

Magdalena DACZYŃSKA

Politechnika Śląska

Wydział Architektury

SPRAWNE NARZĘDZIE REWITALIZACJI FRAGMENTÓW MIAST – WYBRANE PRZYKŁADY DZIAŁALNOŚCI PARKÓW PRZEMYSŁOWYCH

Streszczenie. Lata osiemdziesiąte i dziewięćdziesiąte XX wieku przyniosły w Polsce znaczne zmiany. Rozpoczęto likwidację wielkich zakładów przemysłowych i przetwórczych, a to pociągnęło za sobą wzrost bezrobocia oraz pojawienie się wielohektarowych terenów zdegradowanych. Nasilające się jeszcze w kolejnych latach konflikty, wywołane dalszymi zmianami gospodarczymi, ustrojowymi i społecznymi, wymusiły na jednostkach samorządu terytorialnego, a także na władzach państwowych podjęcie konkretnych działań, które miały zapobiegać narastającym problemom. Jednym z nich było powołanie Parków Przemysłowych. Powstały one na podstawie ustawy 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, pkt1, lit.a), która wyraźnie formułuje, że obejmują one majątek restrukturyzowanych przedsiębiorstw, a ich głównym celem jest zagospodarowanie i nadanie nowych funkcji terenom zdegradowanym. Obecnie, tj. w 2010 roku na terenie całej Polski funkcjonuje 28 Parków. Każdy z nich posiada indywidualny charakter, który wynika z lokalnych i regionalnych uwarunkowań społecznych, kulturowych i ekonomicznych oraz dostępnych czynników wzrostu. Parki mają kluczowe znaczenie dla wzrostu poziomu inwestycji nie tylko komercyjnych, w istotny sposób zwiększając atrakcyjność inwestycyjną regionu, rozwijają przedsiębiorczość i kreują nowe miejsca pracy. Są one również dogodnym miejscem transferu technologii między uczelniami i jednostkami badawczymi a przedsiębiorcami. Gminy, dostrzegając pozytywne efekty działania Parków, scalają tereny, budują infrastrukturę techniczną, a także zmieniają przeznaczenie terenu w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego, dzięki czemu ilość terenów zdewastowanych maleje.¹ Po kilku latach można już potwierdzić, iż Parki stały się ważnym podmiotem i sprawnym narzędziem w procesach rewitalizacji wybranych fragmentów miast, przekształcając zdewastowane obszary poprzemysłowe w wartościowe tereny inwestycyjne, a także centro- i kulturotwórcze.

¹ Daczyńska M. 2009: „Parki Przemysłowe - narzędzie rewitalizacji terenów miejskich i przemysłowych. „Międzynarodowa Konferencja „Innowacyjne Rozwiązania Rewitalizacji Terenów Zdegradowanych”, Ustroń.

EFFECTIVE TOOL OF CITY REVITALIZATION - EXAMPLES OF INDUSTRIAL PARKS ACTIVITY

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 assess their outcomes. Industrial parks operate on the basis of the act of 29th of August 2003 about the change in the act of financial support for investment and the act about conditions of acceptance and supervising of public aid for entrepreneurs (clause 1, pt. 1, letter a.), which expressly states that they comprise possessions of the companies during the process of restructuring and their aim is, among others, bringing the areas into cultivation and finding new functions for the areas already degraded. First parks came into being in Poland as soon as in 2003, and in the following years their number quickly increased up to 30 parks situated on the whole territory of Poland. Each of the parks is of individual character, which results from local and regional social, cultural and economic conditions as well as from accessible growth factors. There is not any single, universal model of the park or organizational pattern guaranteeing success, some of the parks did not survive even some years, others reorganized their structure or range of activity.

1. Wstęp

Andreas Billert, doktor Uniwersytetu Viadrina Frankfurt, wyraźnie podkreśla, iż procesy restrukturyzacji i dezindustrializacji gospodarki przyniosły oprócz dewastacji olbrzymich przestrzeni miejskich również bezrobocie i wzrost ubóstwa.

