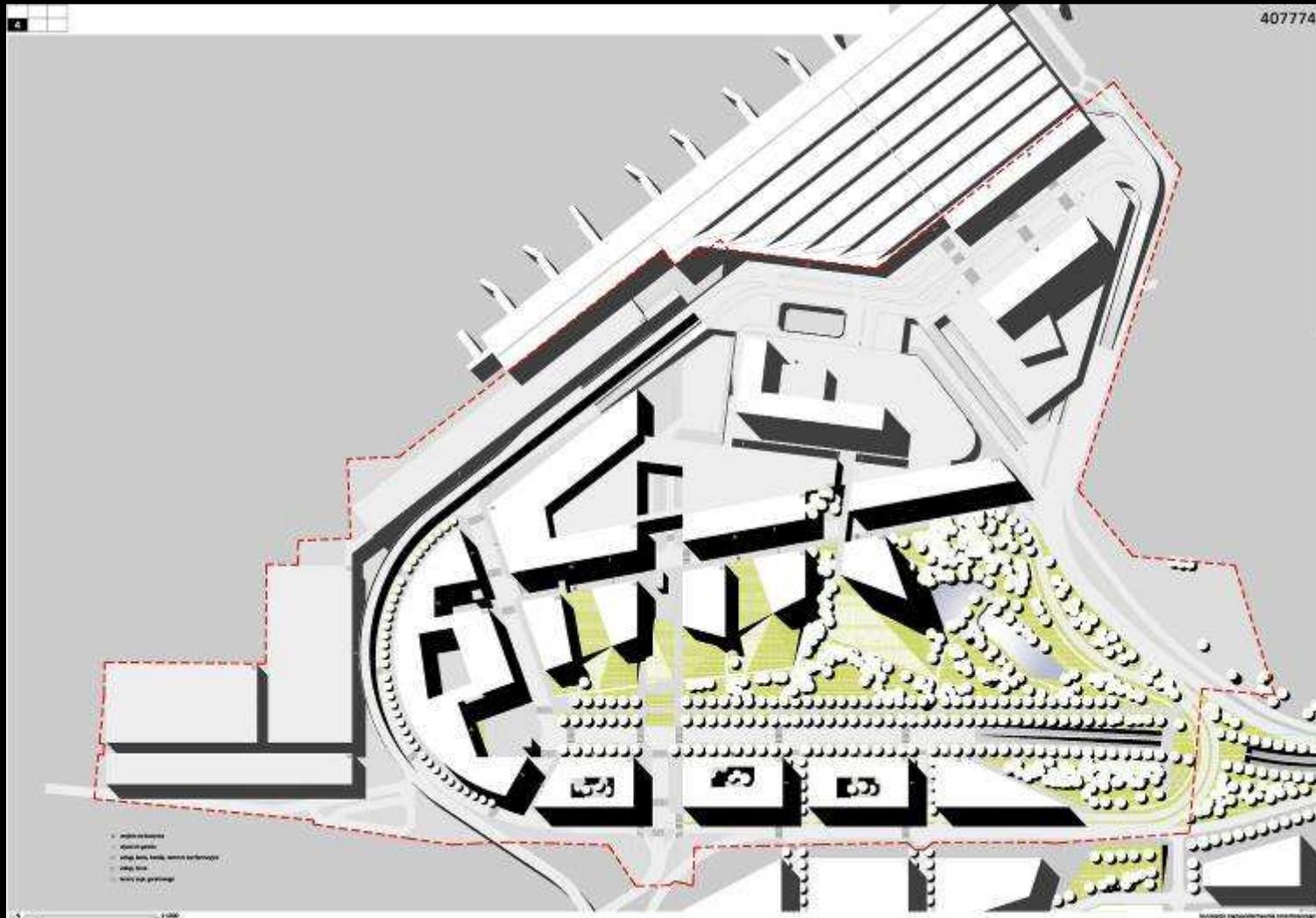
- **Landuse - Terminal parking lot**
- **Regeneration beginning - 2009**
- **Highlights - Central location, Chopin Airport, new railway station**
- **Implementation stage – Competition vision plan, urban development plan in progress**

