

Marek Obrębalski

Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu

REWITALIZACJA TERENÓW POWOJSKOWYCH W POLSCE – WYBRANE PROBLEMY I PRZYKŁADY

1. Wstęp

W ostatnich latach coraz większym problemem natury ekonomicznej, społecznej i przestrzennej staje się zagospodarowanie obszarów i obiektów powojсковych. Przyczyną powstawania nieużytków pomilitarnych są zmiany układu politycznego w Europie oraz znaczny spadek zapotrzebowania na tereny i zabudowania służące wojsku.

Obszary i obiekty powojсковe w wyjątkowo szybkim tempie ulegają procesom degradacji, niestety niekiedy trwałej i wręcz nieodwracalnej. Problem z zagospodarowaniem tych obszarów i obiektów jest często wynikiem ich lokalizacji w miejscowościach o niskiej atrakcyjności inwestycyjnej. Dochodzi do tego problem zanieczyszczenia środowiska i wysokie koszty jego oczyszczania. Skutkuje to postępującą degradacją terenu i stwarza istotne zagrożenie dla zdrowia ludzi i środowiska naturalnego.

Konieczność rewitalizacji terenów powojсковych dostrzegana jest nie tylko na szczeblach lokalnym i regionalnym, lecz także krajowym. Dotyczy to mienia zarówno przejętego po wojskach Federacji Rosyjskiej, jak i po jednostkach Wojska Polskiego.

Zagospodarowanie terenów i obiektów przejętych po wojskach Federacji Rosyjskiej to sprawa o istotnej skali i niepoślednim znaczeniu dla wielu polskich miast i gmin. Podkreślić należy, że w latach 1992-1993 przejęto 7854 obiekty położone na 8 tys. ha terenów zabudowanych oraz ok. 62 tys. ha poligonów i terenów leśnych położonych na terenie 59 garnizonów rozmieszczonych w 21 byłych wo-

jewództwach. Zagospodarowanie tych terenów i obiektów stało się niemalże ogólnopolskim wyzwaniem. Świadomość tego miał także Rząd RP, inicjując w 1994 r. ustawę o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (DzU nr 79, poz. 363 z późn. zm.) i ustanawiając w 1995 r. strategiczne programy rządowe: Zagospodarowanie Mienia Przejętego od wojsk Federacji Rosyjskiej” i Rekultywacja Terenów Zdegradowanych przez Wojska Federacji Rosyjskiej.

Projekty rewitalizacji terenów i obiektów powojсковych coraz częściej pojawiają się w strategiach rozwoju jednostek terytorialnych różnych szczebli. Dzięki ich pomyślnej realizacji wzrasta nie tylko atrakcyjność poszczególnych miejscowości, lecz także jakość życia lokalnych społeczności i poprawia się stan środowiska naturalnego, samorządy zaś zyskują nowe, często w pełni uzbrojone tereny inwestycyjne. Efekty przedsięwzięć rewitalizacyjnych w tym zakresie widoczne są już wyraźnie w wielu miejscowościach i regionach kraju.

2. Przykłady rewitalizacji terenów powojсковych

Wśród wielu interesujących i rozległych programowo projektów rewitalizacji terenów powojсковych w Polsce na szczególną uwagę zasługują przedsięwzięcia realizowane w Legnicy, w gminie miejsko-wiejskiej Borne Sulinowo (powiat szczecinecki, woj. zachodniopomorskie), w Nysie i w Jeleniej Górze.

Legnica

Wojska Federacji Rosyjskiej opuściły Legnicę w połowie września 1993 r. Jednostki rosyjskie na terenie miasta zajmowały ok. 17 km². Lotnisko, bazy magazynowe, szpitale, budynki koszarowe, obiekty oświatowe i sportowe oraz budynki mieszkalne należące do wojsk rosyjskich stanowiły 1/3 starej, secesyjnej, centralnej części miasta.

Skarb Państwa przejął łącznie 1203 obiekty, w tym 482 budynki mieszkalne. Miastu Legnica przekazano 786 obiektów (65,3% ogółu przejętych obiektów), w tym 367 budynków mieszkalnych. Obiekty te znajdowały się w różnym stanie technicznym, bardzo często były zdewastowane. Teren lotniska był skażony i niebezpieczny ze względu na znajdujące się na nim materiały wybuchowe. Zagospodarowanie odzyskanego mienia stało się więc wyzwaniem dla władz miasta.

Zasadniczym celem, jaki postawił sobie wówczas Zarząd Miasta Legnicy, było ratowanie starej, często zabytkowej zabudowy, a zwłaszcza reprezentacyjnych obiektów mogących służyć jako obiekty użyteczności publicznej. Istotnym i rozległym zadaniem było także powstrzymanie procesu degradacji środowiska naturalnego (0,5 mln m³ gruntu zanieczyszczonego związkami ropopochodnymi, zwłaszcza na lotnisku). Zadania te – wśród innych – ujęto w projekcie pn. Zagospodarowanie Mienia po Wojskach Federacji Rosyjskiej.

Od 1995 r. Legnica brała udział w projekcie pn. „Tworzenie centrów konwersji dla efektywnego rozprzestrzeniania się i zastosowań *know-how* i ekspertyz demilitaryzacji – DEMCON”, utworzonym dla miast, w których znajdowały się radziec-

kie bazy wojskowe. W ramach realizacji projektu organizowane były spotkania robocze przedstawicieli pięciu miast europejskich, na których uczestnicy wymieniali się informacjami dotyczącymi stanu technicznego baz wojskowych i planami ich zagospodarowania.

W związku z ogromnymi kosztami związanymi z zadaniem zagospodarowania mienia po wojskach Federacji Rosyjskiej władze miasta podjęły działania zmierzające do pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania procesu zagospodarowania mienia. Większość prac rozbiórkowych (117 obiektów) przeprowadzono w zamian za odzysk materiałów budowlanych. Z budżetu miasta przeznaczono środki na kredyty dla osób, które podjęły się remontu mieszkań i części wspólnych budynków na własny koszt. Środki na remont Akademii Rycerskiej pozyskano z Funduszu Współpracy Polsko-Niemieckiej – dzięki poparciu niemieckiego miasta partnerskiego Wuppertal. Z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej pozyskano środki na poprawę stanu zdegradowanego środowiska, w tym na utylizację zalegającego na lotnisku paliwa. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa wyremontowała i adaptowała do swoich potrzeb obiekty w tzw. czerwonych koszarach dzięki środkom z budżetu państwa. Pozyskano również środki finansowe z Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, od Generalnego Konserwatora Zabytków oraz ze Strategicznego Programu Rządowego¹.

W przejętych obiektach umiejscowiono wiele instytucji użyteczności publicznej, jak: Sąd Okręgowy, Bank Śląski, ZUS i Urząd Kontroli Skarbowej. Część obiektów przekazano zaś na cele kościelne (Diecezja Kościoła Rzymsko-Katolickiego, Wyższe Seminarium Duchowne i Papieski Fakultet Teologiczny).

Obszar dawnego lotniska wojsk radzieckich w Legnicy został przejęty od wojewody legnickiego na mocy decyzji komunalizacyjnej z dnia 15 czerwca 1994 r. W dawnych zabudowaniach powstało nowoczesne centrum handlowe i swoją działalność zlokalizowały liczne firmy rzemieślnicze.

W Legnicy zagospodarowano prawie cały pozostawiony przez wojska radzieckie majątek, a miasto odzyskało swój kształtowany przez wieki wizerunek.

Gmina miejsko-wiejska Borne Sulinowo

Miejscowość Borne Sulinowo dopiero w 1992 r. została uwzględniona w polskich opracowaniach kartograficznych. W październiku 1992 r. wyjechali stąd bowiem ostatni żołnierze z ok. 15-tysięcznego kontyngentu wojsk Armii Federacji Rosyjskiej. W kwietniu 1993 r. nastąpiło przekazanie miejscowości polskim władzom cywilnym, 5 czerwca tegoż roku – oficjalne jej otwarcie, a 15 września formalne nadanie praw miejskich. Rozpoczęto tym samym wieloletni proces zasiedlania i zagospodarowania miasta Borne Sulinowo i przyległego poligonu o powierzchni 18 tys. hektarów.

Istniejąca zabudowa po stacjonujących tam niegdyś wojskach radzieckich została przekształcona wspólnym wysiłkiem mieszkańców i władz miejskich do ce-

¹ Informacje Urzędu Miasta w Legnicy.

łów mieszkaniowych, usługowych i administracyjnych. W zrewitalizowanych obiektach znalazły siedzibę m.in. Urząd Miasta, kościół, dom pomocy społecznej, poczta.

Nakłady własne na zagospodarowanie mienia i rekultywację terenów w gminie Borne Sulinowo wyniosły ponad 3 mln zł. Pomoc specjalna państwa w wysokości 16,6 mln zł (nie licząc dodatkowych środków z budżetów innych resortów, np. edukacji, zdrowia, pracy, mieszkalnictwa) była najwyższą spośród przyznanej gminom zagospodarującym poradzickie mienie wojskowe.

Skomplikowana sytuacja dotyczy jednak miejscowości Kłomino w gminie Borne Sulinowo. Mimo przeprowadzonych tam prac w zakresie modernizacji oczyszczalni ścieków, kotłowni, sieci energetycznych i wodno-kanalizacyjnych nie udało się znaleźć docelowego rozwiązania dla tej nietypowej miejscowości. Kłomino leży bowiem niemal pośrodku wielkiego byłego poligonu wojskowego. Miejscowość powstała w drugiej połowie lat 30. XX w. jako osada wojskowa, bez wielu funkcji typowych dla miasta (brak szkoły, przedszkola, obiektów administracji publicznej, zakładów produkcyjnych czy usługowych). W latach 80. w Kłominie wybudowano kilka nowych budynków mieszkalnych. Od wojsk Federacji Rosyjskiej na obszarze ok. 90 ha przejęto: 10 budynków koszarowych, 9 budynków mieszkalnych, 4 kuchnie-stołówki (w tym największa o kubaturze 30 tys. m³), 10 magazynów, 21 garaży i 35 innych obiektów (klub, łaźnia, izba chorych, itp.). Docelowo może tutaj zamieszkać 2000 osób w warunkach koszarowych i ok. 900 osób w 300 mieszkaniach.

Proces rewitalizacji powojсковych terenów w gminie Borne Sulinowo, wysoce efektywny dzięki znacznemu zaangażowaniu lokalnej społeczności i władz wspieranych m.in. finansowo ze strony państwa, sprawił że stała się ona obszarem wysokiej aktywności społecznej i gospodarczej.

Nysa

Interesujący jest także proces rewitalizacji terenów powojсковych w Nysie (województwo opolskie). W końcu grudnia 2002 r. gmina Nysa zakupiła od Agencji Mienia Wojskowego około 300 ha terenu wraz z obiektami. Sporządzono plany przestrzennego zagospodarowania terenów dla obszarów nabytego mienia powojсковego (wcześniej były to tereny specjalne służące obronności kraju) i ustalono możliwość innego wykorzystania tych obszarów, w tym na cele przemysłowo-składowe, usługowe, mieszkaniowe i obsługi komunikacji. Na terenie dawnej jednostki wojskowej powstało lub przeniosło tam swoje siedziby ponad 20 firm, ulokowano tam również Urząd Celny. Z kolei obiekty innej jednostki wojskowej sprzedano i zagospodarowano na cele oświatowe, mieszkaniowe i produkcyjne. W rezultacie były tereny powojсковe w Nysie stały się ośrodkami małego i średniego biznesu, w których zatrudnionych zostało ok. 700 osób. Ponadto władze Nysy przekazały w formie darowizny Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w Nysie wiele obiektów powojсковych. Umożliwiło to rozwój tej wyższej uczelni i powstanie nowych kierunków studiów.

Jelenia Góra

Jeszcze kilka lat temu Jelenia Góra stanowiła silny ośrodek wojskowy w zachodniej części regionu dolnośląskiego. Likwidacji uległy jednak dwie stacjonujące tu jednostki wojskowe. Jedną z nich było Centrum Szkolenia Radioelektronicznego (wcześniej Wyższa Szkoła Wojsk Radiotechnicznych) przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Podchorążych. Po drugiej pozostał kompleks koszarowy z poligonem położonym przy ul. Sudeckiej. Obszary te wraz z zabudową stały się przedmiotem przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

W Jeleniej Górze obiekty powojenne zagospodarowuje się w celu funkcjonowania i rozwoju szkoły wyższej. Przedmiotem bowiem projektu „Adaptacja i modernizacja obiektów powojennych w Jeleniej Górze na potrzeby wyższego szkolnictwa zawodowego” jest proces rewitalizacji obiektów powojennych zlikwidowanego Centrum Szkolenia Radioelektronicznego na cele dydaktyczne Kolegium Karkonoskiego Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Jeleniej Górze.

W roku 2004 zakończono przeniesienie uczelni na teren nowego kampusu i tym samym wszystkie jednostki dydaktyczne i administracyjne Kolegium Karkonoskiego (wcześniej rozmieszczone w różnych częściach miasta) zlokalizowane zostały w jednym miejscu w pięknej parkowej scenerii, w bezpośredniej bliskości centrum miasta. Nieopodal znajduje się także wymagający modernizacji stadion powojenny. W Kolegium Karkonoskim kształci się ponad 4 tysiące studentów.

Część obiektów pokoszarowych przeznaczono lub zamierza się przekazać w najbliższym czasie różnorodnym instytucjom administracji publicznej. Dotyczy to m.in. Starostwa Powiatowego z delegaturami wojewódzkimi, Archiwum Państwowego, Urzędu Skarbowego i Wojskowej Komendy Uzupełnień. Zainteresowanie tym terenem wykazują również deweloperzy, restauratorzy zamierzający prowadzić usługi w różnych branżach (gastronomia, mechanika pojazdowa, rekreacja i rozrywka).

W kompleksie tym znajduje się także teren służący niegdyś ćwiczeniom wojskowym. Walory jego położenia i możliwości pełnego uzbrojenia predestynują ten teren do jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Z kolei rozległy teren powojenny przy ulicy Sudeckiej w Jeleniej Górze (o powierzchni ponad 215 ha) obejmuje budynki koszarowe, kino, halę sportową, garaże itd. oraz tereny poligonów.

Byłe koszary stanowią pozostałość po funkcjonującej do końca lat 90. Podoficerskiej Szkole Obrony Przeciwlotniczej. Istniejące budynki to głównie pochodzące z lat dwudziestych XX w. obiekty o funkcjach mieszkaniowych, biurowo-administracyjnych, służące kulturze fizycznej (hala sportowa), celom socjalnym (stołówka) oraz obiekty garażowe, magazynowe i warsztatowe.

Teren byłych koszar został nabyty przez prywatnego inwestora, który zamierza zaadaptować istniejące budynki i zorganizować strzeżone osiedle mieszkaniowe. Jego ofertę wzbogacać mają hala gimnastyczna, klub fitness i solarium, korty tenisowe, minicentrum handlowo-usługowe, parking.

Tereny byłego poligonu – ze względu na niepoślednie walory widokowe i przyrodnicze – sprzyjają lokalizacji rozległych ośrodków rekreacyjnych oraz zespołu jednorodzinnej zabudowy. Między terenami poligonów na gruntach będących własnością komunalną projektowany jest ośrodek sportów motocrossowych wraz z parkingiem. Obiekty zaś magazynów, garaży i hal naprawczych mogłyby funkcjonować jako baza transportowa, stacja obsługi samochodów, warsztaty mechaniczne i wytwórcze itd. Ze względu jednak na nieodpowiedni stan techniczny można rozważyć przeznaczenie tego terenu (po rozbiórce istniejących obiektów) na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności.

Inne przykłady

Do interesujących przykładów rewitalizacji obszarów powojennych zaliczyć należy także:

- adaptację budynków koszarowych na potrzeby Uniwersytetu Wrocławskiego i Politechniki Szczecińskiej (w 1996 r. przekazano do użytkowania budynek dla potrzeb Wydziału Informatyki, a w 1999 r. budynek dla Instytutu Architektury i Planowania Przestrzennego Wydziału Budownictwa i Architektury; remont i adaptację obiektów finansowano przede wszystkim ze środków Strategicznego Programu Rządowego Zagospodarowania Mienia i Rekultywacji Terenów Zdegradowanych przez Wojska Federacji Rosyjskiej oraz Ministerstwa Edukacji Narodowej i Sportu);

- zagospodarowanie terenu dawnych koszar w Słubicach – w wyniku częściowej rozbiórki zabudowy garnizonowej, a także adaptacji dawnych zabudowań koszarów powstał kompleks domów studenckich dla potrzeb Europejskiego Uniwersytetu „Viadrina” oraz słubickiego Collegium Polonicum, wspólnej placówki naukowo-dydaktycznej tegoż Uniwersytetu i Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu; równocześnie zaadaptowano część dawnej zabudowy koszarowej na nowoczesne siedziby Urzędu Miasta i Gminy Słubice oraz Starostwa Powiatowego;

- adaptację kompleksu mieszkaniowego i domu spokojnej starości w Kęszycy Leśnej (gmina Międzyrzecz, woj. lubuskie);

- kompleksowe zagospodarowanie osiedla przy lotnisku w Tomaszowie koło Żagania;

- adaptację budynków koszarowych na przychodnię i pogotowie ratunkowe w Strzegomiu oraz szpital geriatryczno-psychiatryczny w Brzegu;

- adaptację ośrodka szkolno-wychowawczego OHP w Wiechlinach koło Szprotawy (woj. lubuskie);

- adaptację szkoły podstawowej i przedszkola w Chojnie i Białogardzie (woj. zachodniopomorskie).