Dlatego procesy rewitalizacji i rewaloryzacji (zadanie, które nałożono na Parki Przemysłowe) muszą być działaniem zintegrowanym, a wprowadzana nowa jakość miasta obejmować powinna nie tylko przestrzeń i środowisko naturalne, ale w równej mierze kulturę, naukę, wykształcenie i konsumpcję.²

Przytoczony fragment jasno pokazuje, jak bardzo złożonym zagadnieniem jest nowe zagospodarowanie terenów pozakładowych i jak wiele aspektów należy wziąć pod uwagę projektując kolejne koncepcje. Forma Parków Przemysłowych, zatrudniając odpowiednich branżystów i ekspertów w taki właśnie całościowy sposób podchodzi do rewitalizacji przejętych terenów. Przekształceniom przestrzennym, zasadniczym dla prowadzonych przez autorkę

² Billert Andreas 2006: „Współczesne problemy rozwoju i rewitalizacji. Lokalny Program Rewitalizacji – nowy instrument dla zintegrowanego planowania i wdrażania rozwoju i rewitalizacji miast”, referat II Konferencji Rewitalizacyjnej, Zielona Góra.

badani, towarzyszą więc jednocześnie przekształcenia gospodarcze, ekonomiczne i przede wszystkim społeczne.

2. Zmiany przestrzenne wprowadzone przez parki przemysłowe, przemysłowo – technologiczne na wybranych przykładach

Parki Przemysłowe w dominującej części przejmują zadłużone, zrujnowane tereny po kopalniach węgla kamiennego, koksowniach, elektrowniach, hutach czy olbrzymich zakładach produkcyjnych. Dlatego zakres podejmowanych działań jest ogromny i obejmuje m.in. nową infrastrukturę drogową (w tym budowy oraz przebudowy ciągów pieszych i dróg czy projektowanie nowych skrzyżowań), ochronę obiektów zabytkowych, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami, wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej, poprawa stanu zdrowotnego roślin, zróżnicowanie gatunkowe zieleni, poprawę estetyki krajobrazu oraz bezpieczeństwa w sąsiedztwie dzielnicy mieszkaniowej czy ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

Wszystkie te działania mają za zadanie mocno ingerować w przestrzeń, aby możliwe było nowe jej zagospodarowanie i przywrócenie życia w obszar zainteresowania.

Poszczególne inicjatywy odzwierciedlają więc różnorodność i specyfikę lokalnego środowiska, a także lokalne uwarunkowania przedsiębiorczości i biznesu, typ gospodarki, tradycje przemysłowe oraz kulturowe.

Euro Centrum Sp. z o.o. Park Przemysłowy – tereny po Zakładach Aparatury Chemicznej „Wimach”

Euro Centrum Park Przemysłowy jest stosunkowo młodym parkiem, powstał on na czterohektarowym obszarze po Zakładach Aparatury Chemicznej „Wimach” w 2005 roku. Teren ten, znajdujący się w samym centrum jednej z bardziej prestiżowych dzielnic Katowic, był całkowicie zdewastowany. Porzucone ruiny budynków były miejscem spotkań oraz bójek okolicznego marginesu społecznego.

Po wyremontowaniu i odnowieniu budynków, a następnie ich zasiedleniu, kolejnym krokiem Parku było podjęcie rozmowy o współpracy z miastem. Celem rozmów było m.in. przeprowadzenie modernizacji skrzyżowania znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie Parku, tak aby udrożnić drogi dojazdowe.

Oprócz obiektów biurowych pod wynajem Euro Centrum wprowadziło na swój teren również usługi wspierające – banki, pocztę, parkingi. Niezabudowana część Parku została już

podzielona na kolejne działki, a przygotowując teren pod inwestycje przygotowano również takie koncepcje i projekty, w związku z którymi wystąpiono o dofinansowanie.

Park na terenie pozakładowym uporządkował gospodarkę wodno-kanalizacyjną oraz gospodarkę odpadami, ograniczył zanieczyszczenia gazowe i zapotrzebowanie na energię, odtworzył pokrywy glebowe oraz urządził tereny zielone, które zajmują obecnie 1/3 powierzchni Parku (pasy zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej).



Rys. 1. Widok Euro Centrum Park Przemysłowy 2010 rok, Źródło: Euro-Centrum
Fig. 1. View of Euro Centrum Industrial Park in 2010. Source: Euro-Centrum

Poprawa estetyki krajobrazu, zastosowanie najnowocześniejszych technologii budownictwa energooszczędnego i pasywnego oraz poprawa bezpieczeństwa w sąsiedztwie dzielnicy mieszkaniowej to zdecydowanie największy atut tego Parku Przemysłowego.

Bydgoski Park Przemysłowy Sp. z o.o – obszar po Zakładach Chemicznych ZACHEM S.A. oraz tereny po fabryce DAG

Ogólna powierzchnia Bydgoskiego Parku Przemysłowego to ponad 300 ha, należących wcześniej do Zakładów Chemicznych ZACHEM S.A. Tereny te w okresie II wojny światowej były terenami niemieckiej wytwórni broni i ładunków wybuchowych DAG.

Mimo przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego opisywanych terenów jako obszar aktywności gospodarczej i usługowo-gospodarczej, musimy wziąć pod uwagę, że jest to gigantyczny teren poprzemysłowy, z licznymi zabudowaniami fortyfikacyjnymi. Dużym kłopotem jest również ogólne zalesienie Parku, odpychające na pierwszy rzut oka inwestorów, którzy doskonale zdają sobie sprawę z trudności i długotrwałości procedur wylesiania działek.

Obszar ten może być w przyszłości jeszcze dodatkowo powiększany o tereny wniesione przez likwidowane i restrukturyzowane przedsiębiorstwa oraz tereny przyległe, wniesione przez Gminę Bydgoszcz.

Park w minionych latach przygotował infrastrukturę techniczną oraz z udostępnił tereny pod kolejne inwestycje (zbudowano drogi dojazdowe oraz doprowadzono media). Okazało się to wystarczające do sprzedaży lub wynajmu części działek i na tych nowi inwestorzy prowadzi już swoje działalności. Innym terenom potrzebne będzie poświęcenie większej uwagi i przede wszystkim poniesienie dużych nakładów pieniężnych na niezbędne prace przygodawcze, a więc: wylesiania, makroniwelacje, wyburzenia, uzbrojenie.



Rys. 2, 3. Widok zabudowań po fabryce DAG, 2009 rok; Źródło: autorka

Fig. 2, 3. Remaining building of DAG factory, 2009; Photography by author

Jednak jeszcze niedawno tak niedostępny teren po fabrykach chemicznych udało się już na nowo przyłączyć do miasta i wprowadzić tam nowe inwestycje produkcyjno-przemysłowe. Obszar, który do niedawna był miejscem zakazanym, staje się atrakcyjną ofertą. Władze parku rozważają także stworzenie w części po niemieckiej fabryce DAG muzeum i ścieżki Dydaktycznej. Zabieg udostępnienia do zwiedzania część z pozostałych obiektów fabryki ma na celu przyciągnąć na teren Parku również turystów czy wycieczki szkolne.

Goleniowski Park Przemysłowy – tereny porolnicze

Wydaje się, iż najprostszym w swej strukturze i planowaniu jest Goleniowski Park Przemysłowy. Powstał on w 2003 roku na terenach porolniczych, przejętych i dalej zarządzanych przez gminę. Nie powołano tu osobnej spółki „parkowej”, samo Miasto Goleniów prowadzi niezbędne działania przygotowawczo-inwestycyjne oraz promocyjno-marketingowe dla tych terenów. Park zajmuje olbrzymi obszar 305 hektarów w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady Nr 3 i drogi krajowej Nr – 6 do Gdańska i dalej krajów bałtyckich.

Obszar ten obecnie posiada niezbędne uzbrojenie techniczne. Od kilku lat prowadzone są tam intensywne prace w zakresie infrastruktury technicznej i już dziś przez Goleniowski Park

Przemysłowy przebiega kilometrowy odcinek nowo wybudowanej drogi dla ciężkiego ruchu. Budowa zakończyła pierwszy etap działalności Parku udostępniając opisywany teren inwestorom. Dziś na przygotowanych i wydzielonych działkach lokują się już ze swymi firmami i fabrykami inwestorzy. Gmina zabezpiecza również potrzeby energetyczne przedsiębiorców i inwestorów.



Rys. 4. Widok na Goleniowski Park Przemysłowy 2009 rok, Źródło: GPP
Fig. 4. Wiew of Goleniowski Park Przemysłowy 2009, Source: GPP

Swoją działalnością Park przywrócił aktywność gospodarczą terenom, z których przed laty miasto czerpało korzyści, a które straciły swoje znaczenie i mimo doskonałej lokalizacji leżały odłogiem.

Efekty przeprowadzonych rewitalizacji w aspektach innych niż przestrzenne

Jak autorka wyżej już wspominała, Parki Przemysłowe dokonują nie tylko przekształceń przestrzennych wybranych fragmentów tkanki miejskiej. Inicjują one także działania polegające na wzmocnieniu ochrony środowiska, inwestując nieraz spore fundusze w poprawę jakości gleb oraz eliminację czy ograniczenie emisji pyłów i gazów do atmosfery. Przeprowadzają nasadzenia zróżnicowanych gatunków roślin oraz odtwarzają pokrywy glebowe na terenach zupełnie zdegradowanych.

Nieocenione jest także działanie społeczne Parków. Tworzą one przede wszystkim nowe miejsca pracy. Często profil potrzebnych specjalności jest mocno urozmaicony, dzięki temu pracownicy restrukturyzowanych zakładów mogą znaleźć tam nowe interesujące ich profesje. Zmniejszenie bezrobocia przekłada się bezpośrednio również na ekonomiczny aspekt działalności Parków.

Bardzo ważna jest też kwestia poprawy bezpieczeństwa na obszarze objętym działaniem Parków. Remontują i modernizują one stare zaniedbane obiekty, zagrażające często zdrowiu i życiu człowieka. Wprowadzają także nowe funkcje i zagospodarowanie przestrzeni publicznej, a to zdecydowanie wpływa na zmniejszenie przestępczości i wandalizmu w okolicy. Co więcej Parki, niejednokrotnie oprócz funkcji biurowych czy produkcyjno-przemysłowych, wprowadzają również te centro- i kulturotwórcze czy turystyczne, a dzięki nim także lokalna ludność w wolnym czasie może korzystać z przewidzianych atrakcji.

3. Zakończenie

Obserwując kolejne lata działania Parków Przemysłowych i przyglądając się bliżej ich osiągnięciom można pokusić się o wyciągnięcie pierwszych wniosków, dotyczących skuteczności i przydatności tych działań.

Z wyżej podanych przykładów jasno wynika, że działania podejmowane przez Parki to całe długotrwałe procesy, wynikające z konieczności rewitalizacji terenów przejętych, a nie tylko drobne inwestycje przygotowujące teren do sprzedaży czy wynajmu.

Większość spółek boryka się z pracami, związanymi z wyburzaniem licznych obiektów, których stań jest jedynie zagrożeniem, a te budynki, dla których możliwe jest wykonanie adaptacji lub modernizacji często są zabytkami wpisanymi w rejestr i wytyczne konserwatorskie wymuszają ogromne nakłady pieniężne. Niejednokrotnie grunty są skażone i konieczne jest ich chemiczne oczyszczanie czy przeprowadzenie wymiany gruntu.

Przy tym wszystkim budowa dróg i infrastruktury technicznej, wprowadzenie mediów i podziały geodezyjne wydają się krótkotrwałymi i beznakładowymi przedsięwzięciami.

W takim świetle jednoznaczne jest twierdzenie, iż Parki to sprawne działające narzędzie rewitalizacji i poważny „gracz” w polityce miejskiej.

Nie do przecenienia są również wszelkie społeczne względy działalności Parków. Podniesienie bezpieczeństwa, stworzenie nowych miejsc pracy oraz zapewnienie stabilności są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju miast, gmin oraz zamieszkującego w nich społeczeństwa.

Na podstawie omówionych Parków Przemysłowych zauważyć można kilka podstawowych narzędzi rewitalizacji, którymi posługują się Parki.

Tabela 1

Systematyzacja narzędzi rewitalizacji stosowanych przez Parki Przemysłowe

Rodzaj narzędzia rewitalizacji	Opis	Okres zastosowania
Organizacyjne (instytucjonalne)	Jako instytucja powołana w większości przypadków przez miasta – porządkowanie problemów własnościowych obszarów pozakładowych. Skracanie procedur administracyjnych urzędu. Informatyzacja działań. Koordynacja działań inwestycyjnych. Biuro obsługi inwestora	Od początku istnienia Parków
Przestrzenno-planistyczne	Zmiany zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Opracowanie Miejsowych Planów na wybranych fragmentach. Wprowadzanie nowych funkcji w tkankę miejską. Skomunikowanie terenów. Scalanie nieruchomości gruntowych	Od początku istnienia Parków
Finansowe	Składanie wniosków o dofinansowanie ze środków unijnych i krajowych, Granty	Od początku istnienia Parków
Techniczne	Nowa infrastruktura na terenie objętym działaniem Parku (kanalizacje, elektryczność, drogi, makroniwelacje, badania nośności itp.)	Od początku istnienia Parków
Edukacyjne	Edukacja, młodszego pokolenia społeczeństwa zamieszkującego tereny – przypomnienie o tradycji miejsca. Spotkania warsztatowe dla firm oraz studentów uczelni nie tylko współpracującej z Parkiem	Okres dojrzałego działania Parków
Badawczo-naukowe	Współpraca z uczelniami wyższymi. Wprowadzanie innowacyjnych rozwiązań w branży, w której Park działa. Konferencje, spotkania biznesowe – prezentacja nowych rozwiązań	Okres dojrzałego działania Parków
Promocyjne	Prezentacja Parków (wybranych fragmentów miast) na łamach prasy. Wydawnictwa promocyjne (ulotki, foldery, kalendarze itp., zawierające informacje o Parku i mieście). Wystąpienia na spotkaniach ogólnopolskich	Od początku istnienia Parków

Źródło: oprac. autorskie.

Zaliczają się do nich działania: organizacyjne (instytucjonalne), przestrzenno-planistyczne, finansowe, techniczne, edukacyjne, badawczo-naukowe, promocyjne i inne. Niektóre z nich Parki stosują od samego początku swojej działalności, z niektórymi muszą poczekać do momentu ustabilizowania swojej pozycji. Jednak dla pełnego sukcesu Parków,

jako sprawnych narzędzi rewitalizacji terenów przemysłowych oraz miejskich, wszystkie wymienione elementy powinny pracować i się uzupełniać.

Bibliografia

1. Daczyńska M.: „Parki Przemysłowe - narzędzie rewitalizacji terenów miejskich i przemysłowych.”, Międzynarodowa Konferencja Innowacyjne Rozwiązania Rewitalizacji Terenów Zdegradowanych, Ustroń 2009.
2. Billert A.: „Współczesne problemy rozwoju i rewitalizacji. Lokalny Program Rewitalizacji – nowy instrument dla zintegrowanego planowania i wdrażania rozwoju i rewitalizacji miast”, referat II Konferencji Rewitalizacyjnej, Zielona Góra 2006.
3. Daczyńska M.: „Rola Parków Przemysłowych w przekształcaniach przestrzennych terenów miejskich i przemysłowych.”, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Seria: Architektura, z. 49, Gliwice 2008.