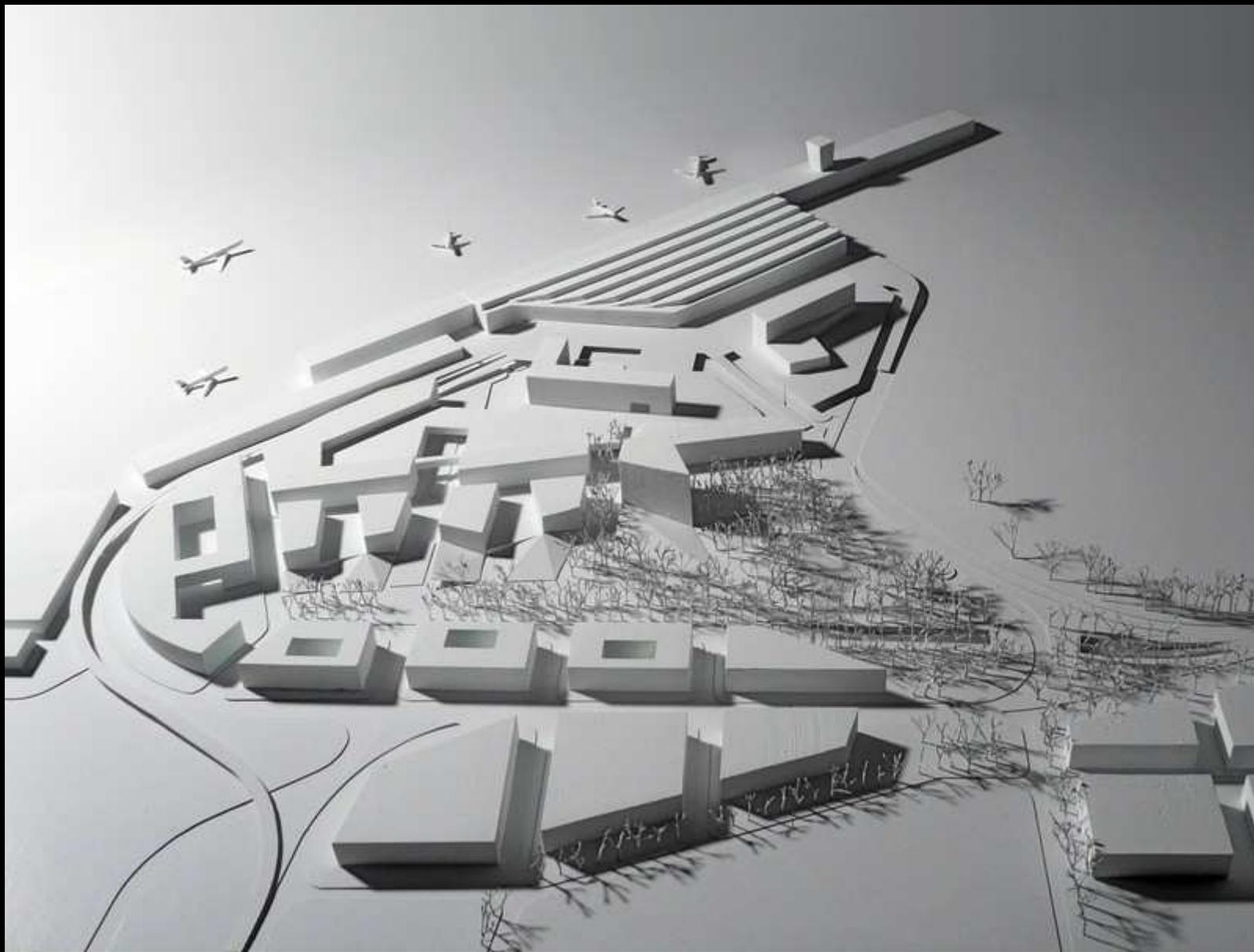










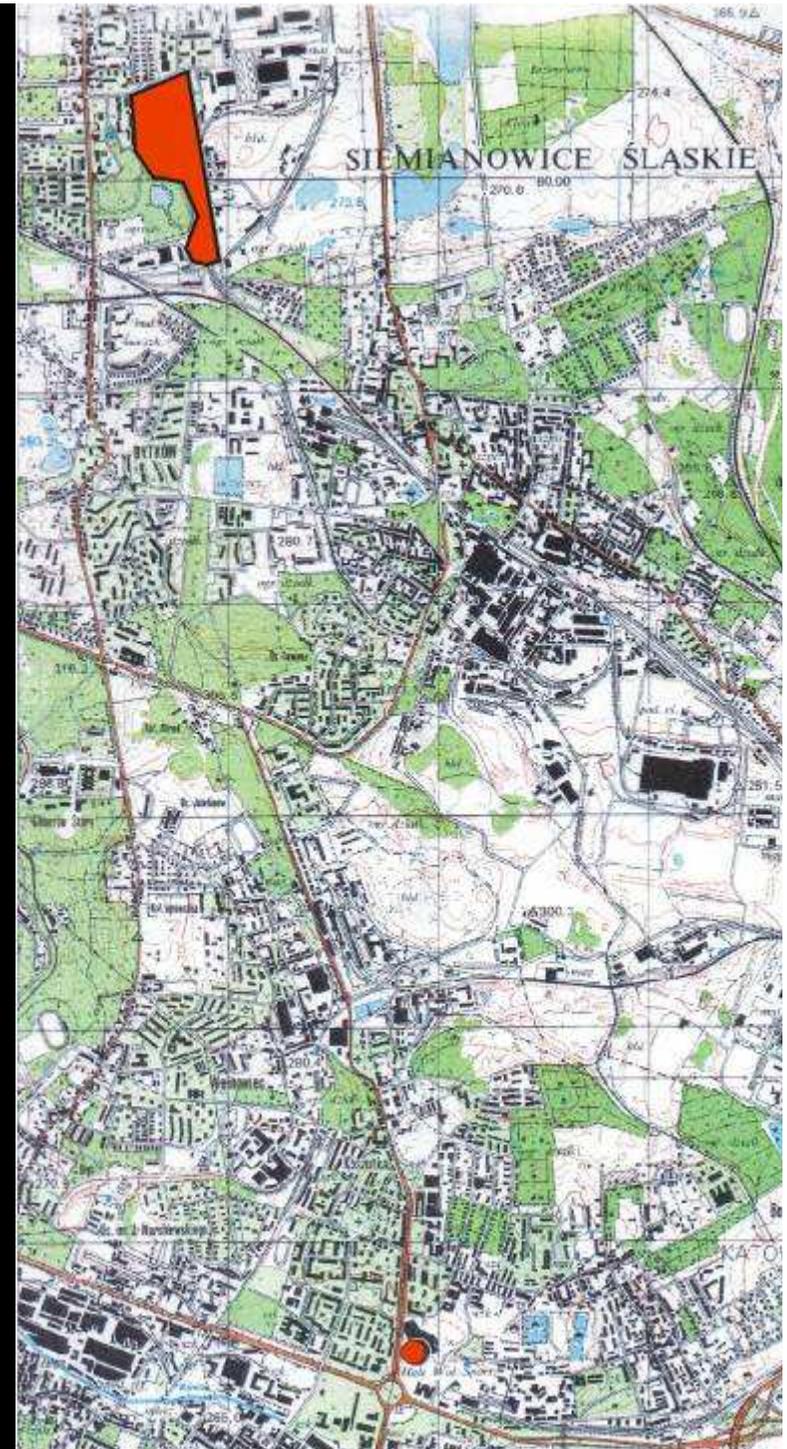


© JEMS Architekci / Chopin Airport 2010

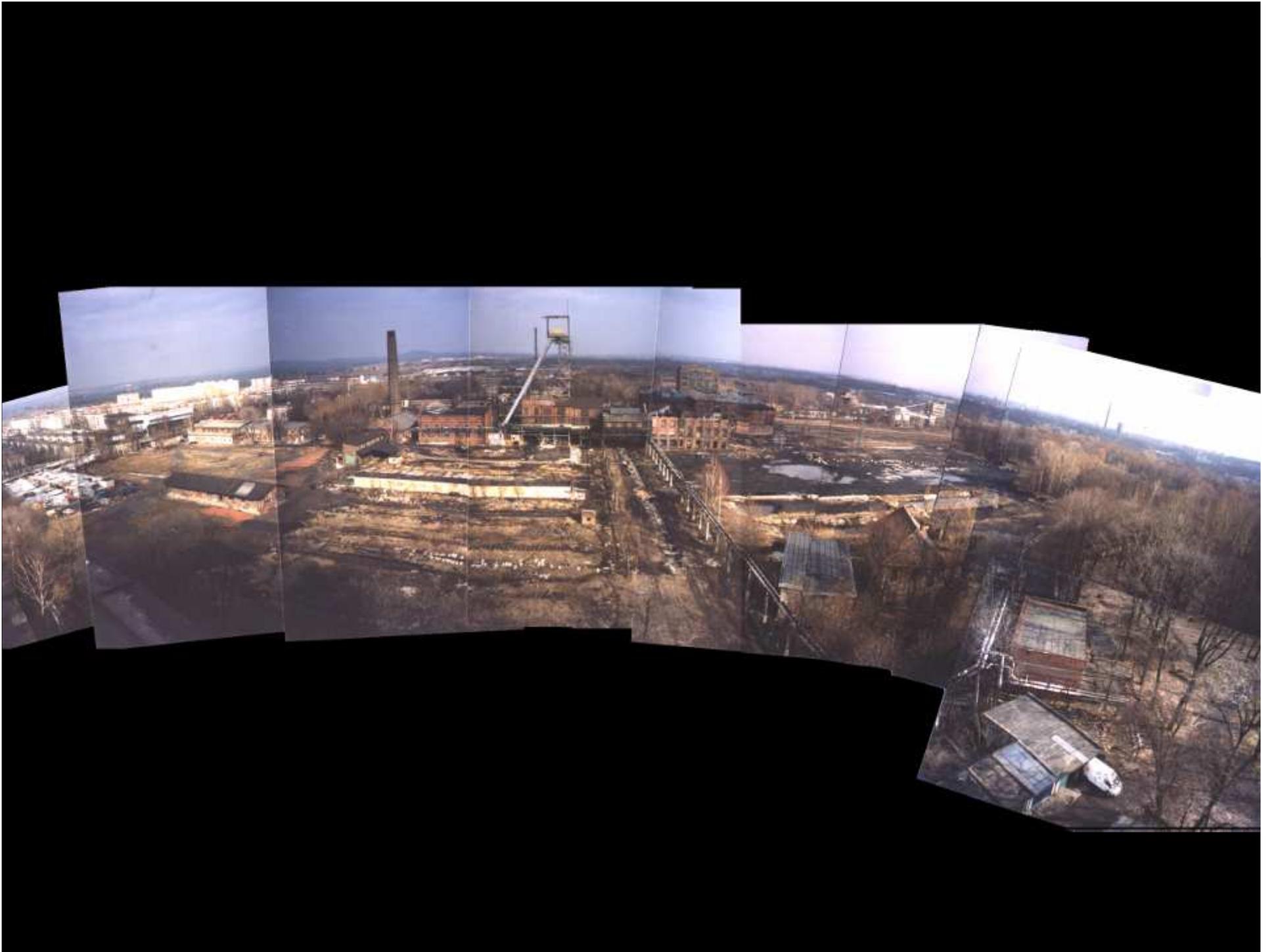
Siemianowice – Michał coal mine

- **Landuse - Coal Mine**
- **Regeneration beginning - 2000**
- **Highlights - Central location, Listed industrial buildings, historic park**
- **Implementation stage - Vision plan, zoning plan, some commercial development, adaptation for events hall in progress**