Wskazać należy, że gminy przejmowały mienie poradzieckie od Skarbu Państwa nieodpłatnie i dobrowolnie, a zgodnie ze wspomnianą uprzednio ustawą miały możliwość jego zwrotu, jeśli było zbędne dla realizacji ustawowych zadań gminy.

Przykłady, takie jak Kęszycy Leśne, Świdnica, Stargard Szczeciński i Szczecin, wyraźnie dowodzą, że przekazanie lokalnym władzom samorządowym obiektów

po wojskach Federacji Rosyjskiej przyniosło – przy niewielkim wsparciu w ramach strategicznego programu rządowego – znakomite efekty. W kilku miastach zdecydowano się przekazać odpłatnie obiekty powojkowe (m.in. Grudziądz, Gniezno, Nysa, Kołobrzeg). Była to jednak jedyna droga ich uratowania.

3. Problemy zagospodarowania terenów powojkowych

W trakcie realizacji strategicznego programu rządowego Zagospodarowanie mienia Przejętego od Wojsk Federacji Rosyjskiej oraz rewitalizacji terenów po Wojsku Polskim ujawniło się wiele problemów, do których zaliczyć należy zwłaszcza:

- brak kompleksowych regulacji prawnych dotyczących rewitalizacji obiektów i terenów powojkowych;
- niedobór kapitału inwestycyjnego i remontowo-modernizacyjnego;
- niedobór pomocowych środków finansowych dla władz lokalnych podejmujących rewitalizacyjne przedsięwzięcia;
- niedostateczne gospodarcze lub sportowo-rekreacyjne wykorzystanie byłych lotnisk wojskowych;
- brak zorganizowanego systemu likwidacji obiektów nie nadających się do zagospodarowania.

Rewitalizacja obiektów i terenów powojkowych nie jest problemem wyłącznie polskim. Występuje on także w wielu innych krajach europejskich.

4. Zakończenie

Nowa perspektywa dla formułowania i wdrażania strategii rewitalizacji otwarła 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 tego Planu, wpisane zostały bowiem zadania odnoszące się do problematyki rewitalizacji. Jest to częścią priorytetowego celu „Rozwój lokalny”. Działania w tym priorytecie mają być współfinansowane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (ERDF) i ukierunkowane na wspomaganie procesu restrukturyzacyjnego rozwoju lokalnego poprzez wsparcie lokalnych projektów z zakresu m.in. rewitalizacji obiektów i terenów powojkowych. Stworzono zatem możliwość dla tych, którzy mają lokalne programy rewitalizacji. Programy te bowiem stanowią podstawę podejmowania różnorodnych przedsięwzięć i służą racjonalizacji gospodarki lokalnymi zasobami. Jest to niewątpliwie duża szansa dla lokalnych władz samorządowych, której wykorzystanie przyczyni się do wzmocnienia ładu przestrzennego, rozwoju społeczno-ekonomicznego i wzrostu konkurencyjności przestrzeni rozumianej jako zdolność poszczególnych jednostek terytorialnych do osiągania sukcesu w rynkowej rywalizacji.

REVITALIZATION OF POST-MILITARY AREAS IN POLAND – SELECTED PROBLEMS AND EXAMPLES

Summary

The abandoned post-military areas generally originate from political transformations in Europe and the subsequent decrease in demand for military areas and buildings.

The necessity of revitalization of post-military areas is perceived not only on local and regional levels, but also on national level. Legnica, Borne Sulinowo, Nysa and Jelenia Góra are the most interesting examples of revitalized post-military areas.

Designing and implementation of revitalization strategies were given a new perspective in the National Development Programme between 2004 and 2006 and in the Integrated Operations Programme for Regional Development. Activities targeted at enhancing the restructuring processes of local development through supporting local projects among others related to revitalization of post-military objects and areas are formulated within a priority objective of "Local Development". Obviously this is a great opportunity for local authorities that can be used to enhance socio-economic development and increase the competitiveness of urban areas, interpreted as the ability of individual territorial units to succeed in market competition.