

Anna GRZELAK  • Iwona PIELESIAK 

OCENA POTENCJAŁU TERENÓW POPZEMYSŁOWYCH W OZORKOWIE – KONTEKST REWITALIZACJI

mgr inż. Anna GRZELAK – *Polska Akademia Nauk*
Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania
ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa
e-mail: a.grzelak@twarda.pan.pl
<https://orcid.org/0000-0003-3046-0887>

4

dr Iwona PIELESIAK – *Uniwersytet Łódzki*
Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
Wydział Nauk Geograficznych
ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź
e-mail: iwona.pielesiak@geo.uni.lodz.pl
<https://orcid.org/0000-0002-8396-8230>

ZARYS TREŚCI: W artykule przedstawiono założenia i wyniki oceny terenów poprzemysłowych Ozorkowa – małego miasta leżącego w województwie łódzkim. Analizą objęto 12 obszarów w kontekście ich endogenicznego potencjału do wdrażania działań rewitalizacyjnych. Większość z omawianych terenów to korzystnie zlokalizowane pozostałości po XIX-wiecznym przemyśle lekkim. W ich współczesnej strukturze kluczową rolę odgrywają usługi, powrót do funkcji produkcyjnej i magazynowej, a także mieszkalnictwo. Znaczna ich część pozostaje jednak niezagospodarowana. Wyzwaniem jest także skomplikowana



sytuacja własnościowa. Największym potencjałem cechują się niewielkie, centralnie położone tereny związane z XIX-wiecznym przemysłem lekkim. Najniżej oceniono z kolei predyspozycje najbardziej rozległych, peryferyjnie zlokalizowanych terenów po socjalistycznych zakładach włókienniczych i odzieżowych.

SŁOWA KLUCZOWE: tereny poprzemysłowe, ocena, rewitalizacja, Ozorków.

ASSESSMENT OF POST-INDUSTRIAL SITES IN OZORKÓW IN THE CONTEXT OF URBAN RENEWAL

ABSTRACT: The article presents the assumptions and results of the evaluation of post-industrial areas in a town of over 18,000 inhabitants – Ozorków, located in the metropolitan area of Łódź. The analysis covered 12 areas abandoned, at least temporarily, by industrial activity, and it concerned the usefulness (potential) for the implementation of urban regeneration activities. The focus was on individual features of the areas and their immediate surroundings, ignoring external and general factors such as national law, the presence of an investor, or financial resources for investments. Post-industrial areas were assessed in five categories: physical characteristics, economic and legal factors, land development, the development of its surroundings, and transport accessibility. The study was general in nature, i.e. not focused on a specific type and purpose of the revitalisation project, which on the one hand constituted a significant obstacle in the selection of indicators for assessment, while on the other hand, it provided the basis for flexible use of the proposed procedure in comparisons on a larger scale.

Post-industrial areas in Ozorków have their roots in the 19th-century textile and clothing production, which used to be typical of the Łódź Industrial District. The majority of the areas in question are the remains of the textile industry – wool and cotton spinning mills as well as fulling and weaving mills. Some of them were accompanied by traditional mills and dyehouses. For this reason, most of them were located near surface hydrographic objects (on the Bzura River banks and by three artificial water reservoirs). Taking into account the contemporary spatial and functional structure of Ozorków, apart from individual exceptions, the areas selected for the analysis are located in the oldest, central part of the city, surrounded by residential and service-type buildings of the rental type. The further away from the city centre, the younger and larger the post-industrial areas are. Those areas are generally characterised by good transport accessibility. Services, returning to production, and storage functions as well as housing all play a key role in the contemporary structure of land use. However, a significant part of the examined areas is undeveloped or returned to the state of urban fallow land, thus enabling the implementation of ‘greenfield’ investments. The complicated ownership situation is an important aspect affecting the possibility of re-integrating the analysed areas into contemporary spatial and economic structure of the city. On the other hand, a significant share of ownership or co-ownership of the Municipality of Ozorków may be considered an advantage. The procedure proposed in the article suggests that the greatest potential for urban renewal is attributed to small, centrally-located areas originated in the 19th-century light industry. On the other hand, the biggest challenge turned out to be the most extensive areas – the remains of the largest socialist textile and clothing factories, located on the outskirts of the town.

KEYWORDS: post-industrial areas, evaluation, urban renewal, Ozorków.

4.1. Wprowadzenie

Artykuł dotyczy terenów poprzemysłowych w Ozorkowie. Skupiono się w nim na endogenicznych (tj. wewnętrznych, dotyczących danego terytorium i jego bezpośredniego otoczenia) predyspozycjach do ich rewitalizacji. Zagadnienie rewitalizacji obszarów poprzemysłowych, jak i rewitalizacji w ogóle od kilku dekad wyraźnie zyskuje na znaczeniu. Wynika to z faktu, że tereny zdegradowane (oprócz obszarów porzuconych przez przemysł zalicza się do nich śródmieścia, obszary nadrzeczne i powojaskowe, blokowiska itp. – Jarczewski 2010; Ciesiołka 2017) do dziś zajmują znaczną część przestrzeni miejskiej oraz pozamiejskiej. Powstanie obszarów zdegradowanych jest jednym ze skutków transformacji społeczno-gospodarczej; nasila je proces globalizacji oraz dekapitalizacja i degradacja substancji budowlanej (Wojnarowska 2011). Ustawa o rewitalizacji (2015, art. 9) wskazuje, iż

obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z [...] negatywnych zjawisk [w sferze] gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej.

Współcześnie obserwowany postęp cywilizacyjny, obejmujący przejście z industrialnej i postindustrialnej fazy rozwoju w fazę społeczeństwa informacyjnego, stwarza zupełnie nowe uwarunkowania dla funkcjonowania podmiotów gospodarczych. Jest to proces złożony, w którym zmieniają się szczególnie warunki, w jakich działają przedsiębiorstwa przemysłowe. W fazie industrialnej główną rolę odgrywały zakłady bazujące na surowcach (np. węgiel, rudy żelaza), zaliczane do przemysłu ciężkiego, lub zakłady bazujące na zasobach pracy, związane z przemysłem włókienniczym. W społeczeństwie informacyjnym funkcje te zostały w dużym stopniu przejęte przez podmioty opierające się na wiedzy, reprezentujące sektory hi-tech (Zioło 2008). Taki stan rzeczy doprowadził do zamknięcia wielu tradycyjnych przedsiębiorstw. Warto jednak zauważyć, że przemiany nie dotyczą tylko typów zakładów pełniących funkcje wiodące, ale również ich lokalizacji. W kontraście do tradycyjnych koncepcji, we współczesnej teorii lokalizacji wskazuje się na współistnienie czynników decydujących o lokalizacji działalności gospodarczej i kształtujących jakość życia ludności (Strykiewicz

2010). Oznacza to, że tradycyjne tereny przemysłowe fazy industrializacji niejednokrotnie nie są w stanie efektywnie pełnić swoich funkcji w dobie społeczeństwa informacyjnego. Jeżeli nie zostaną odpowiednio zaadaptowane, zazwyczaj przestają być użytkowane i ulegają stopniowej degradacji.

Problemy związane z przekształceniami i upadkiem terenów poprzemysłowych nie są wyłącznie domeną współczesności – obserwowano je już w XIX w., w związku z gwałtownym rozwojem przemysłu fabrycznego. Działalność przemysłowa charakteryzuje się podatnością na wpływ cyklów koniunkturalnych, zaś ich nieodzowny element – kryzysy – często skutkowało zamykaniem zakładów lub ich części. Z biegiem czasu następowały również zmiany w lokalizacji fabryk. W związku ze wzrostem ich wielkości oraz rosnącym znaczeniem transportu samochodowego coraz częściej przenoszono je z centrum miast na obrzeża, w pobliże dużych arterii komunikacyjnych. W efekcie w centralnych częściach obszarów zurbanizowanych pojawiało się coraz więcej terenów poprzemysłowych wymagających przekształceń. Po gwałtownej dezindustrializacji na przełomie lat 70. i 80. XX w. zagadnienie to stało się istotnym problemem polityki miejskiej (Domański 2000).

Obszary poprzemysłowe niejednokrotnie mają wysoki potencjał ekonomiczny. Często są dogodnie położone w sieci transportowej; bywa, że znajdują się w obrębie ścisłej zabudowy miejskiej. Najczęściej są one również wyposażone w niezbędne obiekty infrastruktury technicznej (Irmiński 2002). Cechy te nie zawsze są dostrzegane i optymalnie wykorzystywane. Ogromną szansę stanowi w takich przypadkach rewitalizacja, która nie tylko umożliwia terenom zdegradowanym odzyskanie pierwotnego znaczenia, ale może wręcz wykorzystać ich endogeniczny potencjał bardziej efektywnie, dodatkowo zwiększając ich rolę w danej jednostce terytorialnej (Maciejewska, Turek 2011).

Na obszarze zdegradowanym lub jego części, przed podjęciem jakichkolwiek działań związanych z jego rewitalizacją, wyznaczyć należy obszar rewitalizacji. Według ustawy o rewitalizacji (2015, art. 10) jest to „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk [...], na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza przeprowadzić rewitalizację”, przy czym należy zauważyć, że teren ten „nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy”. W przypadku rewitalizacji terenów poprzemysłowych istnieje jeszcze dodatkowy warunek, stanowiący, że „niezamieszkałe tereny poprzemysłowe [...], na których występują negatywne zjawiska [...], mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym”.

Sam proces rewitalizacji terenu poprzemysłowego, z uwagi na wieloetapowość, długofalowość i interdyscyplinarność prowadzonych w jego ramach

działań, jest skomplikowany. Według Aliny Maciejewskiej i Agnieszki Turek (2014) podzielić go można na cztery etapy (rys. 1).



Rys. 1. Proces rewitalizacji terenu poprzemysłowego

Źródło: opracowanie własne na podstawie Maciejewska, Turek (2014).