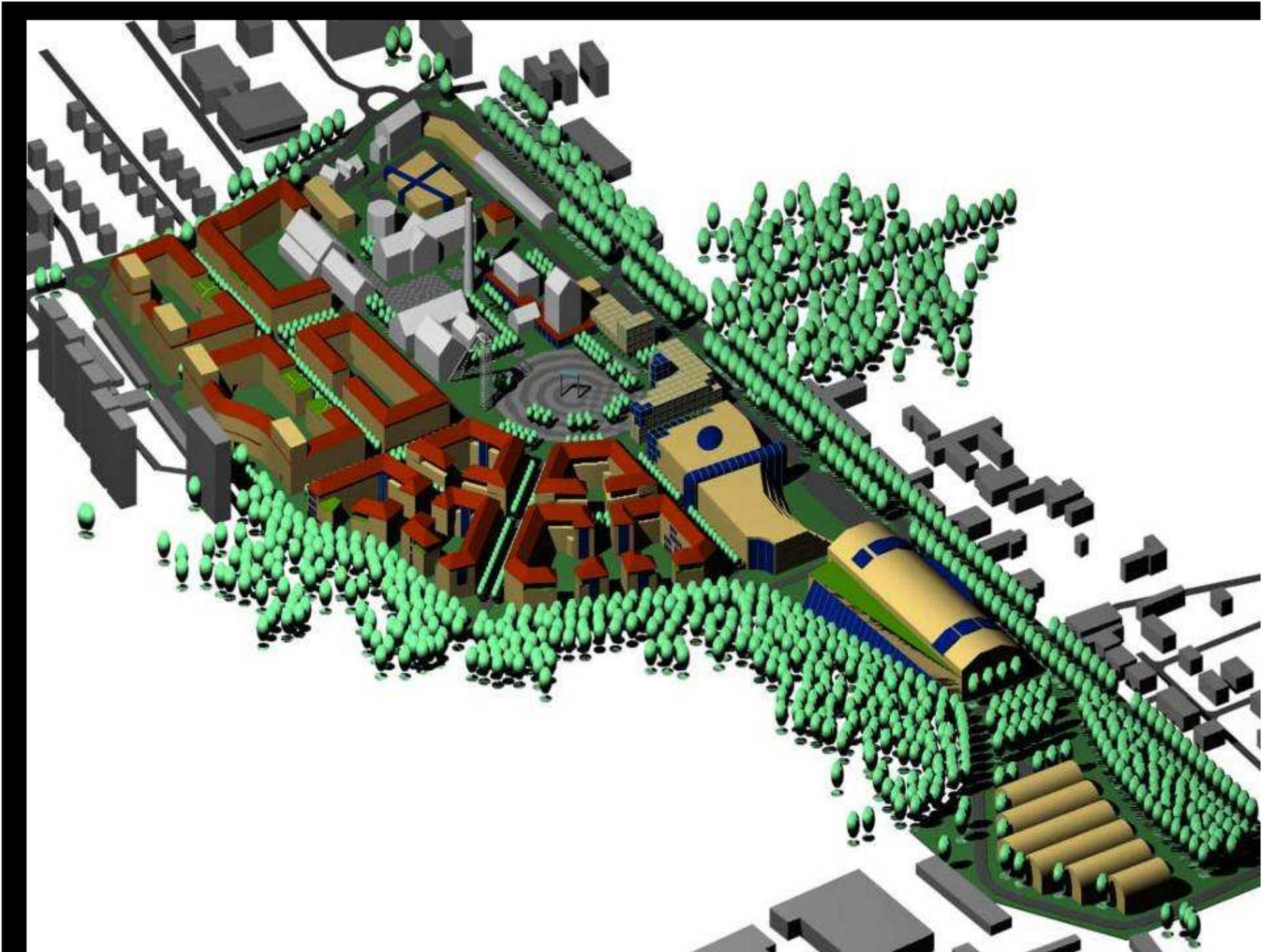
Siemianowice brownfield redevelopment





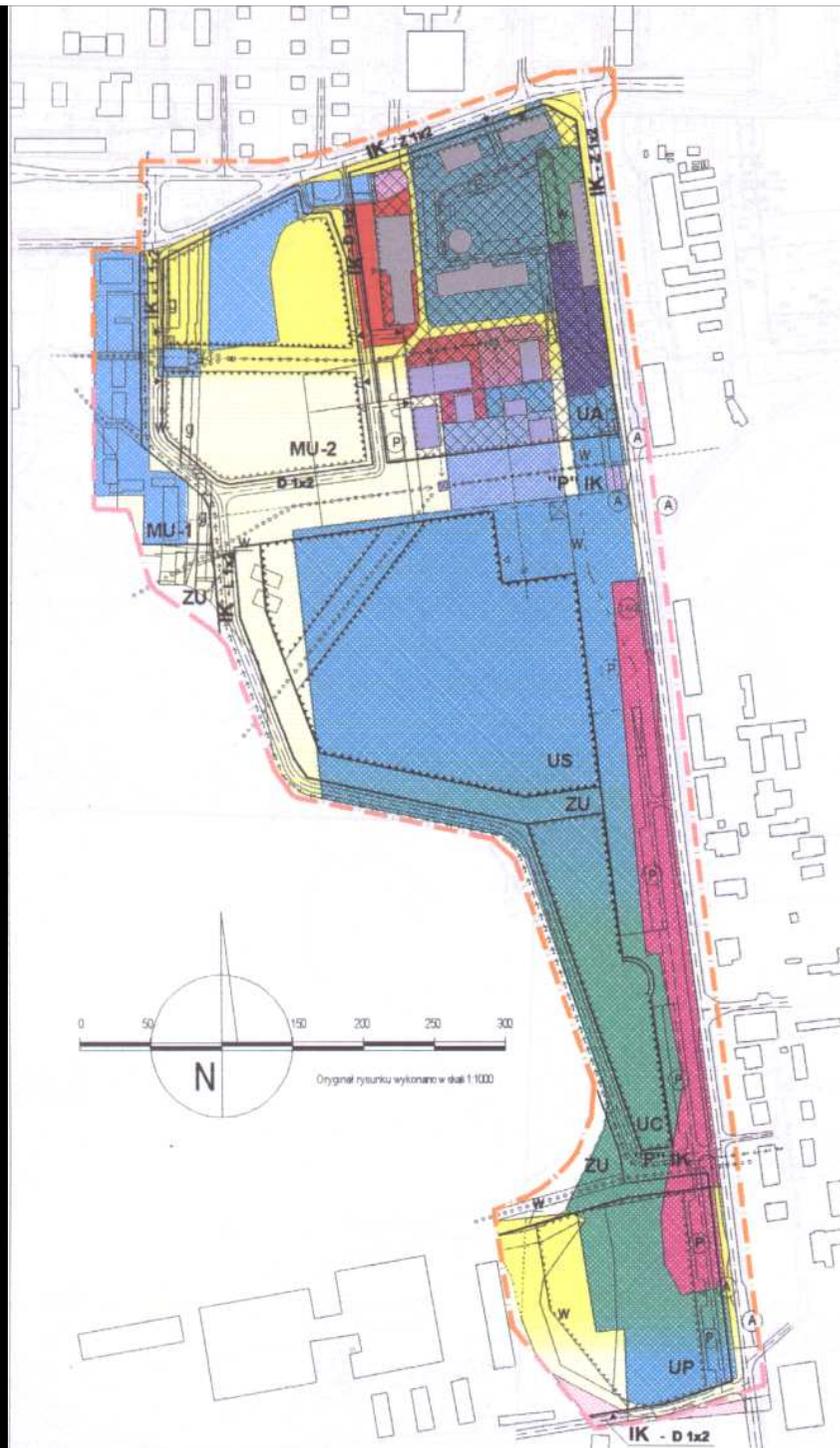








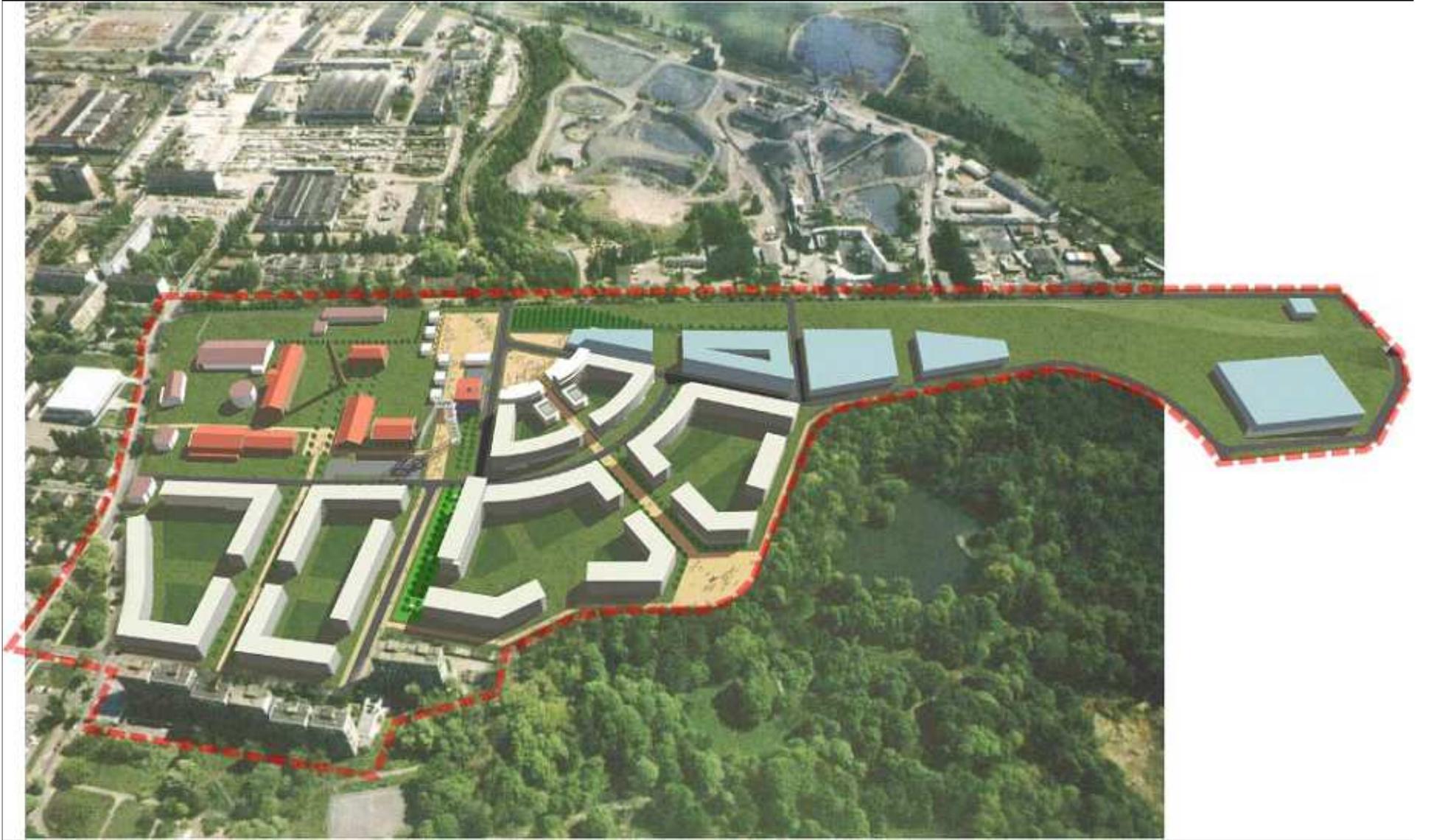
Struktura własności terenów na tle projektu planu miejscowego

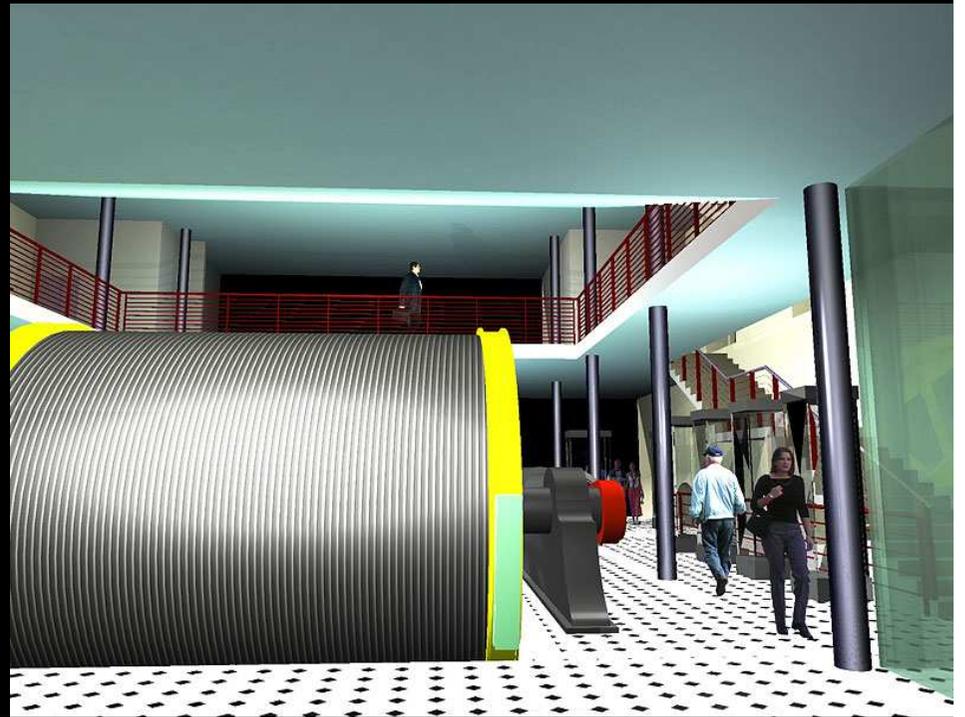
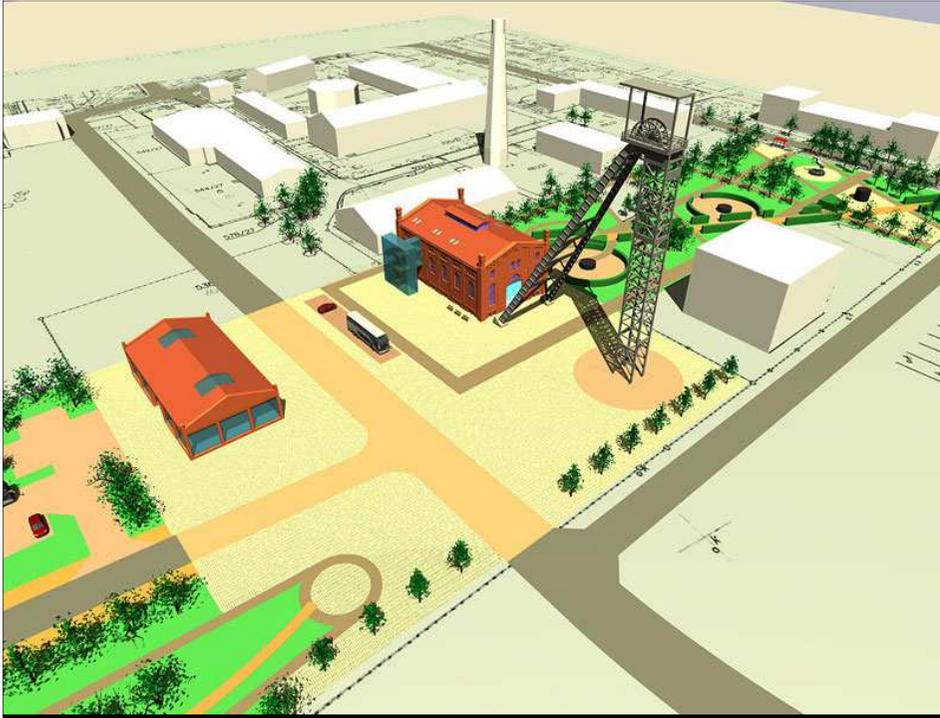


