

Magdalena DACZYŃSKA

Politechnika Śląska

Wydział Architektury

ROLA PARKÓW PRZEMYSŁOWYCH W PRZEKSZTAŁCENIACH PRZESTRZENNYCH MIAST

Streszczenie. Lata osiemdziesiąte i dziewięćdziesiąte XX wieku w naszym kraju to zaistnienie w przestrzeni miejskiej bardzo niekorzystnych zjawisk. Najbardziej znaczącą rolę odegrała likwidacja wielkich zakładów przemysłowych i przetwórczych oraz związany z tym wzrost bezrobocia i pojawienie się wielohektarowych terenów zdegradowanych.

Te nasilające się w kolejnych latach problemy wymusiły na lokalnych władzach samorządowych, a także na władzach państwowych podjęcie konkretnych działań zapobiegających narastającym problemom. Jednym z takich działań było powołanie Parków przemysłowych¹. Jednostki te działać miały z ramienia samorządów, a ich głównym zadaniem było przywrócenie mieszkańcom utraconych obszarów.

Od powstania pierwszych Parków minęło już parę lat i to pozwala na wstępne obserwacje i podsumowania. W tym czasie Parki, z jednej strony, przeszły i wciąż przechodzą różnorodne transformacje, wynikające z uwarunkowań ekonomicznych i strukturalnych lub też z potrzeb przekształcających się miast, z drugiej strony w tym pierwszym etapie swojego „życia” Parki zdążyły już „wpisać” się w przestrzeń miejską. Słuszna więc wydaje się analiza i obserwacja podjętych przez Parki działań i wspomniana ocena pierwszych rezultatów.

ROLE OF INDUSTRIAL PARKS IN SPACIAL DEVELOPMENT CHANGES OF FRAGMENT CITIES

Summary. Today, several years have passed since the establishment of first Industrial Parks in Poland; therefore, time has come to make some preliminary observations and conclusions. On one hand, within this time Parks have undergone numerous developments and transformations resulting from either economic or structural conditions or due to the growing needs of transformed cities; on the other hand, at this first stage of their "life", the Industrial Parks have already managed to inscribe themselves firmly into the municipal space. Therefore, it seems reasonable both to analyze and follow-up activities undertaken by Parks and to provisionally asses their outcomes.

¹ Park przemysłowy - Patrz: ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. - o zmianie ustawy o finansowym wspieraniu inwestycji oraz ustawy o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców (art.1 pkt 1 lit. a).

1. Powstanie parków

Likwidacja wielkich zakładów przemysłowych i przetwórczych doprowadziła do powstania w Polsce około 755 kilometrów kwadratowych terenów zdewastowanych i zdegradowanych. Ogromne przestrzenie zajmowały również nieużytki. Problem powiększył się jeszcze w 1998 roku, kiedy to w stan likwidacji postawiono 11 kopalń, a program restrukturyzacji górnictwa przewidywał kolejne zamknięcia. Problem z rekultywacją i zagospodarowaniem terenów zniszczonych objął również hutnictwo, gdzie wiele zakładów podzieliło losy zamykanych kopalni².

Znaczny spadek powierzchni zajmowanych przez przemysł doprowadził do powstawania, niejednokrotnie w centrach miast, terenów poprzemysłowych, zlokalizowanych często wzdłuż ważnych arterii komunikacyjnych o olbrzymim potencjale, a jednocześnie zupełnie zniszczonych i odstrasżających.

Przywróceniem tych obszarów do życia miały się zająć powstające przez ostatnie lata różne formy przedsięwzięć – strefy ekonomiczne³, parki przemysłowe⁴, dzielnice przemysłowe, parki technologiczne czy parki badawcze. Różnią się one między sobą nie tylko lokalizacją względem ośrodków miejskich, ale przede wszystkim rodzajem proponowanych swoim lokatorom usług i przywilejów, jak również prowadzonymi inicjatywami inwestycyjnymi oraz projektami planistycznymi. Pomędzy wymienionymi występują również Parki przemysłowe, najbardziej chyba powiązane z terenami byłych kopalń i zakładów hutniczych. Przedsięwzięcie najczęściej podejmowane przez jednostki samorządowe.