W etapie pierwszym najważniejsze jest przeanalizowanie rodzaju procesów produkcyjnych prowadzonych wcześniej na danym terenie. Pozwala ono m.in. na zidentyfikowanie ewentualnych zanieczyszczeń. Ustalenie aktualnego stanu i jego ocena jest punktem wyjścia dla procesu rewitalizacji. Przed podjęciem działań planistycznych lub projektowych należy dokładnie określić i zbadać potencjał i podatność danego terenu na przekształcenia, w tym przede wszystkim wziąć pod uwagę aspekt ekonomiczny, potencjalne skutki społeczne oraz przewidywane konsekwencje przestrzenne. Poza tym niezbędne jest zbadanie struktury własności gruntów oraz obiektów, by zidentyfikować ewentualne problemy własnościowe, jak również przeanalizowanie możliwości zainicjowania i sfinansowania tego typu inwestycji. Etap trzeci obejmuje wszelkie zabiegi techniczne mające na celu doprowadzenie terenu do stanu wolnego od zanieczyszczeń. Ponowne zagospodarowanie, czyli etap czwarty, obejmuje wprowadzenie na dany teren nowych funkcji (Maciejewska, Turek 2014). Jako trzy główne modele przekształceń rewitalizacyjnych terenów poprzemysłowych Malwina Kobyłańska i Łukasz Gawor (2017) wyróżniają: (1) zachowanie pierwotnych funkcji i udostępnienie ich do wykorzystania turystycznego; (2) przystosowanie do pełnienia funkcji przemysłowych z ewentualnym udziałem innych funkcji oraz (3) odrzucenie przemysłowego dziedzictwa i adaptacja dla zupełnie odmiennych funkcji.

4.2. Cel, materiały i metody badań

Biorąc pod uwagę zarysowany powyżej kontekst przemian gospodarczych i potrzebę rewitalizacji, w artykule podjęto próbę oceny funkcji i zagospodarowania terenów przemysłowych w małym mieście – Ozorkowie. Ewaluacja koncentruje się na endogenicznym potencjale tych obszarów, pomijając uwarunkowania zewnętrzne, niezwiązane z nimi bezpośrednio, mające bardziej ogólny charakter (np. prawodawstwo na szczeblu krajowym, budżet gminy, możliwości finansowania przedsięwzięcia rewitalizacyjnego). W opracowaniu, poza przedstawieniem genezy terenów przemysłowych oraz ich położenia w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta, skupiono się na drugim etapie procesu rewitalizacji, czyli na ustaleniu aktualnego stanu wybranych terenów i jego oceny. Jest to bowiem dla terenów przemysłowych kluczowy, a nie zawsze uwzględniany, bądź też uwzględniany niedostatecznie szczegółowo, etap działań naprawczych i adaptacyjnych (Ostręga, Uberman 2005).

Na potrzeby oceny przeprowadzono badania kameralne (przegląd literatury przedmiotu, kwerenda dokumentów archiwalnych, opracowań kartograficznych i aktów prawnych) oraz terenowe (szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczna z dokumentacją fotograficzną, uwzględniająca m.in. formę własności i władania, sposób użytkowania, uzbrojenie techniczne, nawierzchnię i ogrodzenie obiektów poddanych analizie). Odbyły się one w latach 2020–2021, służąc realizacji pracy magisterskiej (Grzelak 2022). Dane zaktualizowano na rok 2022. Podsumowaniem badań jest syntetyczna ocena predyspozycji ozorkowskich terenów przemysłowych do rewitalizacji.

Autorki przyjęły za Bolesławem Domańskim (2000: 109), iż terenami przemysłowymi są obszary, które „przystały być miejscem produkcji przemysłowej lub przestały pełnić funkcje pomocnicze dla tej produkcji w obrębie zakładów przemysłowych (np. magazynowo-składowe, transportowe, administracyjne), łącznie z obszarami niedokończonych inwestycji przemysłowych”. Tereny te obecnie nie muszą być całkowicie nieużytkowane, w ich doborze istotne było jednak przerwanie ciągłości produkcji. W związku z powyższym mogą one być obecnie wykorzystywane na cele inne niż produkcyjne lub ponownie, po okresie nieużytkowania, wykorzystywane do nowych celów produkcyjnych (Domański 2001; Maciejewska, Turek 2011; Miśkowiec 2016; Denis 2017). Literatura przedmiotu nie precyzuje jednoznacznie długości tego okresu. Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto wartość co najmniej jednego roku.

Tereny przemysłowe w Ozorkowie zidentyfikowano na podstawie przeglądu literatury i materiałów archiwalnych, a także inwentaryzacji terenowej. Wstępna analiza wskazała na istnienie w granicach miasta piętnastu takich miejsc, jednak z uwagi na brak pewnych informacji o lokalizacji trzech zakładów wytwórczych działających niegdyś na większą skalę (jednej tkalni i dwóch

pończoszarni) do badań pogłębionych zakwalifikowano dwanaście obiektów o zróżnicowanej genezie, w których zaprzestano działalności przemysłowej przed 2019 r.

4.3. Tereny poprzemysłowe w Ozorkowie – geneza, lokalizacja i struktura

Ozorków jest miastem o XIX-wiecznym rodowodzie, zlokalizowanym w północno-zachodniej części Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego. Obecnie pełni on funkcję ośrodka centralnego dla otaczających go obszarów wiejskich, będąc m.in. siedzibą władz miejskiej i wiejskiej gminy Ozorków. Od granic Łodzi (centrum województwa) dzieli go ok. 15 km odległości drogowej, zaś od Zgierza (siedziby władz powiatu) – niespełna 9 km. Miejscowość jest korzystnie położona w regionalnej i krajowej sieci transportowej – wzdłuż jej północno-wschodniej granicy biegnie droga krajowa 91, prowadząca bezpośrednio do wjazdu na autostradę A2 (i dalej do skrzyżowania A1 i A2 w Strykowie) oraz aktualnie budowanej drogi ekspresowej S14. Ich węzły są odległe o odpowiednio 4 i 2 km od południowo-wschodniej granicy miasta. Jeśli chodzi o transport zbiorowy, miasto ma bezpośrednie połączenia kolejowe z węzłami w Łodzi i Kutnie. Obsługują je m.in. pociągi Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej, zatrzymujące się na dwóch peryferyjnie zlokalizowanych stacjach. Do 2018 r. powiązania z Łodzią i pobliskim Zgierzem opierały się również na linii tramwajowej. Jej funkcjonowanie między drugim z wymienionych miast a Ozorkowem zostało jednak zawieszono, torowisko rozebrano, a transport zbiorowy ograniczono do dotowanych przez samorząd przewozów autobusowych, wspartych przez usługi oferowane przez prywatnych przewoźników.

Ozorków zajmuje powierzchnię 15,5 km² i jest zamieszkiwany przez ok. 18,3 tys. osób, co klasyfikuje go do grona małych miast. Od wielu lat obserwuje się w nim pogłębiającą się depopulację, uwarunkowaną ruchem wędrownym ludności, ale przede wszystkim ujemnym przyrostem naturalnym. Od 2017 r. procesy te uległy nasileniu, skutkując średnim rocznym ubytkiem przekraczającym 170 osób (GUS BDL). Do 2020 r. w sytuacji ekonomicznej miasta zauważalna była powolna poprawa. W okresie przedpandemicznym bezrobocie systematycznie malało, zaś liczba podmiotów gospodarczych – zarówno bezwzględna, jak i odniesiona do zaludnienia – wzrastała. Na tle pozostałych miast powiatu, ale także wszystkich gmin województwa, Ozorków plasuje się jednak zdecydowanie poniżej wartości przeciętnych. Jedną z przyczyn tego stanu są trudności, jakich miasto doświadczyło w swojej historii gospodarczej, zwłaszcza pod koniec XX w., wraz z upadkiem wielkoskalowej działalności przemysłowej. We współczesnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Ozorkowa wyróżniają się centralnie zlokalizowane tereny mieszkaniowo-usługowe, w tym budownictwa wielorodzinnego, otoczone przez mozaikę gruntów rolnych, wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

Podwaliny pod rozwój ozorkowskiego przemysłu położył Ignacy Starzyński – żyjący na przełomie XVIII i XIX w. właściciel ziem leżących przy trakcie łączącym Łęczycę i Zgierz. Atutami jego majątku było równinne ukształtowanie terenu oraz bogate zasoby miękkiej wody. Dostrzegłszy ów potencjał, Starzyński doprowadził do wykarczowania tutejszych lasów, uregulowania koryta Bzury oraz zwiększenia użyteczności rzeki poprzez spiętrzenie wody w trzech stawach – Strzeblewskim, Wałachu i Pile. W dalszej kolejności wytyczono plan osady i sprowadzono do niej sukienników, m.in. Gottlieba Lauzego, który kilka dekad później założył pierwszy scentralizowany zakład sukienniczy. W roku poprzedzającym to wydarzenie, czyli w 1816, Ozorków uzyskał prawa miejskie, pozostając jednak ośrodkiem prywatnym. Jego populacja (1 867 osób) przeszło pięciokrotnie przewyższała w owym czasie zaludnienie Łodzi. Niecałe trzy dekady później liczba mieszkańców Ozorkowa przekroczyła już 10 tys. (Górny 2014).

Poza sukiennictwem w Ozorkowie dobrze rozwijało się farbiarstwo oraz produkcja wełniana. Jednak to sprowadzeni z Nadrenii bracia Henryk i Fryderyk Schlösserowie, szczególnie drugi z wymienionych, odcisnęli największe piętno na przemyśle oraz przestrzennej strukturze miasta. Fryderyk Schlösser i jego potomkowie rozwinęli w Ozorkowie przetwórstwo bawełny, lokalizując w pobliżu miejskiego rynku oraz w sąsiednim folwarku Strzeblew nowoczesne zakłady produkcyjne. W przemysłowej historii miasta wyraźnie zapisały się także m.in. rodzina Scheiblerów, w tym Karol Scheibler – późniejszy łódzki „król bawełny”, a także rodziny Wernerów (przemysł wełniany), Wegnerów (farbiarstwo), Librachów (farbiarstwo i sukiennictwo) oraz Kryszków (produkcja przędzy i tkanin wełnianych) (Górny 2014). Z biegiem czasu sukiennictwo zostało stopniowo wyparte na rzecz przemysłu wełnianego i bawełnianego, czyniąc z Ozorkowa w drugiej połowie XIX w. jeden z trzech największych, obok Zgierza i Łodzi, ośrodków przemysłu włókienniczego na ziemiach polskich (Suliborski i in. 2016). W mieście funkcjonowało 12 fabryk wyrobów wełnianych, 6 farbiarni, po 3 przędzalnie wełny, bawełny, garbarnie, fabryki kaffi i wiatraki, 2 folusze, mydlarnia, olejarnia, młyn wodny, fabryka miodu i zakład produkujący ocet (Chlebowski, Walewski 1886).