-  Granica opracowania planu, będąca także linią rozgraniczającą
-  wiecz. uż.: Gmina miasta S. Śl.
-  właściciel i uż.: Gmina miasta S. Śl.
-  właściciel: Gmina miasta S. Śl.,
wiecz. uż.: wg wykazu właścicieli garaży
-  wiecz. uż.: KWK
"Siemianowice" Sp. z o.o.
-  wiecz. uż.: Spółd. Mieszk. "Michał"
-  wiecz. uż.: Pol. Węg. Gór. S.A. Katowice
"Haldex"
-  wiecz. uż.: Przedz. Kompl. Realiz. Budown.
"Fabud" S.A.
-  wiecz. uż.: Kolo Łowieckie "Bazar"
-  wiecz. uż.: "PRO INNEST" Sp. z o.o.
-  wiecz. uż.: Przed. Usł-Handl-Prod "ELTEKON
PGP"
-  wiecz. uż.: "Mafag" S.A.
-  wiecz. uż.: Rudzka Spółka Węglowa S.A.
-  wiecz. uż.: Nowak P. i Ogrochik A. jako
wspólnicy S.C. "HYDROREM"
-  wiecz. uż.: Augustyniak K.
i Augustyniak W.
-  wiecz. uż.: Walczak A.
i Walczak B.
-  wiecz. uż.: Sawicz Józef
i Sawicz Janina
-  właściciel i uż.: Sawicz Józef i Sawicz Janina
-  zarz.: "Kolomontaz" SP z o.o.











Goleniów – „Heart of the city”

- **Landuse - Various industrial and facilities**
- **Regeneration beginning - 2009**
- **Highlights - Central location, Riverfront**
- **Implementation stage - Vision plan, land restructuring in progress**