Według ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. **Parki przemysłowe to zespół wyodrębnionych nieruchomości, w skład których wchodzi co najmniej nieruchomość, na której znajduje się infrastruktura techniczna pozostała po restrukturyzowanym lub likwidowanym przedsiębiorcy, utworzony na podstawie umowy cywilno-prawnej, której jedną ze stron jest jednostka samorządu terytorialnego, stwarzający możliwość prowadzenia działalności gospodarczej przedsiębiorcom, w szczególności małym i średnim.**

² „Modelowe przekształcenia terenów poprzemysłowych i zdegradowanych”, Katowice 1999, Krzysztof Gasidło, Justyna Gorgoń.

³ Ustawa z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych - tekst jednolity - Specjalną strefą ekonomiczną, zwaną dalej „strefą”, jest wyodrębniona zgodnie z przepisami ustawy, niezamieszkała część terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na której terenie może być prowadzona działalność gospodarcza na zasadach określonych ustawą.

⁴ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. - o zmianie ustawy o finansowym wspieraniu inwestycji oraz ustawy o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców.

Parki mogą otrzymywać od miast w aporcje nieruchomości lub też same wykupują wybrane tereny. Stąd wynika różnorodność praw do dysponowania terenem. Mamy do czynienia między innymi z dzierżawą, użyczeniem wieczystym czy własnością.

Pierwsze Parki powstały w Polsce już w 2003 roku, a w kolejnych latach ich liczba szybko wzrastała. Dziś mamy ich 28 rozmieszczonych po całej Polsce. Każdy z tych Parków odznacza się indywidualnym charakterem, który wynika z regionalnych uwarunkowań społecznych, kulturowych i ekonomicznych oraz dostępnych czynników wzrostu. Nie ma jednego uniwersalnego modelu parku ani szablonu organizacyjnego gwarantującego sukces, niektóre z Parków nie przetrwały nawet kilku lat, inne reorganizowały swoją strukturę czy zasięg działania.



Rys. 1. Lokalizacja Parków w Polsce

Fig. 1. Localization of polish Parks

Źródło: opracowanie własne

Poszczególne inicjatywy odzwierciedlają więc specyfikę lokalnego środowiska naukowego i biznesu, typ gospodarki i tradycje przemysłowe oraz kulturowe uwarunkowania przedsiębiorczości.

2. Działania podejmowane przez parki

Po kilku latach podejmowania przez Parki działań mających na celu stworzenie przestrzeni o nowej jakości, można już poddać refleksji efekty tej pracy. Indywidualny charakter Parków przemysłowych wynika między innymi z zasobu terenów, na których prowadzą swoją działalność. Część z nich dysponuje działkami o rozmiarach kilkunastu albo nawet kilkudziesięciu hektarów, a część porusza się zaledwie po obszarze 1.5 ha. Niektóre Parki mieszczą się w ścisłym śródmieściu, inne są całą dzielnicą, a jeszcze inne tylko graniczą z miastem.

Autorka przeprowadziła do chwili obecnej szczegółowe badania nad pięcioma Parkami. Z badań tych wynika, że prowadzone przez Parki działania oraz ich skala są ściśle powiązane z lokalizacją dysponowanych terenów względem miast oraz ich wielkością, a także czasem funkcjonowania.

2.1. Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy

Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy, działający od grudnia 2003, jako wieczysty użytkownik części majątku Zakładów Azotowych Kędzierzyn, przygotował dla przyszłych inwestorów działki o sumarycznej powierzchni około 24 ha. W chwili obecnej Park ten jest w trakcie przygotowywania kolejnych, użyczonych od miasta Kędzierzyn-Koźle, około 76 ha działek niezabudowanych⁵.



Rys. 2. Tereny zajmowane przez Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy

Fig. 2. Localization of Kędzierzyńsko-Kozielski Industrial Park

Źródło: opracowanie własne

⁵ Zasoby Kędzierzyńsko-Kozielskiego Parku Przemysłowego, 2008 Kędzierzyn-Koźle.

Tereny objęte inwestycją znajdują się w znacznej odległości od centrum miasta.

