

Józef Kusiak

Prezydent Miasta Jeleniej Góry

LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI DLA MIASTA JELENIEJ GÓRY – SZANSE I ZAGROŻENIA

1. Idea opracowania programu

Celem programu rewitalizacji jest kompleksowa odnowa przestrzenna, gospodarcza i społeczna wyznaczonych do rewitalizacji obszarów miasta, które uległy zdegradowaniu z powodu zmian w układzie politycznym i gospodarczym w skali kraju, a także Europy, i związanych z tym przekształceniami struktury przemysłu w Polsce, nasileniem niekorzystnych zjawisk gospodarczych i społecznych związanych z przemianami gospodarczymi ostatniego okresu, jak również zaniedbaniami wynikającymi z niewłaściwego gospodarowania tymi terenami w czasach poprzedzających przełom w systemie politycznym Polski w roku 1989.

Z doświadczeń wielu samorządów wnioskować należy, że głównymi warunkami powodzenia programów rewitalizacji są:

- aktywna obecność różnego typu inwestorów,
- dobrowolność przystępowania do programu,
- właściwa skala działań i autonomia jednostki zarządzającej – operatora przekształceń,
- elastyczność i pragmatyzm w konkretnych realizacjach przy jednoczesnym zachowaniu przyjętej strategii działań,
- przygotowanie i mobilizacja wszystkich partnerów instytucjonalnych, takich jak banki, organy wykonawcze samorządu miasta, inwestorzy budowlani, prywatni właściciele mieszkań i budynków, wspólnoty mieszkaniowe, kupcy, stowarzyszenia lokalne itd.,

- wprowadzenie planowanych zamierzeń do programu regionalnego dla zapewnienia finansowania publicznego,
- wypracowanie lokalnych instrumentów proinwestycyjnych w dziedzinie infrastruktury i budownictwa, jak remonty, dobudowy, rozbudowy, adaptacje itp.,
- przygotowanie działań prospołecznych, jak np. pomoc przy przesiedleniach rodzin i osób samotnych i innych grup o specyficznych problemach, m.in. absolwentów szkół, osób samotnych, osób starszych, osób z marginesu społecznego,
- przygotowanie programów rozwoju gospodarczego, opartego w szczególności na rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców w małych i średnich przedsiębiorstwach działających w sektorze usług szczególnie turystycznych, handlu czy też drobnej wytwórczości.

Do dobrego przygotowania programu konieczne jest zdiagnozowanie wielu sfer życia miasta w skali makroobszarów, czyli całego miasta, i w skali mikroobszarów, analiza stanu prawnego, w tym uchwał podejmowanych przez organy samorządu miejskiego, zbudowanie zarówno adekwatnych scenariuszy organizacyjnych i finansowych, jak i procedur niezbędnych np. przy występowaniu o dotacje czy pożyczki przez różnorodne podmioty inwestujące. Program po jego uchwaleniu przez samorząd miejski winien stać się przedmiotem szkoleń dla kadr samorządowych i dyskusji w kręgach potencjalnych uczestników programu, by jak najszybciej przystąpić do jego wdrożenia i umieć skorzystać z pomocy zewnętrznej, przede wszystkim z oczekiwanej pomocy Unii Europejskiej.

2. Fundusze rozwoju regionalnego

Problemy towarzyszące działaniom rewitalizacyjnym były w ostatniej dekadzie mocno odczuwalne przez ich uczestników. Najistotniejsze z nich to brak finansowania z funduszy centralnych i brak ustawy regulującej przygotowanie i finansowanie programów rewitalizacji – mimo licznych prac w tym zakresie. Polskie miasta są zbyt biedne, by same sprostać wyzwaniom finansowym, jakie tworzą potrzeby rewitalizacji. Kadencyjność samorządu terytorialnego powoduje ciągłe zmiany priorytetów i brak ciągłości w ich działaniach.

Nowa perspektywa dla rozwinięcia programów rewaloryzacji otwiera się wraz z przyjęciem przez Radę Ministrów w styczniu 2003 r. Narodowego Planu Rozwoju na lata 2004-2006. Do Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego, jednego z elementów planu, wpisane zostały zadania odnoszące się do problematyki rewitalizacji, zachowania i odbudowy dziedzictwa kulturowego. Jest to częścią priorytetowego celu „Rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej wzmocnieniu konkurencyjności regionów”. Konieczne jest przy tym zastrzeżenie: zachowanie i odbudowa dziedzictwa kulturowego nabierze pełnego sensu i da zwielokrotnione efekty nie wówczas, gdy będzie odnosiła się jedynie do punktowych obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, lecz dopiero wtedy,

gdy będzie wpisana w kompleksowe i różnorodne programy rewitalizacji i odnowy obszarów urbanistycznych.

Ważnym segmentem priorytetu „Rozwój lokalny” zintegrowanego programu jest działanie dotyczące „Rewitalizacji obszarów zdegradowanych”. Jego realizacja służyć ma ożywieniu gospodarczemu i społecznemu niewielkich terenów, szczególnie dotkniętych procesami degradacji społecznej i ekonomicznej. Zalicza się do nich przede wszystkim niektóre monokulturowe miasta i dzielnice, stanowiące część większych ośrodków, które straciły podstawy rozwoju ekonomicznego, ich mieszkańcy zaś ze względu na niskie kwalifikacje i umiejętności dotknięci są bezrobociem, ubóstwem i marginalizacją. Wsparcie funduszy europejskich udzielane będzie na realizację szeregu kompleksowych projektów rewitalizacji społeczno-ekonomicznej przygotowanych przez samorządy terytorialne. Ich elementem mogą być remonty, modernizacja infrastruktury podstawowej oraz zabudowy, w tym także obiektów o często znacznej wartości architektonicznej i historycznej. Projekty te obejmować będą także działania na rzecz walki z patologiami społecznymi. Obok projektów rewitalizacji miast i dzielnic, w ramach działania będą realizowane kompleksowe projekty rozwojowe i modernizacyjne dotyczące obiektów i terenów przemysłowych i powojkowych.

3. Koncepcja LPR dla Jeleniej Góry – zakres, metodologia

Zainicjowanie procesu rewitalizacyjnego nastąpić może zarówno ze strony samorządu gminy, jak i na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości położonych na terenach kryzysowych. Zanim jednak nastąpi wdrożenie formalnoprawnej procedury rewitalizacyjnej, która znajdzie swój wyraz w przyjęciu przez zarząd gminy uchwały w sprawie opracowania programu rewitalizacji, podjęte zostać muszą określone działania przygotowawcze, związane z zadaniami samorządu lokalnego.

Obszary kryzysowe winny zostać rozpoznane i uwzględnione już w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Sporządzenie zarówno studium, jak i strategii rozwoju gminy stanowi ustawowy warunek rozpoczęcia procedury rewitalizacyjnej. Wnioski zawarte w tych dokumentach określają rolę i miejsce rewitalizacji w ramach uwarunkowań planowania przestrzennego i strategii rozwoju gminy. Rewitalizacja wiąże się ściśle z zagadnieniami strategii mieszkalnictwa, rozwoju handlu i usług, wsparcia sektora małych i średnich przedsiębiorstw itp.

Kolejnym elementem przygotowawczym powinno być dokonanie przez gminę odpowiednich badań i analiz, które pomogą samorządowi gminy udzielić odpowiedzi na następujące pytania:

- Jakie są granice terenu znajdującego się w sytuacji kryzysowej?
- Jak dalece uzasadniona jest realizacja programu rewitalizacyjnego?
- Jaki zakres winno mieć opracowanie programu rewitalizacji i jakie cele miałby on osiągać?

– Jaki zasięg miałby ostatecznie mieć obszar, dla którego należy opracować program rewitalizacji?

Uzyskane tą drogą informacje winny zostać skonfrontowane z wnioskami właścicieli nieruchomości. Wypowiedzi studium i strategii, wnioski właścicieli i przeprowadzone analizy i badania stanowią obszerny materiał dokumentacyjny i analityczny, który pozwala władzom gminy na ocenę stopnia sytuacji kryzysowej. Materiał ten powinien pozwolić również na przedłożenie radzie gminy projektu uchwały w sprawie opracowania programu rewitalizacji. Do podjęcia takiej uchwały samorząd byłby zobowiązany, jeżeli co najmniej 50% właścicieli nieruchomości położonych na terenie znajdującym się w stanie kryzysowym złożyło wnioski o podjęcie opracowania programu rewitalizacji.

W projekcie uchwały w sprawie opracowania programu rewitalizacji władze gminy powinny określić:

- metodologię opracowania programu rewitalizacji,
- zakres i termin opracowania programu rewitalizacji, sposób wyznaczenia granic obszaru programu rewitalizacji,
- zakres przeprowadzenia badań sytuacji obszaru ujmowanego w programie rewitalizacji oraz ewentualnych postaw i preferencji mieszkańców tego obszaru,
- zasady powoływania koordynatora, np. pełnomocnika do spraw rewitalizacji.

Od tego momentu szczególna rola przypada powołanemu pełnomocnikowi do spraw rewitalizacji. Pełnomocnik odpowiedzialny winien być za sporządzenie programu rewitalizacji lub przeprowadzenie procedury wyłonienia wykonawcy programu, a następnie za jego koordynację (również z opracowywanym równoległym planem miejscowym). Odpowiada także za proces zarządzania i realizacji.

Gdyby przyjąć proponowaną przez projekt ustawy procedurę, to opracowanie programu rewitalizacji trwałoby co najmniej rok, a w praktyce pewnie dwa lata.

W Jeleniej Górze lokalny program został sporządzony na podstawie zarządzenie Prezydenta Miasta w trybie eksperckim przez firmę wyłonioną w drodze przetargu w zgodzie z prawem zamówień publicznych. Ze względu na pilną potrzebę podjęcia uchwały rady w tej sprawie i terminy składania wniosków do ZPORR za podstawę opracowania przyjęto szeroką analizę statystyczną i konsultacje specjalistyczne. Udział społeczności lokalnych będzie wyraźniejszy na etapie tworzenia projektów rozwiązań. Koordynatorem działań z ramienia miasta był Pełnomocnik Prezydenta ds. Strategii. Cała procedura trwała do podjęcia uchwały 6 miesięcy.

3.1. Uchwała o przyjęciu programu rewitalizacji

Na etapie przygotowywania programu i jego tworzenia przeprowadzono wiele konsultacji dotyczących treści i zakresu opracowania. W pierwszym rzędzie omówiono zakres terytorialny obszarów rewitalizowanych – miejskich i przemysłowych, jako że powojkowe w zasadzie nie budziły wątpliwości. Konsultacje przeprowadzono z:

– zarządcami – administratorami komunalnych zasobów mieszkaniowych i reprezentantami miasta we wspólnotach – kierownictwem ZGL Północ i ZGL Południe, oraz z większymi spółdzielniami mieszkaniowymi,

– administratorem planów zagospodarowania przestrzennego – Wydziałem Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego i realizatorem polityki mieszkaniowej – Wydziałem Gospodarki Mieszkaniowej,

– teoretykami przedmiotu – pracownikami naukowo-dydaktycznymi Akademii Ekonomicznej w Jeleniej Górze,

– uczestnikami szkoleń i konferencji nt. rewitalizacji.

W wyniku analizy materiału z konsultacji wytypowano obszary do rewitalizacji i rozpoczęto zbieranie szczegółowych danych, których użyły następujące instytucje:

– wydziały Urzędu Miasta,

– zarządcy nieruchomości,

– właściciele infrastruktury i dostawcy mediów – Koncern „Energia Pro” SA, PWiK „Wodnik” Sp. z o.o., PEC Sp. z o.o., PGNiG – placówki w Jeleniej Górze,

– Powiatowy Urząd Pracy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Straż Miejska, Policja – Komenda Miejska,

– pełnomocnik Agencji Mienia Wojskowego, kierownictwo Kolegium Karkonoskiego.

Równocześnie z podjęciem uchwały o przyjęciu programu rewitalizacji gmina podejmowałaby uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany w granicach obszaru programu rewitalizacji. Uchwalenie tego planu ma m.in. zabezpieczyć możliwość prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze rewitalizacji, a także interesu publicznego w odniesieniu do polityki przestrzennej gminy. W Jeleniej Górze stosowne plany obejmujące obszary do rewitalizacji są sukcesywnie aktualizowane i nie występują konflikty.

3.2. Powiązania programu z dokumentami strategicznymi

Program rewitalizacji zgodny jest z priorytetami i celami rozwojowymi, zapisanymi w wielu dokumentach strategicznych i długookresowych, przede wszystkim w:

1. Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego.

2. Strategii Rozwoju Jeleniej Góry na lata 2005-2015.

3. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Jeleniej Góry.

4. Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Jeleniej Góry na Lata 2004-2008.

5. Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, przyjmowanym jako załącznik do uchwały budżetowej.

4. Główne tezy programu – obszary, projekty

Autorzy opracowania programu zaproponowali by jego zasięgiem objąć tereny miasta położone w granicach wyznaczonych w trybie analizy danych, kierując się określonymi dominantami przestrzeni w tym obszarze. Podzielone zostały one na trzy zasadnicze grupy problemowe. W trzech grupach wyznaczono kilka obszarów i poddano je dalszej konsultacji. Podział ten wynika z różnej problematyki zjawisk kryzysowych oraz celów przewidywanych do osiągnięcia w programie i jest zgodny z kryteriami dokumentów roboczych Ministerstwa Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej dotyczącej Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Obszary zostały podzielone na następujące grupy:

A – tereny miejskie,

B – tereny przemysłowe,

C – tereny powojskowe.

Powyższe grupy ze względu na specyfikę problemów i celów oraz ich położenie w mieście podzielono na obszary oraz podobszary określone symbolami oraz nazwami ulic ograniczających wyznaczony teren lub stanowiących utrwalony w świadomości mieszkańców miasta punkt orientacyjny na mapie miasta.

Granice obszarów zostały wyznaczone na podstawie krytycznej analizy wyników badań i analiz (w tym wniosków różnych podmiotów potencjalnie współuczestniczących w procesie rewitalizacji) przeprowadzonych dla potrzeb przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. Dokonując tego wyboru, wzięto pod uwagę:

- poziom bezrobocia,
- poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe,
- poziom przestępczości,
- poziom wykształcenia mieszkańców,
- poziom przedsiębiorczości mieszkańców,
- poziom degradacji technicznej infrastruktury i budynków,
- poziom zanieczyszczenia środowiska naturalnego.

Wykorzystano także projekty programów będących w trakcie opracowania:

1. Program ochrony środowiska i gospodarki odpadami dla miasta Jeleniej Góry na lata 2004-2010 – opracowany – do uchwalenia.

2. Aktualizacja Strategii rozwoju Jeleniej Góry do 2015 r. – opracowany – do uchwalenia.

3. Koncepcja Jeleniogórskiego Parku Przemysłowego – opracowywana przez firmę TFS z Warszawy.

Dla każdego obszaru dokonano analizy w kilku podstawowych punktach:

1. Analiza i ocena wartości urbanistycznej stanu istniejącego.

1.1. Położenie i powiązania z otoczeniem.

1.2. Ogólny opis obszaru wydzielonego.

1.3. Charakterystyka i ocena poszczególnych komponentów przestrzeni urbanistycznej.

1.3.1. Funkcje poszczególnych terenów.

1.3.2. Charakterystyka zespołów zabudowy.

1.3.3. Układ komunikacyjny.

2. Wyznaczenie obiektów przeznaczonych do zachowania znajdujących się w granicach poszczególnych obszarów na podstawie spisu konserwatorskiego lub ze względu na ich szczególną wartość historyczną lub kulturową.

2.1. Uwarunkowania związane z ochroną środowiska kulturowego.

2.2. Charakterystyka zabytkowych zespołów.

2.3. Charakterystyka zabytków ujętych w spisie i rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazanych do zachowania.

3. Ustalenie informacji na temat uwarunkowań ekologicznych dotyczących wyznaczonych obszarów na terenach miejskich i przemysłowych.

3.1. Informacje na temat wód otwartych.

3.2. Informacje na temat terenów chronionych i obszarów cennych pod względem przyrodniczym.

3.3. Informacje na temat użytkowania ziemi (rolnictwo, ogrodnictwo).

4. Ustalenie informacji dotyczących strategii, studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonanych dla miasta Jeleniej Góry.

4.1. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4.2. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (*brak*).

4.3. Ustalenia studium komunikacyjnego.

5. Aktualny stan własności gruntów i nieruchomości.

6. Stan techniczny obiektów kubaturowych.

6.1. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

7. Analiza i ocena zjawisk natury gospodarczej i społecznej mających wpływ na stan degradacji przedmiotowego terenu (np. bezrobocie, występowanie patologii społecznych itp.).

Kolejny etap prac dotyczył przygotowania koncepcji działań w obszarze rewitalizowanym. Składowe programu skonsultowano i wydano na ich temat opinie w trakcie spotkań z poszczególnymi środowiskami o charakterze „burzy mózgów”. W programie wykorzystano informacje o realizowanych lub przygotowywanych projektach przedsięwzięć z zakresu zainteresowania problemami wchodzącymi w skład gamy przedsięwzięć dotyczących rewitalizacji.

Grupy oraz obszary i podobszary przewidziane do objęcia programem rewitalizacji z uzasadnieniem ich wyboru oraz przewidywanymi zakresem działań wraz z przykładami syntetycznych opisów sytuacji:

A – Tereny miejskie

A1a – Osiedle Robotnicze – Podwale – Kilińskiego

Obszar zdegradowanej zabudowy średniejskiej zawierającej obiekty po-przemysłowe lub przemysłowe o zanikającej działalności, a także wolne tereny powstałe w wyniku wyburzeń zdekapitalizowanych obiektów. Obszar wymaga działań poprawiających ład przestrzenny, poprawę stanu technicznego istniejących budynków i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz eliminujących występujące na jego terenie zjawiska patologii społecznej.

Proponuje się, aby zasadniczym kierunkiem działań w granicach obszaru było wprowadzanie funkcji usługowych integrujących teren z sąsiadującym z nim centrum miasta, takich jak centra i obiekty handlowe, gastronomiczne, klubowe, kina itp.

A1b – Wolności – Kasprowicza

Obszar zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej w przeważającej części o charakterze średniejskim przemieszanej ze skupiskami obiektów lub pojedynczymi obiektami usługowymi typu: sklepy, hurtownie, warsztaty. W granicach obszaru występują także wolne od zabudowy, nieuporządkowane tereny zielone. Istotnym elementem jest występowanie w jego granicach zjawisk patologicznych związanych m.in. z alkoholizmem, bezrobociem oraz wykluczeniem społecznym.

Proponowany zasadniczy kierunek działań w obszarze:

- poprawa ładu przestrzennego,
- poprawa stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- poprawa stanu technicznego istniejącej zabudowy oraz uzupełnienie jej nowymi obiektami,
- poprawienie stanu zagospodarowania wolnych terenów zielonych i ewentualne ich poszerzenie,
- wprowadzenie nowych funkcji służących przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu, eliminacji patologii oraz bezrobocia np.: obiektów klubowo-integracyjnych, warsztatów szkoleniowych, obiektów służących inicjowaniu działalności gospodarczej dla osób dotkniętych bezrobociem.

A2 – Jana Pawła II – Jagiełły – Grunwaldzka

Obszar o następujących zróżnicowanych problemach występujących na jego terenie:

- znacznie zdegradowana zabudowa mieszkaniowa z występującymi obiektami usługowymi i warsztatowymi; znane powszechnie mieszkańcom miasta skupiska mieszkańców dotkniętych patologiami i bezrobociem,
- zdegradowane tereny po zbiornikach oczyszczalni ścieków i wyrobiskach,
- zespół szkół zawodowych,
- zaniedbane i zdegradowane tereny rekreacyjne Wzgórza Krzywoustego,
- znaczna ilość zaniedbanych terenów wolnych od zabudowy.

Proponowany zasadniczy kierunek działań w obszarze:

- poprawa ładu przestrzennego,

- poprawa stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- poprawa stanu technicznego istniejącej zabudowy,
- wprowadzenie obiektów o charakterze usługowym w pasie przylegającym do obwodnicy, generujących nowe miejsca pracy,
- uporządkowanie i poprawienie stanu zagospodarowania terenów rekreacyjnych Wzgórza Krzywoustego i jego sąsiedztwie, a także poszerzenie tych terenów poprzez zagospodarowanie na cele rekreacyjne terenów po zbiornikach oczyszczalni ścieków i innych wolnych terenów zielonych,
- prowadzenie działań w obszarze zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej służących przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu, eliminacji patologii oraz bezrobocia.

A3 – Aleja Wojska Polskiego

Obszar obejmujący zabudowę jednej z głównych ulic miasta o reprezentacyjnym charakterze, obecnie znacznie zdegradowany, przede wszystkim jeżeli chodzi o stan techniczny elewacji oraz ład przestrzenny zaplecza budynków. W północnej części obszar obejmuje jedno z ważniejszych i reprezentacyjnych dla miasta skrzyżowań wraz z jego sąsiedztwem, w którym występuje zabudowa mieszkalna oraz obiekty przemysłowe zdegradowane lub będące w trakcie przekształceń.

Proponowany zasadniczy kierunek działań w obszarze:

- poprawa ładu przestrzennego poprzez aktywizację działań gminy oraz wspólnot mieszkaniowych w celu zainicjowania procesu remontów elewacji oraz porządkowania otoczenia budynków (wyburzenia lub remontów zabudowań gospodarczych i garaży w celu poprawienia ich jakości wizualnej), wprowadzenie elementów małej architektury,
- przekształcenie istniejących obiektów przemysłowych w obiekty o nowej funkcji o charakterze zgodnym z charakterem tej części miasta,
- poprawa stanu technicznego istniejącej zabudowy,
- generowanie nowych miejsc pracy dla mieszkańców obszaru, a także miasta w następstwie wdrożenia przytoczonych wyżej działań.

A4 – K. Miarki – Warszawska.

A5a – Powstańców Śl. – Wiejska.

A5b – Weigla.

A6 – CIEPLICE – Sobieszowska – Jagiellońska – Wolności.

A7 – SOBIESZÓW – Karkonoska – Cieplicka.

B – Tereny przemysłowe.

B1a – Celwiskoza.

B1b – Zgorzelecka – Sobieskiego.

C – Tereny powojkowe.

C1 – Podchorążych.

C2 – Sudecka.

5. Projekty, okresy programowania i przewidywane źródła finansowania zadań

Przewiduje się, że podział na projekty i zadania nastąpi w trakcie opracowywania koncepcji realizacyjnych programu w chwili, gdy pojawią się możliwości pozyskania funduszy. Proponuje się przyjąć następujące trzy podokresy programowania:

- lata 2004-2006 – dla projektów gotowych – jednostkowych,
- lata 2007-2013 – dla projektów preferowanych w NPR i ZPORR – o lokalnym znaczeniu,
- lata 2014-2020 – dla projektów o strategicznym znaczeniu dla kierunków dalszego rozwoju miasta.

Podokres 2004-2006 będzie obejmował realizację zadań o charakterze obligatoryjnym, które będą zdaniem pilotażowymi.

Podokres 2007-2013 i podokres 2014-2020 będą obejmowały realizację zadań o charakterze fakultatywnym.

Źródłami finansowania zadań objętych pilotażem będą:

- środki własne budżetu miasta,
- środki własne wspólnot mieszkaniowych,
- środki własne właścicieli nieruchomości,
- środki Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- fundusze strukturalne Unii Europejskiej.

Funduszem strukturalnym, którego środki mogą być wykorzystane na zadania z zakresu rewitalizacji, jest Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego (ERDF), a w jego ramach – Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR).

Priorytet 1 ZPORR – Rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej wzmocnieniu konkurencyjności regionów – zawiera działanie o numerze 1.4 „Zachowanie i odbudowa dziedzictwa kulturowego, z którego finansowana może być modernizacja kwartałów budownictwa mieszkaniowego, a także rewitalizacja obszarów przemysłowych przez tworzenie parku technologicznego”.

Priorytet 3 ZPORR – Rozwój lokalny – zawiera działanie o numerze 3.2 „Rewitalizacja obszarów zdegradowanych, z którego finansowana może być rewitalizacja obszarów przemysłowych i powojсковych oraz budowa i modernizacja obiektów, które będą nośnikiem ożywienia gospodarczego na terenach zdegradowanych”.

Ujęcie w miejskim programie rewitalizacji zespołów przemysłowych i powojсковych umożliwi właścicielom obiektów położonych na terenie tych zespołów ubieganie się o pomoc finansową ze środków unijnych na niezbędne roboty modernizacyjne.

6. Projekty Kolegium Karkonoskiego

Pierwszym beneficjentem programu EFRR w ramach ZPORR – działanie 3.2 jest Kolegium Karkonoskie, które przygotowało i złożyło w pierwszej turze naboru wniosków projekty na przebudowę obiektów powojkowych przyjętych do zagospodarowania na cele dydaktyczne. Projekty te znalazły się w Lokalnym Programie Rewitalizacji w części poświęconej rewitalizacji obszarów powojkowych.

W programie obszar zdegradowany zidentyfikowano następująco:

Ogólny opis obszaru wydzielonego. Teren składa się z czterech obszarów funkcjonalnych:

- a) terenu byłego Centrum Szkolenia Radiotechnicznego na południu,
- b) terenu funkcjonujących jeszcze częściowo koszar wojskowych w centralnej i północnej części kompleksu,
- c) terenów czynnego nadal stadionu lekkoatletycznego od wschodu,
- d) terenów pasów ćwiczeń wojskowych.

Dwa pierwsze elementy są dość intensywnie zainwestowane i zabudowane, dwa pozostałe – ze względu na swoje przeznaczenie – prawie pozbawione zabudowań.

6.1. Opracowane projekty

Nazwa zadania	przebudowa wraz z rozbudową krytej pływalni zlokalizowanej w kompleksie uczelnianym KK w Jeleniej Górze przy ul. Lwóweckiej	
Sposób realizacji	działania inwestycyjne polegać mają na radykalnej przebudowie istniejącej pływalni w celu dostosowania jej do współczesnych standardów, w tym możliwością korzystania przez osoby niepełnosprawne	
Spodziewane efekty	uzyskanie pełnowartościowego obiektu sportowo-dydaktycznego pozwalającego na organizację zajęć dydaktycznych i zawodów sportowych dla studentów KK oraz innych szkół i uczelni, a także mieszkańców miasta	
Sposób weryfikacji	dokumentacja projektowa, pozwolenia na budowę, kosztorysy, protokoły odbioru	
Podmiot odpowiedzialny	Kolegium Karkonoskie w Jeleniej Górze	
Partnerzy	—	
Okres realizacji	Szacowany budżet	Źródła finansowania
2004-2006	7 064 078,68 zł	budżet państwa + ERDF + inne fundusze publiczne

Nazwa zadania	przebudowa sali gimnastycznej na halę sportową przystosowaną do prowadzenia zajęć w zakresie wszystkich gier zespołowych oraz umożliwiająca prowadzenie rehabilitacji studentów niepełnosprawnych	
Sposób realizacji	działania inwestycyjne polegające na radykalnej przebudowie istniejącej hali sportowej oraz pobliskiego budynku kotłowni i warsztatów w celu dostosowania jej do współczesnych standardów, w tym do korzystania z niej osób niepełnosprawnych	
Spodziewane efekty	uzyskanie pełnowartościowego obiektu sportowo-dydaktycznego pozwalającego na organizację zajęć dydaktycznych i zawodów sportowych dla studentów KK oraz innych szkół i uczelni, a także mieszkańców miasta	
Sposób weryfikacji	dokumentacja projektowa, pozwolenia na budowę, kosztorysy, protokoły odbioru	
Podmiot odpowiedzialny	Kolegium Karkonoskie w Jeleniej Górze	
Partnerzy	—	
Okres realizacji	Szacowany budżet	Źródła finansowania
2004-2006	6 255 117,00 zł	budżet państwa + ERDF + inne fundusze publiczne

Nazwa zadania	przebudowa z rozbudową budynku stołówki wojskowej na bibliotekę naukową w kompleksie dydaktycznym Kolegium Karkonoskiego	
Sposób realizacji	działania inwestycyjne polegające na radykalnej przebudowie istniejącej stołówki w celu dostosowania jej do współczesnych standardów, w tym do korzystania z niej osób niepełnosprawnych	
Spodziewane efekty	uzyskanie pełnowartościowego obiektu naukowego pozwalającego na korzystanie z zasobów bibliotecznych studentom KK oraz innych szkół i uczelni, a także mieszkańców miasta	
Sposób weryfikacji	dokumentacja projektowa, pozwolenia na budowę, kosztorysy, protokoły odbioru	
Podmiot odpowiedzialny	Kolegium Karkonoskie w Jeleniej Górze	
Partnerzy	—	
Okres realizacji	Szacowany budżet	Źródła finansowania
2004-2006	5 215 600,00 zł	budżet państwa + ERDF + inne fundusze publiczne

Kolegium Karkonoskie otrzymało na realizację ostatniego z ww. projektów kwotę 5,5 mln zł.

6.2. Proponowane koncepcje

1. Park Technologiczny Kolegium Karkonoskiego.

- Uczelnia posiada wystarczające zaplecze intelektualne do tworzenia produktów nowej techniki w zakresie niektórych obszarów uprawianej nauki i dydaktyki. Jest w szczególności zainteresowana rozwiązaniami innowacyjnymi z zakresu:

- oprogramowania i urządzeń wspomagających dydaktykę szkoły wyższej;
- elektronicznych urządzeń różnego przeznaczenia, w tym w szczególności sprzętu medycznego i sanatoryjnego,

- oprogramowania i urządzeń wspomagających niepełnosprawnych, zwłaszcza w procesie studiowania i rehabilitacji zdrowotnej,

- innych oryginalnych rozwiązań technicznych.

- Uczelnia, po objęciu nowego kampusu, ma pewne wolne powierzchnie, które przy odpowiednim zaadaptowaniu, mogą stanowić pomieszczenie dla działalności wymienionej powyżej.

- Ze względu na ograniczony zakres proponowanej działalności oraz brak dla niej istniejącego zaplecza menażerskiego, korzystne byłoby skorzystanie z profesjonalnej ramy organizacyjnej i są tu co najmniej trzy opcje:

- wejście uczelnianego modułu do Miejskiego Parku Technologicznego,
- skorzystanie z zaproszenia Parku Technologicznego Niesky z Niemiec, do przedłużenia tej struktury na tutejszy teren,

- połączenie obu tych możliwości.

- Uczelnia, jako jednostka, której finanse są obecnie całkowicie oparte na dotacji budżetowej, jest zainteresowana uzyskiwaniem przychodów z działalności gospodarczej, które mogłyby absorbować przez Fundację Rozwoju Kolegium Karkonoskiego na jej cele statutowe, związane z rozwojem szkoły.

7. Szanse programu – oczekiwane efekty

Realizacja założonego programu rewitalizacji przyczyni się do:

- poprawy estetyki przestrzeni miejskiej,
- zatrzymania degradacji budynków i terenów objętych ochroną konserwatorską,
- podwyższenia standardu zasobów mieszkaniowych,
- ograniczenia niskiej emisji substancji odprowadzanych do powietrza,
- wzmocnienia identyfikacji mieszkańców z miastem oraz ich integracji,
- ożywienia terenów przemysłowych i powojkowych, wprowadzenia dodatkowych funkcji usługowych, umożliwiających utworzenie nowych, dodatkowych miejsc pracy.

Realizacja programu rewitalizacji przewidziana na lata 2004-2020 przyczyni się do przywrócenia ładu przestrzennego na wyznaczonych terenach oraz do oży-

wienia gospodarczego miasta i poprawy jakości życia mieszkańców. Przyczyni się więc do zintegrowanego rozwoju społeczno-gospodarczo-przestrzennego Jeleniej Góry nakreślonego w Strategii Rozwoju na Lata 2005-2015.

8. Zagrożenia realizacji – bariery

W Ministerstwie Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej opracowane zostały kryteria kwalifikowania oraz wskaźniki monitorowania dla programów rewitalizacji. W grupie roboczej uczestniczyli przedstawiciele samorządów terytorialnych, a także eksperci z Forum Rewitalizacji. Opóźnienie prac związanych z przyjęciem uzupełnień do ZPORR spowodowało opóźnienie przygotowania programów rewitalizacji i w związku z tym działania inwestycyjne w latach 2004-2006 w tym zakresie mogą być niestety mocno ograniczone. Dojrzałe merytorycznie projekty, przekazane przez urzędy marszałkowskie i wojewódzkie do bazy danych Ministerstwa Gospodarki, mają dużą szansę na finansowanie już w latach 2004-2006, jednak jest ich mało. Po akcesji Polski do Unii Europejskiej mogą zmienić się warunki finansowania działań w ramach ZPORR. Na programy rewitalizacji przeznaczonych ma być do 2006 r. łącznie 205 mln euro. Daje to możliwość sfinansowania kilkunastu programów w skali kraju, co jest wyzwaniem dla każdego samorządu. Pomocą w zakresie przygotowywania programów miała być ustawa o rewitalizacji, ale jej projekt nie trafił do Sejmu. Alokacja środków w następnej perspektywie budżetowej Unii, nie jest znana. Nie ma też pewności, czy zachowany zostanie priorytet dla działań rewitalizacyjnych. Związek Miast Polskich postuluje, by w NPR na lata 2006-2013 te priorytety znalazły się i zostały wzmocnione przez zwiększenie środków. Decyzje zostaną jednak podjęte po wyborach.

Kompleksowy charakter procesu rewitalizacji obejmujący problem przestrzeni miejskiej i jej funkcji, ochrony dóbr kultury, kwestie społeczne oraz jego cel usuwania zjawisk degradacji przestrzeni utrudniającej, a nawet uniemożliwiającej rozwój społeczno-ekonomiczny miasta i jego społeczności, nadał rewitalizacji na zachodzie status działań sprzyjających realizacji interesu publicznego. Tymczasem w polskim prawie odnowa czy rewitalizacja miast nie należy, jak dotąd, do zakresu zadań publicznych miasta i nie jest traktowana jako realizacja interesu publicznego. Istotną barierą jest brak w prawie polskim modelu umowy inwestorskiej. Dzięki formie umowy inwestorskiej miasta nie sprzedają istotnych dla rozwoju miasta gruntów systemem przetargów, ale zawierają z inwestorami umowy określające zakres i charakter inwestycji i obowiązki obu stron do czasu jej realizacji. Umowa inwestorska jest integralnie związana z umową kupna-sprzedaży. Nie wywiązanie się z umowy przez inwestora powoduje zwrot gruntu do miasta. Po sprzedaży gruntu inwestorowi miasta polskie mają niewielki wpływ na przebieg i realizację inwestycji. Generalnie nie istnieją w prawie polskim skuteczne instrumenty zarządzania rozwojem przestrzennym i rewitalizacją. Mankament ten stawia w tej dzie-

dzinie polskie prawodawstwo na etapie prawa zachodnioeuropejskiego lat 50. ubiegłego stulecia.

Barierę dla rewitalizacji stanowi także regulacja czynszów. W wyniku wprowadzenia regulacji czynszów, obszar starego budownictwa, pozostający w posiadaniu indywidualnych podmiotów prywatnych, pozbawiono zdolności generowania środków finansowych koniecznych dla rewitalizacji (zdolności kredytowej), na skutek zablokowania możliwości odzyskiwania nakładów inwestycyjnych na remonty. Tak ograniczona własność, traci wartość dla rynku kapitałowego. W ten sposób nie stanowi ona potencjału ekonomicznego dla procesów rewitalizacji. Kolejną barierę stanowi prywatyzacja mieszkań i utworzenie wspólnot mieszkaniowych. Prywatyzacja mieszkań i stworzenie wspólnot mieszkaniowych tam, gdzie objęło to niewyremontowaną substancję starego budownictwa, stworzyła struktury własnościowe pozbawione praktycznie zdolności kredytowych. Indywidualne podmioty prywatne znajdują się w sytuacji właścicieli zdekapitalizowanych domków jednorodzinnych. Fundusze remontowe nie pozwalają na finansowanie koniecznych w większości wypadków remontów kapitałnych nieruchomości. Mieszana własność gminna i prywatna paraliżuje organizacyjnie możliwości remontowe.

Można wymienić jeszcze wiele barier rozwoju procesów rewitalizacji, lecz te wymienione wcześniej wydają się najważniejsze.

Lokalny Program Rewitalizacji jest otwarty zarówno na projekty, jak i na obszary. Świadczy o tym to, że w wyniku dyskusji nad programem Prezydent postanowił rozszerzyć obszary wyznaczone do rewitalizacji, m.in. o Dolny Jagniątków, Dwór Czarne z okolicami, najstarszą część Zabobrza, zniszczoną zabudowę w rejonie fabryki maszyn w Cieplicach. Na obecnym etapie skoncentrować się należy nad wypracowaniem koncepcji działań w obszarach, które mogą być w dalszej fazie podstawą opracowywanych projektów z myślą o dofinansowaniu z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

THE PROGRAMME OF LOCAL REVITALIZATION FOR THE TOWN OF JELENIA GÓRA – OPPORTUNITIES AND THREATS

Summary

The study discusses up the problem of local revitalization for the Town of Jelenia Góra. The objective of the programme becomes complex, spatial, economic and social renewal of town areas assigned for revitalization, which underwent degradation as a result of changes in political and economic system, on country as well as on the European scale and related transformations of industry structure in Poland, intensification of adverse economic and social events connected with economic changes in the resent period, but also improper management of these areas in the period prior to fundamental changes in the Polish political system in 1999. Opportunities and threats referring to the realization of the analyzed programme were assessed too.