Załącznik nr 9

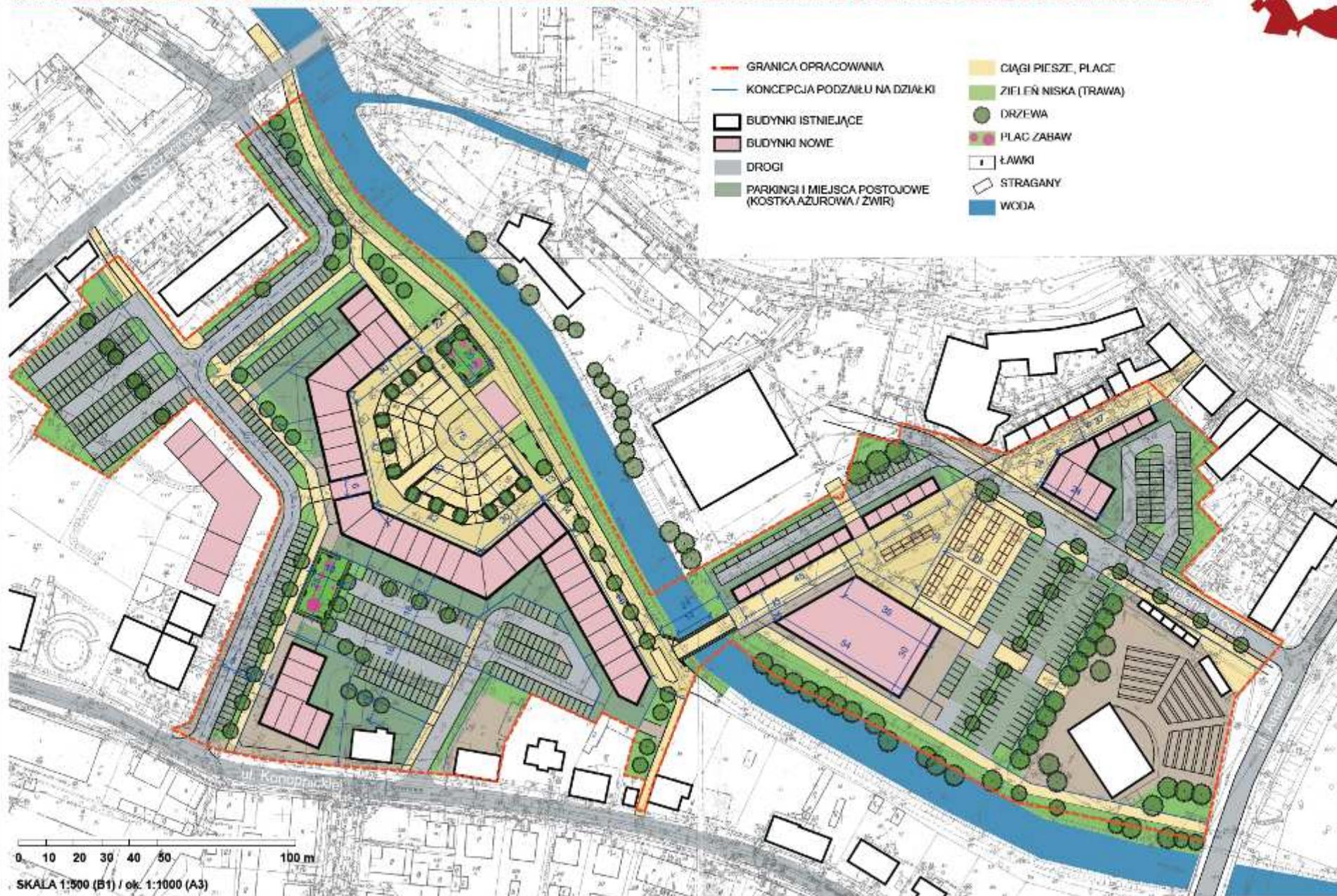




SZCZEGÓŁOWA KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA FRAGMENTÓW CENTRUM MIASTA GOLENIOWA WZDŁUŻ NABRZEŻA RZECI INY

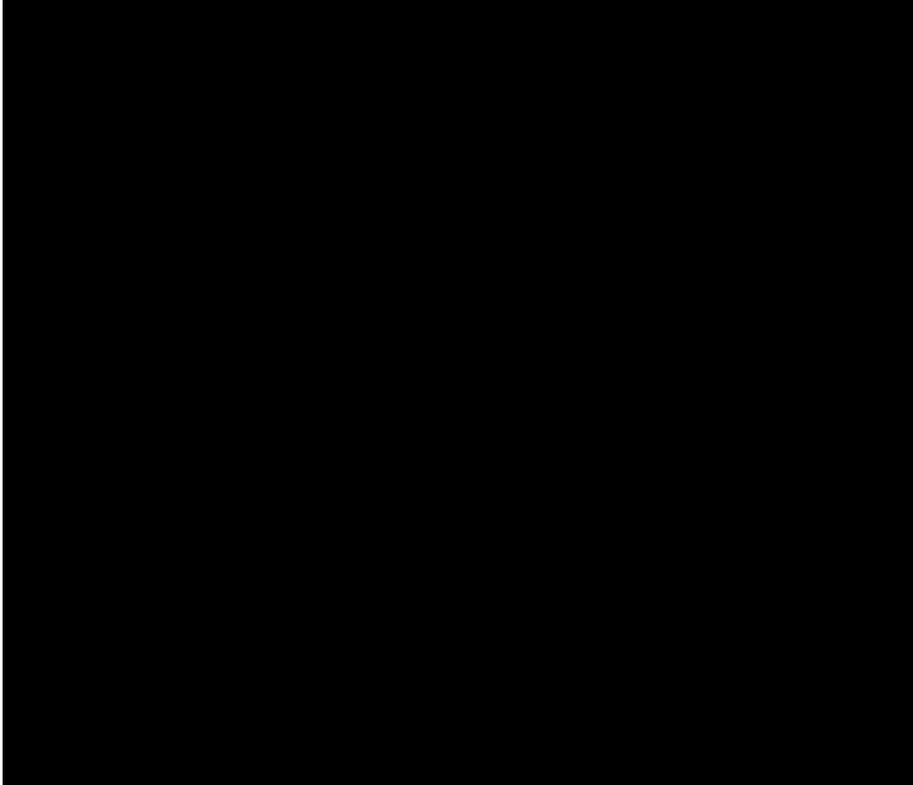


1



KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA - SKALA 1:500





Conclusions

- Transformation of derelict urban is a major urban planning challenge design in Poland. Regeneration processes are complex, interdisciplinary and take several stages
- Creating new compact, mixed use neighborhoods should be a key element of sustainable urban development
- The main advantage of plans is establishing conceptual and legal framework for the new urban structure; “what will the structure be filled with” remains open
- While commercial development has been postponed, cultural events and venues attract attention and „mentally” incorporate the areas within the city
- Regeneration experiences show the limited role of architects, urban designers and planners in the processes which depend mostly on political decisions and economic conditions