Zadaniem Parku jest zapewnienie dostępu do mediów oraz infrastruktury związanej m.in. z ochroną środowiska (oczyszczalnie ścieków, spalarnie odpadów) ale także swobodnego dojazdu do oferowanych działek.



Rys. 3. Tereny prowadzonej inwestycji Kędzierzyńsko-Kozielskiego Parku Przemysłowego

Fig. 3. Investment areas of Kędzierzyńsko-Kozielski Industrial Park

Źródło: opracowanie KKPP



Rys. 4. Projekt inwestycji Kędzierzyńsko-Kozielskiego Parku Przemysłowego

Fig. 4. Investment project of Kędzierzyńsko-Kozielski Industrial Park

Źródło: opracowanie KKPP

Działania KKPP podejmowane są, jak widać, w skali urbanistycznej. Park ten przekształca ogromne tereny przygotowując je z myślą o przyszłych inwestorach. Tak przygotowany obszar inwestycyjny jest dużym magnesem dla firm poszukujących gotowych i uzbrojonych terenów. Miasto natomiast zyskuje na planowym rozmieszczeniu sfery produkcyjno-przemysłowej na obrzeżu w miejscu przez nie same wskazanym.

2.2. Górnośląski Park Przemysłowy

Innym przykładem jest Górnośląski Park Przemysłowy. Powstał on w kwietniu 2005 roku i usytuowany jest w bliskim sąsiedztwie ścisłego centrum Katowic.

Park ten podzielił swoje działania na etapy, a w chwili obecnej jest w trakcie realizacji pierwszego z nich. Jest nim zagospodarowanie powierzchni 8 ha halą produkcyjno-magazynową o powierzchni 14 600 m² oraz 9-kondygnacyjnym budynkiem biurowym wraz z pomieszczeniami usługowymi o powierzchni 21 000 m².

Hala budowana jest w układzie modułowym, który ułatwi dogodny podział jej powierzchni w zależności od potrzeb lokujących się firm. Budynek biurowy wyposażony będzie w laboratoria badawcze oraz sale dydaktyczne.

W przypadku omawianego tu Parku widzimy, że skala prowadzonych działań jest już zupełnie inna niż w Kędzierzyńsko-Kozielskim Parku Przemysłowym.



Rys. 5. Tereny zajmowane przez Parki Przemysłowe ulokowane w Katowicach - Górnśląski Park Przemysłowy oraz Eurocentrum

Fig. 5. Localization of Industrial Park in Katowice - Górnśląski Park Przemysłowy and Eurocentrum
Źródło: opracowanie własne

Wynika to z lokalizacji inwestycji w centrum tak zurbanizowanego terenu, jakim są Katowice, gdzie bardziej skomplikowana jest także kwestia własności terenów⁶.



Rys. 6. Tereny prowadzonej inwestycji Górnśląskiego Parku Przemysłowego

Fig. 6. Investment areas of Górnśląski Park Przemysłowy

Źródło: opracowanie GPP

⁶ Zasoby Górnśląskiego Parku Przemysłowego, 2008 Katowice.

2.3. Śląski Park Przemysłowy

Sytuacja dysponowania różnymi wielkościami terenów, jak wynika z powyższych dwóch przykładów, powtarza się też w Śląskim Parku Przemysłowym. Park powstał w sierpniu 2003 r. na terenie sąsiadujących ze sobą miast: Ruda Śląska i Świętochłowice. Ze względu na obszar 950 ha, które zajmuje, nazywany jest przez niektórych żartobliwie „Obszarnikiem”. Podkreśla to jednak skalę zdegradowanych terenów Górnego Śląska i stojące przed nim problemy ich rewitalizacji.

Przy dysponowaniu tak dużą powierzchnią w omawianym Parku mamy do czynienia z inwestycjami o skali urbanistycznej, a więc makroniwelacją 18 ha terenu, przygotowaniem infrastruktury na tym terenie oraz podziałem na mniejsze działki. Ale Śląski Park Przemysłowy, zagospodarowując tereny po byłej KWK Wawel, zajmuje się również remontowaniem, adaptacją pokopalnianych budynków i przywracaniem ich do użytkowania.