Po II wojnie światowej Ozorków nadal pozostał istotnym elementem Łódzkiego Okręgu Przemysłowego, specjalizując się w produkcji włókienniczej i odzieżowej. Kluczową rolę zaczęły odgrywać przejęte przez państwo i zreorganizowane zakłady przemysłowe, działające na wielką skalę i eksportujące towary na rynek wschodni. Bazę ekonomiczną miasta tworzyły ówczesnie przede wszystkim:

- Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego Morfeo – znacjonalizowane i rozbudowane zakłady Schlösserów; zatrudniające w latach 70. XX w. do 3,5 tys. osób;
- Zakłady Przemysłu Konfekcyjnego Latona – dawna Striwa, początkowo produkująca odzież wojskową, z czasem wyspecjalizowane w szyciu odzieży

damskiej i męskiej, w tym na eksport do państw zachodnich. Pod koniec lat 60. zakład zatrudniał niemal 1 tys. osób, co stało się bodźcem do jego rozbudowy. W 1974 r. w północnej części miasta oddano do użytku nowy kompleks produkcyjno-biurowy, w którym w szczytowym okresie pracowało przeszło 1,5 tys. osób (Górny 2014).

Przemiany gospodarczo-ustrojowe końca XX w. całkowicie zmodyfikowały skalę i strukturę branżową ozorkowskiej produkcji. Socjalistyczny przemysł, w tym sektor włókienniczy i odzieżowy, nie był gotowy na konkutowanie w warunkach gospodarki wolnorynkowej. Zadłużone największe zakłady produkcyjne włącznie co prawda do grupowych programów restrukturyzacji, jednak nie przyniosło to oczekiwanych rezultatów. Ostatecznie Morfeo i Latona straciły płynność finansową, w 2000 r. ogłoszono ich upadłość. Produkcja została wstrzymana, majątek wyprzedano i/lub poddano egzekucji komorniczej, a systematyczne zwolnienia grupowe nasiliły bezrobocie strukturalne w okolicy. Podobny los stał się doświadczeniem wielu innych podmiotów produkcyjnych w mieście (Górny 2014).

W obliczu wyraźnego załamywania się lokalnej bazy ekonomicznej w drugiej połowie lat 90. rozpoczęto formalne starania o zlokalizowanie w Ozorkowie podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (ŁSSE). Rozwiązanie wprowadzono w życie w 1997 r., a już w 2001 r. wyczerpano możliwości przyjęcia nowych podmiotów w obejmującej 32,2 ha podstrefie. Warto zauważyć, że mimo podaży rozległych terenów porzuconych przez przemysł (Morfeo i Latona) ozorkowska rozbudowa ŁSSE obejmowała wyłącznie inwestycje typu „greenfield”. Podstrefę zlokalizowano na południowym zachodzie miasta, nieopodal jego granicy administracyjnej. Stała się ona siedzibą zakładów z branż motoryzacyjnej, papierniczej, ceramicznej, medycznej i tworzyw sztucznych, w których zatrudnienie znalazło łącznie ponad 1 tys. osób (Banasiak, Pielesiak 2008).

Obiekty, które utraciły funkcję przemysłową (tab. 1), koncentrują się wspólnie w najstarszej części Ozorkowa, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej typu śródmiejskiego (rys. 2).

Drugie, mniej liczne skupisko terenów poprodukcyjnych, ale jednocześnie obejmujące największą powierzchnię spośród analizowanych, znajduje się w pobliżu północnej granicy miasta, na obszarze cechującym się znacznie mniejszą intensyfikacją zagospodarowania (zakłady Morfeo, Latona i dawna farbiarnia). Ostatni teren poprzemysłowy (pierwotnie zajęty przez Fassaden Glas Technik – najmłodszy z analizowanych podmiotów, który działalność w zakresie produkcji szkła i wyrobów szklanych rozpoczął już w okresie gospodarki wolnorynkowej) jest dla odmiany zlokalizowany w zachodniej części miasta – między wielorodzinnym osiedlem mieszkaniowym a linią kolejową. Takie otoczenie stanowi istotną barierę dla jego ewentualnej ekspansji terytorialnej. Znamienny jest fakt, iż większość analizowanych terenów jest lub była położona (biorąc pod uwagę również historyczny przebieg) w bliskim sąsiedztwie rzeki Bzury.

Tabela 1. Ogólna charakterystyka analizowanych terenów poprzemysłowych w Ozorkowie – stan na 2021 r.

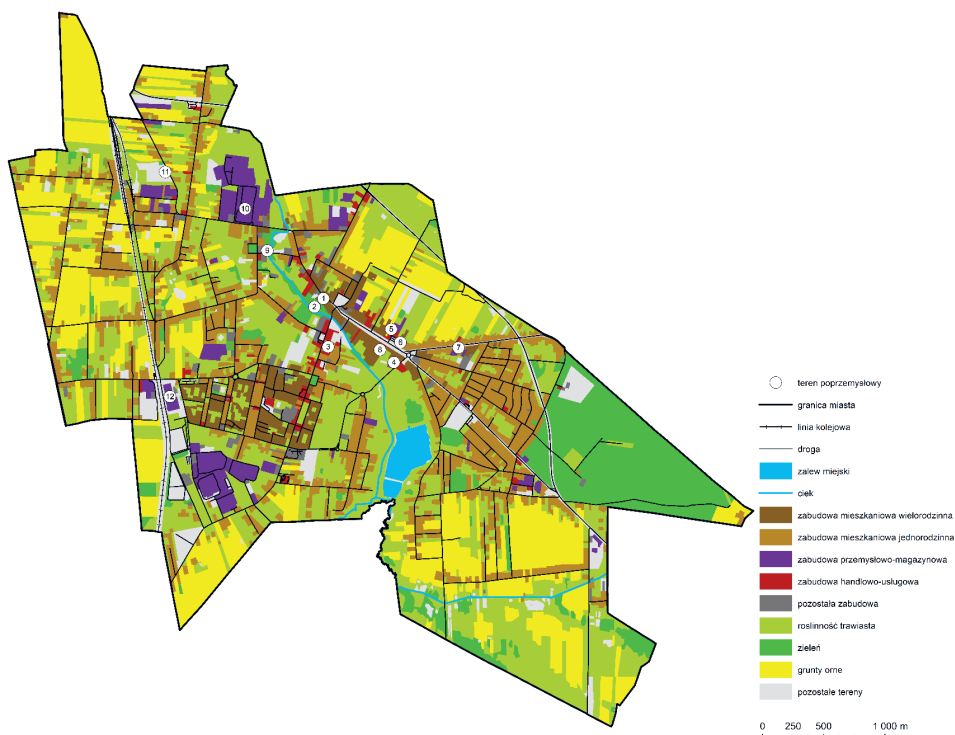
L.p.	Nazwa	Czas powstania	Funkcja pierwotna	Aktualna funkcja (wg malejącego udziału)	Powierzchnia [m ²]	Lokalizacja	Własność
1	Motarnia	XIX w.	przemysł włókienniczy	mieszkaniowa wielorodzinna/ usługowa	1 395	ul. Listopadowa 6	Gminy Miasto Ozorków
2	Zakład braci Schlösserów nad stawem Piła	XIX w.	przemysł włókienniczy	rekreacyjna	12 335	Park miejski	Gminy Miasto Ozorków
3	Młyn	b.d.	przemysł spożywczy	usługowa	2 485	ul. Starzyńskiego 18	prywatna
4	Zakłady nad stawem Wałach	XIX w.	przemysł włókienniczy	usługowa/ugór miejski	19 065	północny brzeg rzeki Bzury w rejonie ul. Południowej	prywatna/ Gminy Miasto Ozorków
5	Przędzalnia Kryszków/Striwa/Latona	koniec XIX w.	przemysł włókienniczy i konfekcyjny	usługowa	3 625	ul. Wyszyńskiego 30	Skarbu Państwa*
6	Tkálnia Mechaniczna Weber	b.d.	przemysł włókienniczy	usługowa/ugór miejski	5 920	ul. Wyszyńskiego 38	prywatna
7	OZPW Ozorkowianka/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco	b.d.	przemysł wełniany	przemysłowa i magazynowa/ mieszkaniowa wielorodzinna/usługowa/mieszkaniowa jednorodzinna	9 520	ul. Maszkowska 25, 27, 29, 31	prywatna/ Gminy Miasto Ozorków

8	Fabryka Librachów/ Fabryka Gustawa Neitschego/ Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco	XIX w.	przemysł wełniany	mieszkaniowa wielorodzinna/ usługowa	4 050	ul. Wyszyńskiego 43A	
9	Farbiarnia Wernerów	XIX w.	farbiarnia	mieszkaniowa	2 275	ul. Wigury 7	Gminy Miasto Ozorków
10	Manufaktura Schlösserów/Towa- rzystwo Schlösse- rowskiej Przędzalni Bawełny i Tkalni w Ozorkowie/Mor- feo/Ozorkowskie Zakłady Przemys- łu Bawełnianego w Ozorkowie	XIX w.	przemysł włókienniczy	przemysłowa i magazynowa/ugór miejski/usługowa	169 620	ul. Łęczycka 13	prywatna/ Skarbu Państwa*
11	Latona	lata 70. XX w.	przemysł odzieżowy	ugór miejski	45 490	ul. Łęczycka 44	Skarbu Państwa*
12	Fassaden Glas Technik Polska S.A.	2005 r.	przemysł szklarski	przemysłowa i magazynowa/ usługowa	40 000	ul. Armii Krajowej 1A	prywatna

* własność lub udział

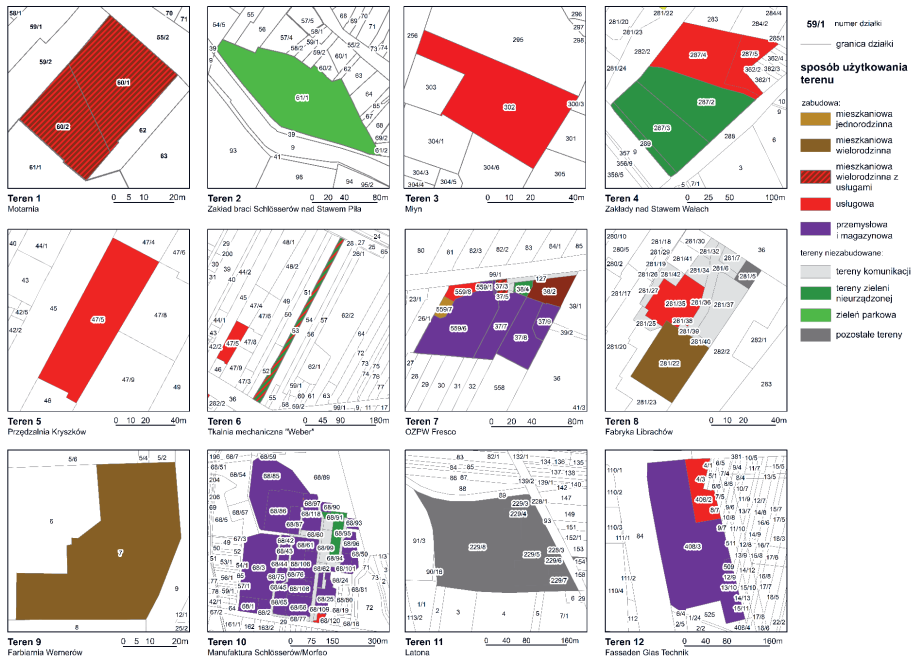
Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Ozorków, danych z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) oraz inwentaryzacji urbanistycznej.

Najmniejsze powierzchniowo tereny przemysłowe w Ozorkowie w większości przypadków charakteryzują się współcześnie monofunkcyjnością (rys. 3). Są to głównie obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Na terenach średniej wielkości zinventaryzowano zabudowę mieszkaniową, usługi oraz zieleń. Częściowo powróciły też one do funkcji pierwotnej. Największe powierzchniowo obszary stanowią w całości lub częściowo miejskie ugory, ponownie pełnią one funkcję produkcyjną i magazynową, a w niewielkim zakresie także usługową.



Rys. 2. Rozmieszczenie badanych terenów przemysłowych na tle struktury przestrzenno-funkcyjnej Ozorkowa

Legenda: (1) Motarnia, (2) Zakład braci Schlösserów nad stawem Piła, (3) Młyn, (4) Zakłady nad stawem Wałach, (5) Przędzalnia Kryszków/Striwa/Latona, (6) Tkalnia Mechaniczna Weber, (7) OZPW Ozorkowianka/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco, (8) Fabryka Librachów/Fabryka Gustawa Neitschego/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco, (9) Farbiarnia Wernerów, (10) Manufaktura Schlösserów/Towarzystwo Schlösserowskiej Przędzalni Bawełny i Tkalni w Ozorkowie/Morfeo/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego w Ozorkowie, (11) Latona, (12) Fassaden Glas Technik Polska S.A.
Źródło: Grzelak (2022: 35).



Rys. 3. Przestrzenna struktura użytkowania ziemi w obrębie analizowanych terenów poprzemysłowych w Ozorkowie

Źródło: Grzelak (2022: 54).

4.4. Predyspozycje terenów poprzemysłowych w Ozorkowie do rewitalizacji

Kryteria oceny

Aspekty mogące wpływać na możliwości ponownego wprowadzenia na teren zdegradowany działalności przemysłowej lub też jego adaptacji do pełnienia nowych funkcji można klasyfikować na wiele sposobów, analogicznie do podziału czynników lokalizacji. Pod uwagę bierze się możliwość obiektywnego pomiaru i rodzaj wpływu na przedsiębiorstwo (czynniki obiektywne, twarde i subiektywne, miękkie) czy skalę oddziaływania (krajowe, regionalne, lokalne) (Budner 2007), jednak najpowszechniej stosuje się kryterium rodzajowe. Syntetyzując podejścia różnych badaczy, często zresztą niezgodnych w kwestii nazewnictwa kategorii (Domański 2001; Budner 2007; Białecka, Biały 2014; Skalny, Białecka 2016; Kobyłańska, Gawor 2017), potencjał rewitalizacyjny terenów poprzemysłowych można ocenić poprzez odpowiednio dobrane do celu i metody badania, dostępne i wiarygodne zmienne ilustrujące czynniki:

- przestrzenne (np. kształt i wielkość działki ewidencyjnej/terenu przemysłowego, położenie względem innych obszarów, np. centrum miasta, otoczenie terenu, jego dostępność transportowa – przepustowość dróg lokalnych, dostęp do traktów dla rowerzystów i pieszych oraz transportu publicznego);
- przyrodnicze (np. podłoże geologiczne, topografia terenu, warunki wodne, cenne elementy przyrody ożywionej, zagrożenia geodynamiczne, zanieczyszczenie środowiska);
- gospodarcze (np. bliskość i chłonność rynku zbytu, wartość rynkowa obiektu, atrakcyjność inwestycyjna, rodzaj obecnego użytkowania, aktualne zagospodarowanie, w tym utwardzenie terenu i wyposażenie w infrastrukturę techniczną);
- społeczno-kulturowe (np. percepcja obiektów, zaangażowanie obywateli w działania rewitalizacyjne, wartość architektoniczno-historyczna i dydaktyczna obiektów/krajobrazu, potencjał demograficzny);
- polityczne i prawno-administracyjne (sytuacja formalno-prawna obiektu, uławienienia i bodźce biznesowe, lokalne prawo, zwłaszcza w odniesieniu do planowania przestrzennego i rewitalizacji, sprawność działania administracji lokalnej).

Predyspozycje terenów przemysłowych w Ozorkowie do rewitalizacji określono poprzez syntetyczną ocenę cech wyselekcjonowanych z wyżej wymienionych kategorii. Zebrane w terenie dane wejściowe uporządkowano dzięki przeglądowi dokumentów i analizom kartograficznym, a następnie – ze względu na zróżnicowanie formatu zmiennych (ilościowe i jakościowe) – nadano im wartości punktowe. Obszary przemysłowe zostały ocenione w pięciu kategoriach: cech fizycznych, czynników ekonomiczno-prawnych, zagospodarowania terenu, zagospodarowania jego otoczenia oraz dostępności transportowej. Świadomie zrezygnowano z odnoszenia się do ich genezy, jako że pierwotną funkcją terenów przemysłowych w Ozorkowie był głównie przemysł lekki. Analizowany zbiór jest pod tym względem niemal jednorodny, rewitalizacja nie generowałaby tak znacznych kosztów i trudności technicznych, jak dzieje się w przypadku przemysłu ciężkiego, z reguły silnie degradującego środowisko przyrodnicze (Lorens 2009). Wyjątkiem w Ozorkowie może być ewentualnie teren dawnego Morfeo, w którym na masową skalę wykorzystywano toksyczne substancje wybielające i farbujące tkaniny. Informacje na temat potencjalnego skażenia nie są jednakże dostępne, więc cecha ta nie mogła zostać poddana ocenie.

W zależności od właściwości danej cechy w prezentowanej analizie zastosowano dwie skale ocen: trójstopniową – jako skalę podstawową, a w pozostałych przypadkach – dwustopniową (tab. 2). Badanym obszarom przyznawano punkty w zakresie od 3 (najlepsza ocena) do 1 (najgorsza ocena). Aby maksymalnie zobiektywizować ewaluację, o ile to było możliwe, punktację zmiennych ilościowych oparto na pozycyjnych miarach tendencji centralnej.

Tabela 2. Czynniki uwzględnione w ocenie terenów poprzemysłowych w Ozorkowie

Kategoria	Czynnik	Punktacja
Cechy fizyczne	Powierzchnia obszaru [m ²]	3 pkt: wartości pomiędzy $Q_1 = 3\ 340$ a $Q_3 = 24\ 298,75$; 1 pkt: wartości poniżej $Q_1 = 3\ 340$ oraz powyżej $Q_3 = 24\ 298,75$
	Kształt obszaru ^{a)}	3 pkt: kształt regularny – kwadrat lub prostokąt o zbliżonym stosunku osi; 2 pkt: kształt raczej regularny – figury niebędące kwadratem ani prostokątem, ale wielobokiem o bokach o zbliżonej długości; 1 pkt: kształt nieregularny – figury niespełniające powyższych wymogów
	Udział granicy obszaru z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej w obwodzie obszaru [%]	3 pkt: wartości pomiędzy 19,56 a 33,3%; 2 pkt: wartości pomiędzy 5,8 a 19,55%; 1 pkt: brak dostępu do drogi publicznej
	Dostęp do sieci elektroenergetycznej	
	Dostęp do sieci wodno-kanalizacyjnej	3 pkt: dostęp do sieci;
	Dostęp do sieci gazowej	1 pkt: brak dostępu do sieci
	Dostęp do sieci ciepłowniczej	
	Dostęp do sieci światłowodowej	
Czynniki ekonomiczno-prawne	Obszar objęty MPZP	3 pkt: teren objęty MPZP; 1 pkt: teren nieobjęty MPZP
	Liczba działek wymagających scalenia	3 pkt: 1 działka – brak konieczności scalania; 2 pkt: 2–5 działek wymagających scalania; 1 pkt: powyżej 5 działek wymagających scalenia
	Forma własności	3 pkt: własność gminna; 2 pkt: własność Skarbu Państwa lub prywatna; 1 pkt: własność mieszana

^{a)} Kształt obszaru oceniony został w rzucie.

Tabela 2 (cd.)

Kategoria	Czynnik	Punktacja
Zagospodarowanie obszaru	Stan wizualny budynków ^{b)}	3 pkt: przewaga budynków w dobrym stanie lub brak budynków; 2 pkt: przewaga budynków w średnim stanie; 1 pkt: przewaga budynków w złym stanie
	Stan nawierzchni	3 pkt: nawierzchnia utwardzona w stanie umożliwiającym jej dalsze wykorzystanie lub nawierzchnia nieutwardzona ^{c)} ; 1 pkt: nawierzchnia utwardzona w stanie uniemożliwiającym jej dalsze wykorzystanie
	Oświetlenie	3 pkt: teren jest oświetlony; 1 pkt: teren nieoświetlony
	Parking na posesji ^{d)}	3 pkt: istnieje możliwość parkowania na posesji; 1 pkt: brak możliwości parkowania na posesji
Zagospodarowanie otoczenia	Liczba budynków usługowych w promieniu 250 m	3 pkt: 24 i więcej budynków; 2 pkt: 22–33 budynki; 1 pkt: 21 i mniej budynków
	Liczba użytkowanych budynków mieszkaniowych w promieniu 250 m	3 pkt: 152 i więcej budynków; 2 pkt: 102–151 budynków; 1 pkt: 101 lub mniej budynków
	Możliwość parkowania w bezpośrednim otoczeniu	3 pkt: istnieje możliwość parkowania; 1 pkt: brak możliwości parkowania

^{b)} Dominujący stan wizualny budynków (w ujęciu liczbowym). Stan wizualny określony został na podstawie ogólnej estetyki budynku. W formułowaniu oceny uwzględnione zostały takie parametry jak jednolitość i estetyka elewacji; estetyka i stan stolarki okienneo-drzwiowej; stan wizualny pokrycia dachowego; ewentualne ślady wandalizmu i degradacji. Za budynki w stanie dobrym uznano te, które nie wymagają poprawek estetycznych lub wymagają ich w niewielkim zakresie. Budynki określone jako znajdujące się w złym stanie wymagają przeprowadzenia znacznych prac modernizacyjnych. Zły stan budynków stanowi barierę dla zagospodarowania lub adaptacji terenu, budynki w dobrym stanie są za to atutem danego obszaru, ponieważ, po działaniach adaptacyjnych, można je ponownie wykorzystać. Brak budynków również oceniono pozytywnie.

^{c)} Nawierzchnia utwardzona w stanie ograniczającym jej dalsze wykorzystanie uznana została w opracowaniu za barierę dla zagospodarowania lub adaptacji terenu.

^{d)} Parking rozumiany jako możliwość parkowania na posesji, niekoniecznie na wydzielonych znakami poziomymi miejscach parkingowych.

Kategoria	Czynnik	Punktacja
Dostępność komunikacyjna	Czas dojścia pieszego do przystanku autobusowego regularnie obsługiwanego przez publicznego przewoźnika [min]	3 pkt: 1–3 min; 2 pkt: 3–5 min; 1 pkt: powyżej 5 min
	Czas dojścia pieszego do pozostałych przystanków autobusowych [min]	3 pkt: 1–3 min; 2 pkt: 3–5 min; 1 pkt: powyżej 5 min
	Czas dojścia pieszego do stacji/przystanku kolejowego [min]	3 pkt: 10 lub mniej min; 2 pkt: 11–20 min; 1 pkt: 21 lub więcej min

Źródło: opracowanie własne.

Pierwszą z kategorii, w której oceniano obszary poprzemysłowe, były ich cechy fizyczne. Ozorkowskie tereny poprzemysłowe są wyraźnie zróżnicowane pod względem wielkości. W opracowaniu przyjęto, że najkorzystniejsze tereny do ponownego zagospodarowania lub przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych to te o średniej powierzchni. Wynika to z faktu, że choć mała powierzchnia oznacza zazwyczaj mniejsze nakłady kapitałowe z tytułu zakupu i zagospodarowania, możliwości lokalizowania nowych obiektów na takim obszarze są ograniczone. Z drugiej strony, określenie kierunku przekształceń terenów o bardzo dużej powierzchni jest bardziej skomplikowane. Niełatwe jest także znalezienie dla nich inwestora – z reguły wymagają one bowiem znacznie większych nakładów finansowych, w tym na pokonanie progowych kosztów rozwoju. W związku z powyższym w badanym zbiorze pozytywnie oceniono obszary, których powierzchnia mieściła się między pierwszym a trzecim kwartylem wartości zmiennej.

Kolejnym elementem poddanym analizie był kształt terenów poprzemysłowych (w rzucie). Oceniano go łącznie, a nie w rozbiciu na poszczególne działki ewidencyjne, gdyż omawiane tereny składają się z różnej ich liczby. Inwentaryzacji poddano zarówno obszary objęte pojedynczą działką ewidencyjną, jak i takie, na które składa się kilkadziesiąt działek. Kształt zaklasyfikowano jako regularny lub nieregularny. Za regularny uznano figury będące kwadratem, prostokątem lub innym wypukłym wielobokiem foremnym o możliwie małej liczbie boków o jak najbardziej zbliżonej długości. Taka forma optymalizuje potencjał wykorzystania obszaru na różne cele. Istotny jest prosty przebieg granic, zmniejszający tzw. straty brzegowe. Co więcej, im mniejsza jest liczba punktów załamania linii granicznej, tym łatwiej jest ją ustabilizować geodezyjnie. Kwestie te wpływają na czytelność granic i niwelują prawdopodobieństwo ewentualnych konfliktów sąsiedzkich (Podciborski, Trystuła 2010). W ocenie terenów poprzemysłowych w Ozorkowie

wyróżniono również stan pośredni, gdy figura nie spełnia powyższych wymogów, ale mimo to umożliwia stosunkowo łatwe zagospodarowanie terenu.

Następnym badanym aspektem był bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dobór tej zmiennej wynika z faktu, iż analizy dotyczą terenów miejskich o wysokim potencjale komercyjnym. Dostępność transportowa, w tym szczególnie możliwość dojazdu drogą publiczną, jest w tym przypadku kluczowa. Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej nie jest cechą całkowicie dyskwalifikującą dany teren w kontekście możliwości ponownego zagospodarowania, ale może być utrudnieniem dla prowadzenia niektórych rodzajów działalności, obniżając wartość nieruchomości i komplikując proces inwestycyjny. Stan taki niesie bowiem ryzyko negatywnej decyzji o warunkach zabudowy (Zwolak 2017), oznacza on również ograniczenie w fizycznym dostępie do zaopatrzenia i rynku zbytu (dostawy surowców, wywóz produktów, widoczność w przestrzeni publicznej i dostęp dla klientów). Wskaźnik ten wyrażono ilościowo – jako udział procentowy granicy z dostępem bezpośrednim w obwodzie całej figury (obszaru przemysłowego). W analizie nie uwzględniono kategorii drogi, do której ma dostęp dany teren, ponieważ wszystkie obszary przemysłowe w Ozorkowie znajdują się przy drogach kategorii zbiorczej. Tylko dwa z badanych terenów nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Pierwszym z nich jest park miejski, na terenie którego ruch kołowy w ogóle nie jest dopuszczony. W przypadku drugiego obszaru (nr 5) wjazd na posesję jest możliwy dzięki drodze wewnętrznej z sąsiedniej działki.

Ostatnie pięć kryteriów w grupie cech fizycznych obejmuje dostęp do sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i światłowodowej. Czynniki te ujęto w formie zmiennych binarnych. Ocenę pozytywną otrzymały te obszary, na których wyżej wspomniane elementy infrastruktury są obecne, choć niewiele może to powiedzieć o stanie ich utrzymania i funkcjonalności. Niemniej jednak uznano, że dostęp do sieci zdecydowanie ułatwia ewentualny proces inwestycyjny i obniża jego koszt.

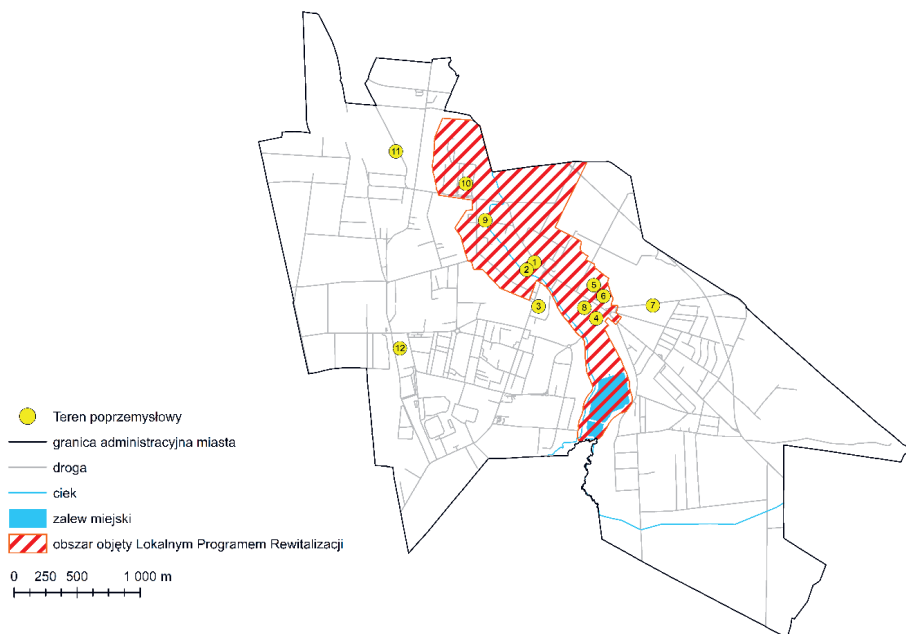
Kolejną kategorią, w której poddawano ewaluacji tereny przemysłowe w Ozorkowie, są czynniki ekonomiczno-prawne. Pierwotnie pod uwagę wzięto sześć elementów, ale ze względu na ich lokalną specyfikę ostatecznie uwzględniono jedynie trzy. Z oceny wykluczono przeznaczenie terenu w lokalnym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ozorkowa* (2011), zgodność obecnego użytkowania obszaru z użytkowaniem przewidzianym w tym dokumencie oraz objęcie terenu lokalnym programem rewitalizacji.

W świetle obecnie obowiązującego prawa studium jest głównym narzędziem polityki przestrzennej gminy, którego rolą jest m.in. określenie lokalnych zasad zagospodarowania. Jest to dokument obligatoryjny i jednocześnie wewnętrznie wiążący (Nowak i in. 2021). Jego zapisy (zbiór wytycznych planistycznych) są przenoszone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

(MPZP), które z kolei – jako akty prawa miejscowego – umożliwiają wydawanie decyzji administracyjnych w sprawie zagospodarowania terenu. W odniesieniu do studium analizie można poddać przeznaczenie danego obszaru poprzemysłowego w kontekście zgodności jego obecnego użytkowania z użytkowaniem planowanym. W stosownym dokumencie dla Ozorkowa poddane analizie tereny poprzemysłowe zaklasyfikowano przede wszystkim jako obszary o przewadze zabudowy śródmiejskiej oraz usług, w tym publicznych, sporadycznie przeznaczając je na tereny zieleni nieurządzonej czy aktywności gospodarczej. Obecne użytkowanie połowy z nich nie jest zgodne z przewidzianym. Biorąc jednakże pod uwagę fakt, że studium nie jest aktualne – uchwalono je w 2011 r. – ocena potencjału terenów poprzemysłowych z punktu widzenia zapisów w tym dokumencie byłaby dyskusyjna. Między okresem jego przygotowywania a 2022 r. uwarunkowania społeczne, gospodarcze i polityczne w mieście znacząco się zmieniły. Studium wymaga zatem pilnej aktualizacji.

W kwestii pokrycia planami miejscowymi badane miasto także wyróżnia się negatywnie. W 2020 r. wskaźnik pokrycia wyniósł jedynie 8,8%, przy bardzo wysokiej średniej dla powiatu – 72,3% (dane GUS). Co więcej, obowiązujące plany miejscowe w marginalnym stopniu dotyczą analizowanych obszarów. Jedynie dwa z nich objęto MPZP i są to tereny nr 6 (Tkalnia Mechaniczna Weber) oraz nr 12 (Fassaden Glas Technik Polska S.A.). W związku z powyższym w artykule nie oceniono przeznaczenia w planie miejscowym, lecz uwzględniono jedynie fakt objęcia danego terenu zapisami MPZP. Ze względu na kluczową rolę dla lokalnych działań na rzecz rewitalizacji (Ciesiołka, Rogatka 2015) cecha ta została uznana za oddziałującą pozytywnie.

W przypadku kolejnej zmiennej w analizowanej kategorii – tj. objęcia obszaru lokalnym programem rewitalizacji – teoretycznie można uznać, że włączenie terenów do tego typu programu jest sytuacją korzystną. W Ozorkowie dotyczy to 8 z 12 analizowanych obszarów (rys. 4). Biorąc jednakże pod uwagę rzeczowy i przestrzenny zakres działań przewidzianych w *Lokalnym programie rewitalizacji Gminy Miasto Ozorków 2020+*, samego objęcia planem nie można uznać za zaletę. Projekty przewidziane w programie dotyczą bowiem jedynie dwóch obszarów (teren nr 1 i nr 2). Co więcej, nie jest to zakres umożliwiający przyznanie im pozytywnej oceny w tej kategorii. Zrealizowany już projekt rewitalizacji obejmował remont budynku motarni oraz poddanie terenu parkowego rewaloryzacji i modernizacji. Utwardzono nawierzchnię ścieżek, zieleni uporządkowano i wzbogacono o nowe nasadzenia, wymieniono elementy małej architektury oraz utworzono siłownię plenerową i miejsca do gry w szachy. Ruiny dawnej fabryki, znajdujące się w parku, zaadaptowano na górkę saneczkową. Były to więc działania dotyczące głównie sfery technicznej rewitalizacji. Zabrakło inicjatyw na rzecz aktywizacji gospodarczej tych obszarów (Grzelak 2022).



Rys. 4. Tereny poprzemysłowe w Ozorkowie a obszar objęty *Lokalnym programem rewitalizacji Gminy Miasto Ozorków 2020+*

Legenda: (1) Motarnia, (2) Zakład braci Schlösserów nad stawem Piła, (3) Młyn, (4) Zakłady nad stawem Wałach, (5) Przędzalnia Kryszków/Striwa/Latona, (6) Tkalnia Mechaniczna Weber, (7) OZPW Ozorkowianka/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco, (8) Fabryka Librachów/Fabryka Gustawa Neitschego/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco, (9) Farbiarnia Wemerów, (10) Manufaktura Schlösserów/Towarzystwo Schlösserowskiej Przędzalni Bawełny i Tkalni w Ozorkowie/Morfeo/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego w Ozorkowie, (11) Latona, (12) Fassaden Glas Technik Polska S.A. Źródło: Grzelak (2022: 69).

Uwzględniona w ocenie forma własności nieruchomości jest aspektem trudnym do określenia w kontekście potencjału dla rewitalizacji. Można jednak przyjąć, że najbardziej korzystna dla zagospodarowania – pierwotnego, wtórnego i jakichkolwiek zmian w tym zakresie – jest sytuacja, gdy na danym obszarze istnieje tylko jedna forma własności – gminna, prywatna lub Skarbu Państwa. Z punktu widzenia rewitalizacji za optymalną można uznać własność gminną. Tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej przygotowanie i koordynowanie stanowią bowiem zadania własne gminy (zgodnie z ustawą o rewitalizacji z 2015 r.). Będąc właścicielem nieruchomości, gmina może prowadzić w jej obrębie działania rewitalizacyjne bez zwłoki i innych przeszkód związanych z kwestiami własnościowymi. Grunty miejskie należy rozpatrywać jako dobro

publiczne, które jest zdolne generować dochody, nie tylko ekonomiczne, lecz także w innych sferach, poprzez kreowanie przestrzeni miejskiej. W tym kontekście także tereny prywatne powinny pozostawać przedmiotem szczególnej uwagi gminy, aby ich właściciele w niewiedzy lub złej wierze nie traktowali ich jedynie jako instrumentów do zaspokajania interesów prywatnych (Belniak 2007). Wobec powyższego tereny stanowiące własność gminną, w tym przypadku gminy miasto Ozorków, oceniono najkorzystniej.

Ostatnim ze szczegółowych czynników ekonomiczno-prawnych, które włączono do oceny terenów poprzemysłowych w Ozorkowie, była liczba działek wymagających scalenia w przypadku przeprowadzenia inwestycji na danym obszarze. Scalanie czy podział nieruchomości nie są obligatoryjne, potrzebę ich przeprowadzenia określa się w gminnym programie rewitalizacji (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.). Dla badanego zbioru za najkorzystniejszą uznano sytuację, gdy obszar składa się z jednej działki i nie wymaga przeprowadzania takich działań. Rosnąca liczba działek skutkowała obniżeniem oceny w tej kategorii.

Jako trzecią kategorię oceny terenów poprzemysłowych w Ozorkowie przyjęto aktualne zagospodarowanie obszaru. Ewaluacji poddano takie cechy jak: stan wizualny budynków (szczegółową analizę stanu technicznego uniemożliwił brak wstępu do części obiektów), stan nawierzchni oraz wyposażenie terenów w oświetlenie zewnętrzne, a także parkingi. W ocenie stanu wizualnego pod uwagę brano dominującą kondycję budynków na terenie w odniesieniu do ich liczby, a nie zajmowanej przez nie powierzchni. Zły stan budynków jest dużym utrudnieniem dla adaptacji, obiekty w dobrym stanie stanowią natomiast atut – można je ponownie wykorzystać przy niskich nakładach finansowych i technicznych. W tym kontekście także brak budynków oceniono pozytywnie, gdyż taki stan oferuje największą swobodę inwestycyjną. Na badanych terenach poprzemysłowych przeanalizowano również kondycję nawierzchni. Nawierzchnia w stanie uniemożliwiającym jej dalsze wykorzystanie uznana została za barierę dla ponownego zagospodarowania danego obszaru, pozytywnie oceniono natomiast nawierzchnię utwardzoną w stanie umożliwiającym jej ponowne wykorzystanie, jak również nawierzchnię nieutwardzoną, oferującą najszersze możliwości w perspektywie ponownego zagospodarowania terenu. Kolejna kwestia – wyposażenia terenu w oświetlenie zewnętrzne i parking – została oceniona w sposób zero-jedynkowy. Wyższą punktację otrzymały te obszary, na których obecne są wspomniane elementy infrastruktury.

Mimo obecności przedwojennych inwestycji analizowane tereny i obiekty (poza budynkiem motarni) nie zostały wpisane do rejestru zabytków. Połowa z nich znalazła się jednak (częściowo lub w całości) w strefie ochrony ekspozycji zabytkowych obiektów i urządzeń (motarnia, dawny zakład braci Schlösserów nad stawem Piła, fabryka Librachów, farbiarnia Wernerów, przędzalnia Kryszków oraz Tkalnia Mechaniczna Weber). Z jednej strony stwarza to ewidentny potencjał w procesie

rewitalizacji, z drugiej jednak generuje istotne utrudnienia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ze względu na ambiwalentność wartości historyczno-architektonicznych w przedstawionej ocenie zdecydowano się na wykluczenie tej cechy.

Następną analizowaną kategorią było zagospodarowanie otoczenia wybranych obszarów. W tym przypadku uwzględniono dwie cechy wyrażające pośrednio wielkość rynku zbytu w sąsiedztwie oraz atrakcyjność danego obszaru dla lokalnej społeczności i działań biznesowych. Z uwagi na brak dostępu do bardziej szczegółowych i trafnych danych zmienne te wyrażono jako liczbę: (1) budynków usługowych oraz (2) budynków mieszkaniowych w promieniu 250 m od terenu przemysłowego. Za najbardziej korzystną uznano sytuację, gdy liczba tych budynków była najwyższa. Jest to czynnik sprzyjający większości przekształceń rewitalizacyjnych niewymagających ekspansji terytorialnej. Wyjątek stanowi powrót do funkcji przemysłowej, która generowałaby negatywne efekty zewnętrzne. Generalnie jest to sytuacja rzadka, ponieważ przedsiębiorstwa produkcyjne jako nowe lokalizacje preferują raczej obrzeża miast i tereny niezagospodarowane (Jarczewski, Huculak 2010). Małe miasta stanowią jednak wyjątek. Prawie połowa obszarów przemysłowych w tego typu miejscowościach Polski Środkowej to tereny, na których utrzymała się funkcja przemysłowa (Lamprecht 2009). Mimo wszystko wydaje się, że obszary takie pełnią najczęściej funkcje magazynowe lub handlowe (Domański 2000). W kategorii „Zagospodarowanie otoczenia” oceniono również możliwość parkowania w bezpośrednim otoczeniu danego terenu przemysłowego. Za możliwość parkowania uznano istnienie publicznie dostępnego parkingu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru lub możliwość parkowania na jezdni przylegającej do niego drogi.

Procedura oceny uwzględniała także dostępność analizowanych obszarów w odniesieniu do transportu zbiorowego. W tej kategorii uwzględniono trzy czynniki: czas dojścia pieszego z danego terenu do przystanku autobusowego regularnie obsługiwanego przez publicznego przewoźnika, czas dojścia pieszego do pozostałych przystanków autobusowych oraz do stacji/przystanku kolejowego. Warto zaznaczyć, że w przypadku ponad połowy badanych terenów czas dojścia pieszego do przystanku nie przekracza 5 minut, co oznacza wysoką dostępność. Znacznie gorzej oceniono jednak czas dojścia pieszego do stacji lub przystanku kolejowego. Jedynie w przypadku dwóch terenów nie przekracza on 10 minut.

Wyniki oceny i dyskusja

Po przeanalizowaniu wszystkich zmiennych obliczono oceny potencjału terenów przemysłowych w Ozorkowie dla każdej z omawianych kategorii. Tę cząstkową syntezę oparto na formule średniej arytmetycznej. Finalnie każdemu terenowi przydzielono także ocenę łączną, wyrażoną jako średnia ocen we wszystkich ocenianych kategoriach (tab. 3).

Tabela 3. Ocena terenów poprzemysłowych w Ozorkowie w kontekście możliwości ich rewitalizacji

Nr terenu*	Ocena w kategorii					
	cech fizycznych	czynników ekonomiczno-prawnych	zagospodarowania obszaru	zagospodarowania otoczenia	dostępności transportowej	ogólna – we wszystkich kategoriach
1	2,25	2	2,5	2,33	2	2,22
2	2	2,33	2,5	2,67	1,33	2,17
3	2	2	1,75	2,33	1,33	1,88
4	2,38	1,33	2,5	1,67	1,33	1,84
5	2,25	1,67	1,25	1,67	1,33	1,63
6	2,13	2,67	2	1,67	2,33	2,16
7	2,75	1	2,5	2,33	1,33	1,98
8	2,50	1	3	1,67	2	2,03
9	2	2,33	1,75	1,67	1	1,75
10	2,25	1	2,5	1	1,33	1,62
11	2,38	1	1	1,33	1,67	1,48
12	2,13	2,33	2,5	1,67	2	2,12

Ocena:

bardzo dobra

dobra

średnia

zła

* Numeracja terenów analogiczna jak w tab. 1 i na rys. 2.

Źródło: opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę pierwszą z badanych grup czynników, tj. cechy fizyczne, najlepsze oceny uzyskały tereny nr 7 (OZPW Fresco) oraz nr 8 (fabryka Librachów). W omawianej kategorii najgorzej oceniono natomiast tereny nr 2 (zakład braci Schlösserów w parku miejskim), nr 3 (młyn), nr 9 (farbiarnia Wernerów), nr 6 (Tkalnia Mechaniczna Weber) oraz nr 12 (Fassaden Glas Technik Polska). Warto zauważyć, że jedynie dwa z całej grupy analizowanych terenów uzyskały pozytywne noty. Dla większości z nich cechy fizyczne, takie jak powierzchnia, kształt czy udział granicy obszaru z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej w obwodzie obszaru, przyjmowały niekorzystne parametry.

W sferze ekonomiczno-prawnej pozytywnie wyróżniają się aż cztery spośród analizowanych obszarów – nr 2 (zakład braci Schlösserów nad stawem Piła), nr 6 (Tkalnia Mechaniczna Weber), nr 9 (farbiarnia Wernerów) oraz nr 12 (Fassaden Glas Technik Polska). Pozytywne oceny w tej kategorii otrzymała połowa z badanych terenów.

Następnymi grupami czynników było zagospodarowanie analizowanych terenów przemysłowych oraz ich otoczenia. W pierwszym przypadku ponad połowa z analizowanych terenów odnotowała pozytywne wyniki. Obszarem najbardziej wyróżniającym się spośród nich był nr 8 – fabryka Librachów. Budynki na tym obszarze są w dobrym stanie wizualnym, podobnie jak nawierzchnia wokół nich. Teren jest oświetlony oraz wyposażony w parking. Najgorzej oceniony w tej kategorii został teren nr 5 – przedziałnia Kryszków. Nie ma on własnego oświetlenia zewnętrznego ani parkingu, a należące do niego budynki i nawierzchnia ciągów komunikacyjnych są w złym stanie. W kategorii zagospodarowania otoczenia aż cztery tereny uzyskały oceny bardzo dobre. Są to: motarnia (nr 1), zakład braci Schlösserów nad stawem Piła (nr 2), młyn (nr 3) oraz Fresco (nr 7). Ich cechami wspólnymi, wyróżniającymi je pozytywnie na tle innych elementów analizowanego zbioru, jest możliwość parkowania w ich bezpośrednim otoczeniu oraz wysoka aktywność gospodarcza w sąsiedztwie.

Ostatnią z ocenianych kategorii była dostępność transportowa. W tej sferze aż 8 z 12 analizowanych obszarów oceniono pozytywnie. Wpływ na to miał w dużej mierze czas dojścia pieszego do przystanków autobusowych. Najlepsze oceny uzyskały tereny położone przy drogach, którymi przebiega linia autobusowa obsługiwana przez publicznego przewoźnika. W przypadku terenu nr 12 atutem stała się jego lokalizacja w niewielkiej odległości od przystanku kolejowego. Tereny najgorzej zlokalizowane pod względem dostępności transportowej znajdują się na północnych peryferiach miasta (nr 10 – Morfeo oraz 11 – Latona). Warto zauważyć, że są to obszary największe w badanym zbiorze.

Na podstawie przedstawionej powyżej oceny sformułowano ranking terenów przemysłowych w Ozorkowie (tab. 4). Najwyżej uplasowały się w nim tereny o największym potencjale rewitalizacyjnym (motarnia, zakład braci Schlösserów nad stawem Piła oraz Tkalnia Mechaniczna Weber), a ich wspólną cechą jest

położenie w centrum miasta. Charakteryzują się one wysoką jakością otoczenia oraz dobrą dostępnością transportową. Mają one również jednolitą strukturę własności oraz nie generują trudności związanych z koniecznością scalania działek ewidencyjnych. Dla odmiany tereny o najmniejszym potencjale rewitalizacyjnym są położone najbardziej peryferyjnie (ponownie Morfeo i Latona). Cechują się przy tym mieszaną strukturą własnościową i bardzo dużą powierzchnią. Paradoksalnie, większą szansę na kompleksowe włączenie w strukturę przestrzenną i gospodarczą miasta wydaje się mieć ostatni w rankingu teren – nr 12. Jako rozległy ugor miejski, ulokowany między drogą wylotową z miasta a linią kolejową, może być atrakcyjny dla lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego lub magazynowego. Nie miałyby to jednak charakteru działania rewitalizacyjnego, lecz typowo komercyjnej inwestycji nieingerującej w sferę społeczną.

Tabela 4. Ranking terenów poprzemysłowych w Ozorkowie pod względem potencjału rewitalizacyjnego

Miejsce w rankingu	Nazwa terenu (numer)	Średnia ocena
1	Motarnia (1)	2,22
2	Zakład braci Schlösserów nad stawem Piła (2)	2,17
3	Tkalnia Mechaniczna Weber (6)	2,16
4	Fassaden Glas Technik Polska S.A. (12)	2,12
5	Fabryka Librachów/Fabryka Gustawa Neitschego/ Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco (8)	2,03
6	OZPW Ozorkowianka/Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Wełnianego Fresco (7)	1,98
7	Młyn (3)	1,88
8	Zakłady nad stawem Wałach (4)	1,84
9	Farbiarnia Wernerów (9)	1,75
10	Przędzalnia Kryszków/Striwa/Latona (5)	1,63
11	Manufaktura Schlösserów/Towarzystwo Schlösserowskiej Przędzalni Bawełny i Tkalni w Ozorkowie/Morfeo/ Ozorkowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego w Ozorkowie (10)	1,62
12	Latona (11)	1,48

Źródło: opracowanie własne.

Przedstawione wyniki trudno jest porównać do danych uzyskanych w analogicznych badaniach z uwagi na specyfikę obszaru badań i zbioru obiektów poddanych analizie (zróżnicowane tereny poprzemysłowe w małym mieście), a także wybór podejścia badawczego (badanie empiryczne, ukierunkowane na syntetyczną ocenę). Możliwości oceny potencjału do rewitalizacji lub rekultywacji terenów zdegradowanych zazwyczaj rozpatrywane są w ujęciu teoretycznym albo autorzy odnoszą się do tych kwestii w ramach opracowywania koncepcji metodycznej (np. Michalski 2015; Skalny, Białecka 2018; Sobolewska, Walczak 2019). Z kolei badania empiryczne dotyczą zwykle większych jednostek osadniczych lub nawet regionu. Mogą także uwzględniać wyłącznie wybraną gałąź przemysłu. Przykładem jest praca pod redakcją Barbary Białeckiej i Witolda Białego (2014), w której skupiono się na terenach pogórnicych regionu śląskiego, poprzestając jednak na opisowej, choć bardzo szczegółowej charakterystyce. Interesującym materiałem do przyszłych porównań może okazać się rozbudowywany obecnie system zarządzania terenami pogórnicych, którego pierwotną wersję opisali Jan Bondaruk i Paweł Zawartka (2011). Narzędzie to także dotyczy jedynie kontekstu śląskiego, lecz już w ujęciu wielobranżowym, co może zwiększyć możliwości jego wykorzystania.

4.5. Wnioski

Ozorków jest przykładem małego miasta, dla którego przemysł o XIX-wiecznych korzeniach stanowił kluczowy element bazy ekonomicznej przez ponad 100 lat. Po jego upadku, w okresie transformacji ustrojowej, lokalna społeczność i gospodarka odczuły głęboki kryzys. Na dekady wpisał się on także w krajobraz i tkankę miejską, w której do dziś znaczny udział mają tereny zdegradowane. Ich ponowne zagospodarowywanie to proces selektywny, powolny, raczej samorzutny i ekstenywny, niemający wiele wspólnego z rewitalizacją w pełnym znaczeniu tego pojęcia. A to właśnie ona pozwoliłaby na ponowne kompleksowe włączenie do struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta ozorkowskich terenów zdegradowanych i tym samym bardziej efektywne wykorzystanie ich potencjału.

W przypadku badanych obszarów ów potencjał tkwi w bardzo korzystnym położeniu w sieci transportowej, z czym wiąże się ich dobra dostępność oraz bliskość centrum i osiedli mieszkaniowych, a także zróżnicowaniu cech fizycznych i zagospodarowania. Każda z wymienionych kategorii oznacza większą swobodę dla: (1) władz lokalnych w procesie projektowania dalszego rozwoju obszarów zdegradowanych z możliwością zastosowania szerszego katalogu rozwiązań planistycznych i interwencji publicznych, (2) innych podmiotów poszukujących korzystnej lokalizacji na działania inwestycyjne, bez względu na preferencję odnośnie do typu „brownfield”, „greenfield” czy skali planowanego przedsięwzięcia. Z uwagi na dotychczasowe przekształcenia terenów poprzemysłowych

możliwości wyboru są znaczące, nawet mimo tego, że Ozorków to niewielka miejscowość, co teoretycznie powinno wpłynąć na ograniczenie podaży i indywidualnych cech terenów inwestycyjnych.

Jeśli chodzi o potencjalne trudności w ewentualnym procesie rewitalizacyjnym, zarówno podmioty publiczne, jak i inwestorzy prywatni napotkaliby w Ozorkowie istotną barierę, jaką jest struktura własnościowa terenów poddanych analizie. Jest to jednak bariera względna – jej pokonanie jest możliwe, choć oznacza konieczność podjęcia znacznych wysiłków natury finansowej i organizacyjnej. Z punktu widzenia celów oraz uwarunkowań realizacji procesów rewitalizacyjnych za korzystny można uznać fakt, że gmina miasto Ozorków jest właścicielem lub współwłaścicielem aż połowy z terenów poprzemysłowych poddanych analizie.

Kolejną niekorzystną dla potencjalnej rewitalizacji okolicznością jest ograniczona chłonność wewnętrznego rynku zbytu, a co za tym idzie, mniejsza atrakcyjność miasta dla zewnętrznych inwestorów. Uwaga ta nie dotyczy bezpośredniego otoczenia analizowanych terenów, ale Ozorkowa w ogóle. Już w raporcie Przemysława Śleszyńskiego z 2016 r. miasto zaklasyfikowano jako tracące funkcje i cechujące się niekorzystną sytuacją społeczno-gospodarczą. Od tego czasu nastąpiła dalsza depopulacja, której nie zrekompensowało pojawienie się istotnych bodźców rozwojowych. W Ozorkowie obserwuje się raczej efekty wymywania zasobów i konkurencję Łodzi jako ośrodka centralnego z silnie rozwiniętymi funkcjami egzogenicznymi. W związku z powyższym ożywienie porzuconych przez przemysł terenów wymaga zwiększonego wysiłku na rzecz chociażby rozpropagowania oferty inwestycyjnej miasta. W tego rodzaju działania silniej powinny zaangażować się władze lokalne. Pierwszorzędną kwestią jest również aktualizacja kluczowych dokumentów planistycznych i strategicznych, które w przypadku Ozorkowa nie uwzględniają intensywnych procesów i przemian struktur – społecznej, gospodarczej i przestrzennej z ostatniej dekady.

Warunkiem udanej rewitalizacji jest trafna diagnoza stanu terenów zdegradowanych. Autorki zdają sobie sprawę z ograniczeń procedury zaproponowanej dla obszarów poprzemysłowych w Ozorkowie, jako że nie znając szczegółowego celu i modelu rewitalizacji, nie można dostatecznie precyzyjnie ocenić predyspozycji danego terenu. Co więcej, nieznana pozostaje część niezbędnych do oceny wskaźników. Wynika to z braku możliwości wstępu na niektóre tereny, niedostatecznej szczegółowości lub aktualności publicznie dostępnych danych statystycznych itp. Mimo tych ograniczeń zaproponowany w artykule sposób oceny potencjału terenów poprzemysłowych cechuje się prostotą i znaczną elastycznością. Tym samym może być z łatwością zaadaptowany do wstępnej diagnozy stanu terenów zdegradowanych w innych jednostkach terytorialnych, a nawet służyć badaniom porównawczym w większej skali przestrzennej.

Literatura

- Banasiak J., Pielesiak I., 2008, *Działania władz samorządowych stymulujące rozwój społeczno-gospodarczy małego miasta w obszarze metropolitalnym (przykład Ozorkowa)*, [w:] K. Heffner, T. Marszał (red.), *Ośrodki lokalne w strefie oddziaływania wielkich miast*, „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk”, 238: 148–169.
- Belniak S., 2007, *Bariery procesu rewitalizacji miasta*, „Świat Nieruchomości”, 62: 42–44.
- Białecka B., Biały W. (red.), 2014, *Tereny pogórnice – szanse, zagrożenia. Analiza przypadku*, P.A. Nova, Gliwice.
- Bondaruk J., Zawartka P., 2011, *Ogólnodostępna Platforma Informacji „Tereny przemysłowe i zdegradowane” (OPI-TPP) – nowoczesne narzędzie systemowego zarządzania informacją o terenach przemysłowych w województwie śląskim*, „Prace Naukowe GIG. Górnictwo i Środowisko”, 4: 31–49.
- Budner W.W., 2007, *Czynniki lokalizacji inwestycji a możliwości rozwoju ekonomicznego*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum”, 6/3: 43–58.
- Chlebowski B., Walewski W. (red.), 1886, *Słownik geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, t. VII, Druk „Wieku”, Warszawa.
- Ciesiółka P., 2017, *Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji – doświadczenia miast województwa wielkopolskiego*, [w:] W. Ratajczak, M. Szewczyk, J. Weltrowska (red.), *Teoretyczne i praktyczne aspekty prawa gospodarki przestrzennej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań: 211–224.
- Ciesiółka P., Rogatka K., 2015, *Rola miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w procesie rewitalizacji miast na przykładzie metropolii Poznań*, „Problemy Rozwoju Miast. Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast”, 4: 27–36.
- Denis M., 2017, *Tereny przemysłowe w dobie zrównoważonego rozwoju*, „Studia Miejskie” 26: 25–37.
- Domański B., 2000, *Restrukturyzacja terenów przemysłowych w miastach*, [w:] Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), *Odnowa miast: rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja*, Wydawnictwo Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej – Oddział w Krakowie, Kraków: 107–142.
- Domański B., 2001, *Przeształcenia terenów przemysłowych w województwach śląskim i małopolskim – prawidłowości i uwarunkowania*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego”, 3: 51–59.
- Górny P.A., 2014, *Przemysł starszy od miasta*, Miejska Biblioteka Publiczna im. K.K. Baczyńskiego, Ozorków.
- Grzelak A., 2022, *Zagospodarowanie terenów przemysłowych w Ozorkowie a możliwości rewitalizacji*, praca magisterska, Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, Wydział Nauk Geograficznych Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- GUS (BDL), <https://bdl.stat.gov.pl> (dostęp: 28.05.2022).
- Irmiński W., 2002, *Badania i zagospodarowanie terenów przemysłowych*, „Przegląd Geologiczny”, 50(8): 680–683.
- Jarczewski W., 2010, *Błokowiska – obszary zdegradowane czy bezpieczne, dostatnie i spokojne miejsca do życia?*, „Zarządzanie Publiczne”, 1–2(9–10): 121–130.

- Jarczewski W., Huculak M., 2010, *Wpływ rewitalizacji terenów poprzemysłowych na rynek pracy w woj. śląskim*, „Problemy Rozwoju Miast”, 4: 34–42.
- Kobyłańska M., Gawor Ł., 2017, *Problematyka przeobrażeń przestrzennych w procesach rewitalizacji terenów poprzemysłowych*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego”, 31(1): 68–80.
- Lamprecht M., 2009, *Przemiany funkcjonalne terenów poprzemysłowych w małych miastach Polski Środkowej – ujęcie przestrzenne*, [w:] T. Marszał (red.), *Funkcja przemysłowa małych miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 57–77.
- Lokalny program rewitalizacji Gminy Miasto Ozorków 2020+*, 2017, uchwała XXXVI/208/17 RM w Ozorkowie z dnia 16 stycznia 2017 r.
- Lorens P., 2009, *Specyfika przekształceń i rewitalizacji różnych typów obszarów zdegradowanych w miastach polskich*, [w:] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk: 23–35.
- Maciejewska A., Turek A., 2011, *Rewitalizacja obszarów zurbanizowanych i poprzemysłowych jako kierunek zrównoważonego rozwoju miast*, [w:] *Gospodarka przestrzenna w świetle wymagań strategii zrównoważonego rozwoju*, „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk”, 142: 465–476.
- Maciejewska A., Turek A., 2014, *Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań środowiska przyrodniczego – wybrane studia przypadków*, „Problemy Rozwoju Miast”, 2: 81–94.
- Michalski K., 2015, *Wybrane aspekty ponownego wykorzystywania zdegradowanych terenów poprzemysłowych*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie”, 77: 125–133.
- Miśkowiec M., 2016, *Przemiany terenów poprzemysłowych w miejscach dziedzictwa przemysłu włókienniczego na przykładzie Manchesteru, Lyonu i Łodzi*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego”, 30(3).
- Nowak J.M., Śleszyński P., Ostrowska A., 2021, *Orzeczenia sądów administracyjnych dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Perspektywa polityki publicznej i geograficzna*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 2(84): 75–92.
- Ostręga A., Uberman R., 2005, *Formalnoprawne problemy rewitalizacji terenów poprzemysłowych, w tym pogórnich*, „Górnictwo i Geoinżynieria”, 29(4): 115–127.
- Podciborski T., Trystuła A., 2010, *Propozycja metody oceny ładu przestrzennego obszaru rekultywowanego*, „Wies i Rolnictwo”, 2(147): 82–95.
- Skalny A., Białecka B., 2016, *Determinanty modelu wyceny terenów poprzemysłowych*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie”, 87: 313–325.
- Skalny A., Białecka B., 2018, *Model wartościowania terenów poprzemysłowych zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie”, 117: 517–529.
- Sobolewska J., Walczak Z., 2019, *Analiza możliwości zmiany sposobu zagospodarowania obszaru poprzemysłowego z wykorzystaniem metody AHP*, „Przegląd Budowlany”, 90(9): 103–107.
- Strykiewicz T., 2010, *Przemiany w geografii przemysłu*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego”, 15: 30–44.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ozorkowa*, 2011, uchwała XVIII/160/11 RM w Ozorkowie z dnia 19 grudnia 2011 r.
- Suliborski A., Kulawiak A., Tomczyk J., 2016, *Przemiany „funkcji miejsca” małego miasta. Przykład Ozorkowa*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, 279: 214–222.
- System Informacji Przestrzennej Miasta Ozorków*, ozorkowmiasto.geoportalgminy.pl (dostęp: 28.05.2022).
- Śleszyński P., 2016, *Delimitacja miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, https://www.power.gov.pl/media/66970/Delimitacja_miast_srednich_tracacych_funkcje_spoeczno_gospodarcze_2.pdf (dostęp: 30.09.2022).
- Wojnarowska A., 2011, *Problemy rozwoju miast europejskich procesu postindustrialnego*, [w:] S. Kozłowski, A. Wojnarowska, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Zagadnienia teoretyczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 7–13.
- Zioło Z., 2008, *Procesy transformacji przemysłowych układów przestrzennych na tle zmieniającego się otoczenia*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego”, 10: 11–22.
- Zwolak S., 2017, *Warunek dostępu do drogi publicznej w celu realizacji inwestycji*, „Przeгляд Prawno-Ekonomiczny”, 39: 170–179.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, t.j. Dz.U. 2015, poz. 1777.