Taką realizacją jest Inkubator Innowacji Techniczno-Usługowej: „Architektura i Budownictwo”. W budynkach Inkubatora obok pomieszczeń biurowych miejsce znajdzie także sala konferencyjno-wystawiennicza.

Park ten podpisał ponad dwa lata temu porozumienie o współpracy z Wydziałem Architektury Politechniki Śląskiej. Zaowocowało to przeprowadzonymi konkursami i warsztatami studentów, których zadaniem było zaproponowanie nowatorskich rozwiązań zagospodarowania terenów posiadanych przez Park.



Rys. 7. Tereny zajmowane przez Śląski Park Przemysłowy – miasta Ruda Śląska i Świętochłowice

Fig. 7. Localization of Śląski Park Przemysłowy – Ruda Śląska and Świętochłowice

Źródło: opracowanie własne

Rezultaty pracy studentów prezentowane były na konferencjach w gronie osób odpowiedzialnych za podejmowane kroki w zmianach przestrzennych miasta. Współpraca Parku z Politechniką Śląską pozwoliła na inne spojrzenie na posiadany majątek i prowadzone działania. Oprócz uzdrawiania środowiska czy poprawy ekonomicznych warunków życia mieszkańców ŚPP chce zwrócić uwagę na symbolikę i kulturowe znaczenie przemysłu dla tego regionu. A znajomość tematu przez władze lokalne mocno w tych działaniach pomaga.



Rys. 8. Zdjęcie remontowanych budynków cechowni łaźni oraz lampowni po byłej KWK Wawel, Śląski Park Przemysłowy 2008

Fig. 8. Old buildings of KWK Wawel

Źródło: fot. Magdalena Daczyńska



Rys. 9. Wizualizacja remontowanych budynków po byłej KWK Wawel, Śląski Park Przemysłowy 2008

Fig. 9. Visualization of KWK Wawel

Źródło: opracowanie własne

3. Wnioski

Tak więc widzimy, iż Parki przemysłowe kumulują w sobie działania z bardzo różnego, czasem odrębnego zakresu i w bardzo różnej skali. Mogą one pomagać miastom przekształcać bardzo duże, kilkunasto- lub kilkudziesięciohektarowe obszary, tworząc w nich nową jakość przestrzeni. Mogą także prowadzić budowy, remonty i modernizacje pojedynczych obiektów, ale dbają one również o projektowanie niewielkich w rozmiarze elementów *designu*.

Ważne w tym miejscu staje się podkreślenie, że powstawanie Parków przemysłowych oraz prowadzone przez nie prace są długoterminowe i na końcowe rezultaty trzeba poczekać. Dopiero po kolejnych udanych przekształceniach działek, ich sprzedaży lub dzierżawie jednostki te zaczynają również pracę nad detalami i wizerunkiem zewnętrznym.

Niejednokrotnie to współpraca ze środowiskiem uczelni wyższych i organizowane spotkania, warsztaty czy konferencje nadają nowy tor podejmowanym przez Parki działaniom. Wspólne dyskusje w szerszym gronie na temat jakości tworzonej przestrzeni pozwalają rozszerzyć horyzonty podejmowanym inicjatywom.

W kolejnych przeprowadzanych badaniach autorka zamierza porównać podejmowane przez Parki działania. Badanymi wskaźnikami na pewno będą: lokalizacja nieruchomości parkowych względem miast, ich powierzchnia, rodzaj i skala podejmowanych inwestycji oraz przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Stąd wynikają nasuwające się pytania;

- Czy struktury Parków przemysłowych wesprą działania gmin w krystalizowaniu ładu przestrzennego, czy też z czasem względy ekonomiczne zwyciężą i Parki działać będą „na własną rękę”, wywierając chaotyczne zmiany w tkance miejskiej?
- Czy proponowana przez Parki pomoc publiczna wpłynie na stworzenie wizerunku Parku jako silnego „gracza” w podejmowanych inwestycjach?
- Czy Parki Przemysłowe mogą brać czynny udział w projektach planistycznych, w tym w tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego?