

*mgr inż. Tomasz Szulc*  
Katedra Podstaw Systemów Technicznych  
Wydział Organizacji i Zarządzania Politechniki Śląskiej  
*mgr inż. Józef Gumienny*  
Agencja Rozwoju Lokalnego Spółka z o.o.

## KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI SPOŁECZNO- -GOSPODARCZEJ MIASTA GLIWICE POPRAWIEZ REALIZACJĘ PROJEKTÓW REWITALIZACYJNYCH – NA WYBRANYCH PRZYKŁADACH

### Streszczenie

W artykule zaprezentowano kilka przykładów realizacji projektów z zakresu rewitalizacji oraz dokonano analizy i oceny ich wpływu na przestrzeń społeczną i gospodarczą miasta Gliwice. Spośród omawianych projektów wskazano na mniejsze punktowe działania w przestrzeni miasta, które polegały na adaptacji budynków na potrzeby sądownictwa oraz kompleksowe przedsięwzięcie polegające na przekształceniu terenów poprzemysłowych w strefę edukacji i przedsiębiorczości. W wyniku przeprowadzonej analizy można precyzyjnie wskazać wartość dodaną zrealizowanych przedsięwzięć – w wypadku sądownictwa jest to dynamiczny rozwój sektora usług prawnych i doradczych w bezpośrednim sąsiedztwie zmodernizowanej przestrzeni, natomiast w wypadku terenów poprzemysłowych – perspektywy dalszego rozwoju inwestycji komunalnych i prywatnych w rejonie obszaru rewitalizowanego. W końcowej części artykułu autorzy przedstawiają dalsze plany i możliwości dotyczące realizacji zadań operacyjnych na obszarze miasta Gliwice.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, przekształcanie terenów poprzemysłowych, lokalny program rewitalizacji

### Summary

The paper presents a few examples of implemented urban regeneration projects, the analysis and evaluation of their influence on the social and economic sphere of the city of Gliwice. Among all activities there were indicated smaller scale projects referring to adaptation of buildings for the needs of courts and one complex project referring to transformation of a post-industrial zone into an education and entrepreneurship area. As a result of the carried out analysis the added value of the projects may be precisely determined, namely, within the surrounding of the courts

there was observed rapid growth of services offered to the public, i.e. the legal and consulting. In the neighbourhood of the post-industrial zone, on the other hand, there are perspectives for further investments undertaken by the city and private entities. In the latter part of the article, the authors present further plans and possibilities of implementing operational activities in the city of Gliwice.

**Key words:** revitalization, brownfield regeneration, local revitalization programme

## I. Wstęp – charakterystyka miasta Gliwice

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie działań z zakresu rewitalizacji podjętych na terenie miasta Gliwice oraz ich wpływu na kształt sfery społeczno-gospodarczej oraz przestrzeni miasta. Opracowanie ma charakter studium przypadku. Jest wynikiem kilkuletnich prac autorów nad tematyką związaną z organizacyjnymi, prawnymi i praktycznymi zagadnieniami dotyczącymi przedsięwzięć z zakresu rewitalizacji.

Działania związane z rewitalizacją zdegradowanych obszarów miejskich na terenie miasta Gliwice zostały podjęte przez władze samorządowe, jeszcze zanim nastąpił gwałtowny wzrost zainteresowania tą tematyką w związku z możliwością uzyskania dofinansowania w ramach działania 3.3 Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego w perspektywie finansowej 2004–2006. Nie miały one jednakże charakteru kompleksowego, stanowiły punktowe działania w tych lokalizacjach na terenie miasta, w których nadarzała się ku temu okazja i w których były warunki takim działaniom sprzyjające.

Gliwice położone są nad rzeką Kłodnicą, na historycznym szlaku handlowym z Wrocławia do Krakowa. Miasto charakteryzuje niejednolita struktura przestrzenna, która ukształtowała się na przestrzeni XIX i XX wieku. Stare miasto stanowi element ośrodkowy, które otacza struktura Śródmieścia o szachownicowym układzie (kwartały o ulicach prostopadłych i równoległych do dwóch głównych arterii – ulic Zwycięstwa i Dworcowej). W północnej części miasta, wyznaczonej przebiegiem linii kolejowej wschód – zachód, zlokalizowane są dzielnice Szobiszowice i Zatorze, z promienistą strukturą głównych osi komunikacyjnych zbiegających się w centrum przy placu Piastów. Struktura miasta odznacza się rozczłonkowaniem na dzielnice satelitarne, włączone do jej zasobów wraz z rozwojem przemysłu pod koniec XIX i w I połowie XX wieku. Najwcześniej włączono do miasta Trynek (1887), a z początkiem XX wieku Zatorze. W 1924 roku przyłączono do miasta port w Łabędach, a trzy lata później Ligotę Zaborską, Sośnicę, Szobiszowice, Wójtową Wieś i Żerniki. W 1951 roku włączono Stare Gliwice, a całą część północną: Łabędy, Czechowice, Niepaszyce i Przyszówkę – dopiero w roku 1964. Rozszerzenie terytorium na południe o ruralistyczne dzielnice Bojków, Brzezinkę, Ostropę wraz z Wilczym Gardłem nastąpiło w 1975 roku.

W historycznie ukształtowanej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta charakterystyczne jest rozmieszczenie większych zakładów przemysłowych, ulokowanych wzdłuż linii kolejowej oraz dawnego Kanału Kłodnickiego, następ-

nie Kanału Gliwickiego i Kłodnicy. Obecnie rozwój przemysłu jest wyznaczony lokalizacją gliwickiej podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz zwolnionymi przestrzeniami po upadających przedsiębiorstwach państwowych tradycyjnego przemysłu ciężkiego [Ramowy Lokalny Program... 2005].

Gliwice są miastem na prawach powiatu położonym w zachodniej części województwa śląskiego. Wraz z innymi miastami tworzą one duży zespół aglomeracyjny. Współdziałanie miast zostało sformalizowane przez utworzenie Górnośląskiego Związku Metropolitalnego. Gliwice stanowią zatem zachodnią bramę Metropolii Górnośląskiej. Miasto różni się od innych pod wieloma względami – dysponuje znacznym potencjałem w zakresie atrakcyjności inwestycyjnej, rozwoju funkcji naukowych i akademickich, a przede wszystkim wyróżnia je wysoka jakość kapitału ludzkiego. Aspiracje mieszkańców przekładają się bezpośrednio na wyższe oczekiwania wobec władz samorządowych.

Na koniec 2008 roku w Gliwicach zameldowanych było 191 232 mieszkańców. Gliwice podzielone są na 20 jednostek pomocniczych (osiedli), w większości z nich działają rady osiedlowe. Stopa bezrobocia w mieście wyniosła na koniec 2008 roku 4,5% i należała do jednej z najniższych w regionie.

## 2. Projekty punktowe zrealizowane przed uchwaleniem programu rewitalizacji oraz poza programem i ich wpływ na przestrzeń społeczno-gospodarczą miasta Gliwice

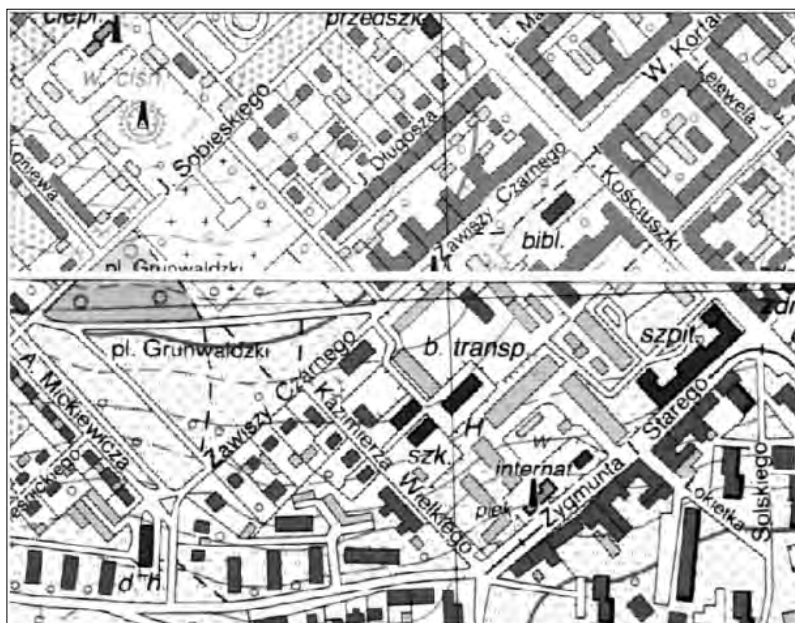
Zanim w Gliwicach uchwalono lokalny program rewitalizacji (szersze omówienie systematyki programów zostanie dokonane w dalszej części artykułu), działania noszące znamiona rewitalizacji, podejmowane zarówno przez władze miasta, jak i inne podmioty sektora publicznego oraz sektor prywatny, koncentrowały się w południowo-zachodniej części Śródmieścia – w rejonie ulic Zygmunta Starego, Tadeusza Kościuszki, Jana III Sobieskiego i Adama Mickiewicza. Wiązało się to przede wszystkim z przekształceniami własnościowymi XIX-wiecznych nieruchomości zlokalizowanych na tym terenie, które pełniły funkcje koszar piechoty wraz zapleczem szpitalnym i magazynowym.

Rejon ten zaprezentowano również na mapie oraz zdjęciu lotniczym (rys. 2 i 3).

Zasadniczo działania podjęte w kwartale wymienionych ulic można podzielić na trzy grupy. Pierwszą z nich stanowią przedsięwzięcia zrealizowane przez rządowe i samorządowe instytucje sektora publicznego obejmujące adaptację części dawnych zabudowań koszar zlokalizowanych przy ulicy Kościuszki 15 na potrzeby Sądu Okręgowego w Gliwicach. Budynek, w którym ma swoją siedzibę sąd, został wzniesiony w 1902 roku. Wykonany został z czerwonej cegły klinkierowej z elementami czarnej cegły glazurowej. Był on siedzibą szkoły górniczej, a w latach 80. był ponownie wykorzystywany przez Wojsko Polskie. Pierwotnym zamiarem było przekształcenie budynku w szpital, toteż dodatkowym utrudnieniem projektowo-realizacyjnym stało się uwzględnienie częściowo wykonanych już prac adaptacyjnych (konieczność wykonania robót rozbiórkowych i demon-



Ilustracja 1. Widok budynku koszar piechoty przy ul. Zygmunta Starego  
Źródło: zasoby Muzeum w Gliwicach.



Ilustracja 2. Kwartał ulic objętych działaniami z zakresu rewitalizacji  
Źródło: materiały ARL Sp. z o.o.



Ilustracja 3. Zdjęcie lotnicze kwartału ulic objętego procesem rewitalizacji  
Źródło: [www.lofty.gliwice.pl](http://www.lofty.gliwice.pl).

tażu na przykład tlenu i gazów medycznych). Prace renowacyjne i adaptacyjne w budynkach zostały przeprowadzone w latach 2000–2001. Uzyskano w ten sposób ponad 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni.

Działania te przyniosły różne rezultaty. Po pierwsze, w wymiarze infrastrukturalnym w istotny sposób zwiększono wartość kapitału urbanistycznego tej części miasta – odnowiono i zaadaptowano budynki oraz wprowadzono do nich funkcje sędowniczo-administracyjne. Wiązało się to również z utworzeniem w tym miejscu nowych miejsc pracy bezpośrednio w instytucji wymiaru sprawiedliwości. Obecnie w budynku działa 9 wydziałów Sądu Okręgowego. Po drugie, jako wartość dodaną tego projektu, należy wymienić dynamiczny rozwój przedsiębiorstw działających w sektorze prawnym. W najbliższym otoczeniu budynków Sądu Okręgowego działają 24 kancelarie prawne (dane z lipca 2009). Przykład realizacji zaprezentowano na ilustracji 4.

Drugą grupę działań zrealizowanych przez władze samorządowe Gliwic stanowią przedsięwzięcia związane modernizacją bazy materialnej Miejskiej Biblioteki Publicznej, która ma swoją główną siedzibę w sąsiedztwie budynków Sądu Okręgowego przy ulicy Kościuszki 17. Pierwotnie w budynku MBP mieściło się kasyno oficerskie. W zmodernizowanym budynku znalazła swoją siedzibę Biblioteka Centralna. Realizacja przedsięwzięcia przypadła na 2001 rok. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ok. 1200 m<sup>2</sup>.



Ilustracja 4. Gmach Sądu Okręgowego w Gliwicach

Źródło: materiały ARL Sp. z o.o.

Trzecią grupę działań realizowanych w tym rejonie do chwili obecnej stanowią inwestycje deweloperskie w nieruchomościach koszarowych. W budynkach po spichlerzu oraz starej piekarni zaprojektowano i wykonano łącznie 8 loftów o powierzchni od 90 do 150 m<sup>2</sup>, na bazie innych obiektów wykonano 15 domów szeregowych. Zaprojektowano również 2 wolno stojące apartamentowce. Oprócz funkcji mieszkalnej przykład realizacji zaprezentowano na ilustracji 5, na wspomnianym obszarze zaprojektowano również obiekty pełniące funkcję usługowo-handlową.

Poprzez realizację wspomnianych powyżej działań od prawie 10 lat następuje stopniowe ożywianie opuszczonych terenów powojсковych zlokalizowanych w ścisłej strefie śródmiejskiej.

### 3. Renowacja poprzemysłowej strefy Nowe Gliwice – przykład dużego projektu przekształcenia terenów poprzemysłowych

Renowacja poprzemysłowej strefy Nowe Gliwice to przedsięwzięcie, które w pełni wpisuje się w wymagania stawiane projektom rewitalizacyjnym. W 2000 roku wygaszono eksploatację złóż Kopalni Węgla Kamiennego „Gliwice”, której główna siedziba znajdowała się w południowo-wschodniej części miasta na



Ilustracja 5. Przykład adaptacji budynku powojkowego na potrzeby mieszkaniowe  
Źródło: [www.lofty.gliwice.pl](http://www.lofty.gliwice.pl).

granicy dzielnic Trynek, Ligota Zabrska i Bojków. W dalszej kolejności przystąpiono do likwidacji zakładu. Dokonano wówczas rozbiórek i wyburzeń między innymi zakładu mechanicznej przeróbki węgla oraz wież wyciągowych. Władze Gliwic podjęły działania zmierzające do uratowania przed doszczętnym zniszczeniem budynków pokopalnianych wybudowanych w latach 1902–1906, stanowiących znakomity przykład architektury przemysłowej początku XX wieku. Zamierzeniem władz miasta było wprowadzenie nowych funkcji na tereny poprzemysłowe, związanych przede wszystkim ze wzbogaceniem oferty edukacyjnej oraz wsparciem rozwoju przedsiębiorstw. Działania te stanowiły odpowiedź na aspiracje i oczekiwania mieszkańców miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie znalazły się więc instytucje kształtujące sytuację społeczną i gospodarczą w mieście – tj. inkubator przedsiębiorczości ze strefą inwestycyjną o powierzchni 10 ha – kolegium nauczycielskie oraz szkoła wyższa (tworzące regionalny ośrodek kształcenia). Ulokowanie w niewielkiej odległości od siebie instytucji edukacyjnych oraz instytucji otoczenia biznesu miało w założeniu wspierać transfer wiedzy oraz zachęcać młodych ludzi do zakładania własnych przedsiębiorstw. Z monitoringu rezultatów projektu wynika, iż jakkolwiek oferta powierzchni biurowych udostępnionych w ramach przedsięwzięcia cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem, liczba firm zakładanych przez absolwentów jest póki co stosunkowo niewielka.

Projekt „Nowe Gliwice” przyczynił się do ożywienia południowo-wschodnich dzielnic miasta, które z racji silnego powiązania z kopalnią, wobec jej za-

mknięcia w 2000 roku, były miejscem występowania wielu niekorzystnych zjawisk społecznych, ekonomicznych oraz obszarem o niskiej jakości przestrzeni publicznych. Projekt ten jest znakomitym przykładem połączenia działań związanych z zagospodarowaniem terenów i obiektów przemysłowych, dotychczas wyłączonych z aktywności społeczno-gospodarczej, przy jednoczesnym wsparciu przez władze miejskie sektora przedsiębiorstw (w granicach dopuszczonych przepisami prawa) oraz szkolnictwa wyższego. W obiektach będących znakomitymi przykładami architektury przemysłowej początku XX wieku stworzona została infrastruktura umożliwiająca uruchomienie zespołu wyższych uczelni oraz inkubatora przedsiębiorczości. Oferta inkubatora przedsiębiorczości adresowana jest przede wszystkim do małych i średnich przedsiębiorstw rozpoczynających działalność bądź znajdujących się w załazkowym stadium rozwoju [Renowacja..., 2004]. Z punktu widzenia opłacalności projektu i zapewnienia jego trwałości finansowej konieczne stało się ustalenie limitu powierzchni biurowej wynajmowanej na zasadach preferencyjnych w taki sposób, ażeby możliwe było samofinansowanie się przedsięwzięcia w fazie eksploatacji. Pozostałą część powierzchni biurowej udostępniono przedsiębiorcom według reguł i stawek rynkowych.

Projekt „Nowe Gliwice” obejmuje obszar o łącznej powierzchni ponad 23 ha. Pierwsza grupa działań koncentrowała się wokół przebudowy i adaptacji obiektów kubaturowych (budynku willi dyrektora, biurowca, łaźni i cechowni oraz maszynowni kopalni) na potrzeby instytucji edukacyjnych oraz ośrodka wsparcia małych i średnich firm. Pierwsza faza objęła również przygotowanie 10 uzbrojonych działek inwestycyjnych o łącznej powierzchni 10,11ha.

Druga grupa działań realizowanych do chwili obecnej dotyczy rozbiórki hałdy oraz rekultywacji terenu w celu udostępnienia go potencjalnym inwestorom chcącym tam ulokować swoją działalność.

O atrakcyjności przedsięwzięcia zadecydowała jego lokalizacja. Z jednej strony była to dzielnica, w której zidentyfikowano liczne problemy, z drugiej jednakże strony kompleks położony jest w niewielkiej odległości od tzw. Dzielnicy Akademickiej, w której mieści się główny kampus Politechniki Śląskiej, oraz od centrum miasta, a jednocześnie znajduje się w pobliżu autostrady A4, autostrady A1 oraz głównych arterii miasta i metropolii.

Projekt – jak wspomniano wcześniej – w pełni realizuje założenia procesów rewitalizacji. Jako przedsięwzięcie prospołeczne tworzy sprzyjające warunki do rozwoju edukacji na poziomie akademickim. W aspekcie przestrzennym – korzystnie wpływa na jakość przestrzeni publicznych, nie tylko w granicach nieruchomości, na których jest realizowany, ale w szerszym kontekście – całego kwartału miasta. W dotychczas zaniedbane i zniszczone budynki przemysłowe, jak również w ich otoczenie, zostaje wprowadzona nowa jakość. Istotna poprawa estetyki tej części miasta, co zaprezentowano na fotografiach, wpłynie również na atrakcyjność inwestycyjną terenów sąsiadujących z projektem, co powinno skutkować tzw. efektem kuli śnieżnej w zakresie inwestycji w tym rejonie.





Ilustracja 6. Przykład adaptacji budynku pokopalnianego (maszynowni) na potrzeby inkubatora przedsiębiorczości

Źródło: materiały ARL Sp. z o.o.

W dłuższej perspektywie czasowej, ze względu na tempo naturalnych przemian w ekosystemie, należy oczekiwać również istotnej poprawy stanu środowiska w rejonie realizacji projektu; po pierwsze, ze względu na usunięcie potencjalnych źródeł zanieczyszczeń z terenu inwestycji, po drugie, z powodu lokowania w tym rejonie przedsięwzięć o pozytywnym lub obojętnym wpływie na środowisko, na co – za pomocą instrumentów przewidzianych prawem – mają wpływ władze lokalne. W aspekcie gospodarczym realizacja projektu prowadzi do wygenerowania przez podmioty edukacyjne i biznesowe nowych i trwałych miejsc pracy. Z analiz oraz działań podjętych przez Agencję Rozwoju Lokalnego wynika, iż w niedalekiej przyszłości ta część miasta może się stać znaczącym ośrodkiem branży wysokich technologii, w tym nowoczesnych technologii lotniczych. Uwarunkowane jest to jednak działaniami związanymi z przywróceniem pełnej funkcjonalności lokalnego lotniska w Gliwicach. Obecnie na tym obszarze ulokowały swoją działalność firmy, szkoła wyższa oraz kolegium nauczycielskie, dzięki czemu utworzono około 450 nowych trwałych miejsc pracy. Potencjał tego miejsca w zakresie dalszej generacji miejsc pracy wynosi około 2000.



Ilustracja 7. Przykład adaptacji budynku pokopalnianego (cechowni) na potrzeby szkoły wyższej

Źródło: materiały ARL Sp. z o.o.

#### 4. Obszarowe programy rewitalizacji miasta Gliwice – metodologia opracowania, zamierzenia

Działania w zakresie przygotowania i uchwalenia programów rewitalizacji w Gliwicach przebiegały dwuetapowo. W pierwszym etapie – na przełomie lat 2004 i 2005 – Agencja Rozwoju Lokalnego we współpracy z firmą doradczą przygotowała dokument pod nazwą Ramowy Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich. Było to opracowanie eksperckie, w głównej mierze o charakterze diagnostycznym, gdzie opierając się na danych statystycznych, wyznaczono wstępnie obszary zagrożone, a w dalszej kolejności przeprowadzono w nich badanie społeczne mające na celu pogłębioną identyfikację problemów, z którymi bezpośrednio borykają się ich mieszkańcy. Celem badania było również pozyskanie informacji dotyczących ewentualnych oczekiwań społeczności lokalnej względem działań, które mają być podjęte w ramach realizacji procesów rewitalizacji. Ramowy program obejmował zatem obszerną część diagnostyczną, część operacyjną – obejmującą projekty i ich montaż finansowy – koncentrowała się na przedsięwzięciach,



Ilustracja 8. Układ przestrzenny obszarów Nowych Gliwic, terenów rozwoju branż wysokich technologii oraz lotniska (rastrem kropkowanym zaznaczono propozycje lokalizacji drogi startowej na lotnisku, kratkami – strefę rozwoju przedsiębiorstw firm technologicznych w tym z branży lotniczej, obszar zakreskowany to teren przedsięwzięcia Nowe Gliwice)

Źródło: materiały ARL Sp. z o.o., opracowanie własne.

które w głównej mierze zostały zgłoszone przez jednostki organizacyjne miasta Gliwice. Ramowy program zawierał również propozycje dotyczące systemu jego wdrażania w kilku różnych wariantach organizacyjno-prawnych. Obszary zakwalifikowane do rewitalizacji wraz z powierzchnią zostały przedstawione w tabeli. W ramach obszarów – w miejscach szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk – wyznaczono ściśle obszary rewitalizacji. Należy wskazać, że obecnie zamieszkuje je niemal 66% wszystkich mieszkańców miasta.

Tabela 1

Zestawienie i udziały obszarów rewitalizacji w powierzchni miasta Gliwice

Obszar	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni miasta
Miasto Gliwice	13 400	100,0%
Obszary Rewitalizacji	1 746	13,0%
Śródmieście	1 081	8,1%
Łabędy	226	1,7%
Osiedle Kopernika	129	1,0%
Sośnica	239	1,8%
Ligota Zabrska	71	0,5%

Źródło: [Ramowy..., 2005].

W ramach drugiego etapu, w latach 2006–2008, opracowano Obszarowe Programy Rewitalizacji, skoncentrowane na poszczególnych kwartałach miasta, wyznaczonych w programie ramowym. Bazując na wynikach badań ankietowych, Agencja Rozwoju Lokalnego przeprowadziła kilkanaście sesji warsztatowych, do udziału w których zaproszono przedstawicieli władz miasta i instytucji miejskich, mieszkańców, przedstawicieli organizacji społecznych oraz lokalny biznes. Intencją autorów programu było zainicjowanie w trakcie tych warsztatów – w oparciu o zidentyfikowane problemy – działań podejmowanych w formie inicjatyw oddolnych, które przyczyniałyby się do przygotowania i realizacji projektów. W sposób naturalny projekty, które zostały zgromadzone w Ramowym Lokalnym Programie Rewitalizacji zostały przeniesione do programów obszarowych, jednakże dla każdego z nich dokonano przeglądu źródeł finansowania i dostosowano je do wymogów finansowania w ramach perspektywy finansowej UE 2007–2013. W poniższej tabeli zaprezentowano ilościowe i wartościowe zestawienie projektów w ramach poszczególnych obszarów.

Tabela 2

Zestawienie ilościowe i wartościowe projektów zgłoszonych do Obszarowych Programów Rewitalizacji

Obszar	Liczba projektów	Wartość projektów (w tys. zł)
Śródmieście	88	554 223,17
Łabędy	36	66 131,74
Osiedle Kopernika	39	49 987,30
Sośnica	6	5 107,00
Ligota Zabrska	2	149,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Obszarowych Programów Rewitalizacji, 2009].

W 2009 roku, wobec publikacji wytycznych Ministerstwa Rozwoju Regionalnego w zakresie możliwości wspierania działań związanych z mieszkalnictwem przy realizacji projektów rewitalizacyjnych, dokonano przeglądu Obszarowych Programów Rewitalizacji pod kątem możliwości zakwalifikowania niektórych ulic oraz kwartałów do ewentualnego wsparcia. Stało się to również okazją do weryfikacji trafności określenia obszarów zagrożonych na podstawie danych z 2005 roku. Z analizy wynikało jednoznacznie, że obszary te zostały wskazane poprawnie, co więcej, sytuacja w nich nie uległa istotnej poprawie [Szuc, 2009].

Na szczególną uwagę zasługuje jeden z projektów umieszczonych w Obszarowym Programie Rewitalizacji: Sośnica – Dom Świętego Jacka. Jest to przykład modelowej współpracy przedstawicieli władz samorządowych miasta z Kościołem rzymskokatolickim (inicjacja działań projektowych), Politechniką

Śląską (przygotowanie dokumentacji technicznej), środowiskami lokalnymi dzielnicy (opracowanie programu działania) oraz sektorem biznesu (opracowanie studium wykonalności, zarządzanie projektem). Jest on zlokalizowany w sąsiedztwie kościoła parafialnego pw. św. Jacka oraz probostwa na terenach należących niegdyś do Kompanii Węglowej S.A. Obszar ten jest zabudowany jednym obiektem, który dawniej służył jako kawiarnia i restauracja dla kąpieliska kopalnianego. W wyniku działań restrukturyzacyjnych kilkanaście lat temu zaprzestano tam jakiegokolwiek działalności, wstrzymano dostawy mediów, toteż budynek uległ znacznej dewastacji. W 2006 roku został on przejęty przez parafię św. Jacka z przeznaczeniem na utworzenie dzielnicowego centrum integracji. Przewiduje się zorganizowanie w nim placówki animacji kultury w dzielnicy, filii Caritas oraz miejsca działalności duszpasterskiej. W ramach działalności kulturalnej i integracyjnej przewidziano:

- prowadzenie świetlicy środowiskowej dla dzieci i młodzieży (opiekę wychowawczą, korepetycje, wycieczki, rozwijanie zainteresowań i uzdolnień),
- organizację Klubu Seniora (regularne spotkania, organizowane wigilie oraz wielkanocne śniadania dla osób samotnych, starszych bez opieki, wycieczki, pogadanki),
- warsztaty teatralne dla dzieci i młodzieży (między innymi regularne otwarte spektakle (na przykład jasełka, misteria),
- utworzenie siedziby Stowarzyszenia Przyjaciół Sośnicy,
- organizację wystaw zgromadzonych zbiorów z różnych dziedzin przez lokalnych hobbystów (wystawa lampek górniczych, akordeonów, zegarów, znaczków, porcelany itp. – te i inne zbiory są obecnie zgromadzone w mieszkaniach prywatnych),
- regularne wystawy prac konkursowych (pisanki, szopki, wianki adwentowe, kartki świąteczne),
- organizację konkursów i przeglądów piosenek, kolęd i pastorałek dziecięcych, spotkań rodzin muzykujących,
- utworzenie Biura Ogólnopolskiego Festiwalu Piosenki Religijnej „Cantate Deo”,
- utworzenie Izby Tradycji Górniczej dzielnicy Sośnica – ekspozycji obejmującej stroje, odznaczenia, narzędzia pracy itp.

W ramach działalności duszpasterskiej kościoła katolickiego przewiduje się: przeniesienie redakcji gliwickiej mutacji tygodnika „Gość Niedzielny”, otwarcie redakcji parafialnego czasopisma „Posłaniec Św. Jacka” oraz przeniesienie Biblioteki Parafialnej [Obszarowy Program..., Sośnica, 2009].

Pomimo znacznej dewastacji obiektu stworzył się wokół tego przedsięwzięcia bardzo sprzyjający klimat, co obecnie skutkuje organizacją wielu imprez, w których bierze udział znaczna liczba mieszkańców Sośnicy, w tym festynów odpustowych, dożynek, jarmarków przedświątecznych, pochodów św. Marcina, święta piezzonego ziemniaka, koncertów oraz kina pod gołym niebem. Przewiduje się, iż po zakończeniu realizacji projektu miejsce to będzie odwiedzać rocznie około 35 tys. osób. Przewidywany koszt realizacji działania wynosi na 3,5 mln zł. Końcowy rezultat przedstawiono na poniższej wizualizacji.



Ilustracja 9. Wizualizacja elewacji zachodniej Domu św. Jacka  
Źródło: koncepcja dra hab. inż. arch. Jana Rabieja.

## 5. Wnioski i spostrzeżenia z przeprowadzonej procedury planistycznej

Procedura planistyczna w zakresie rewitalizacji była bardzo długotrwała. Powodem takiej sytuacji były stale zmieniające się wytyczne w zakresie programowania działań w perspektywie finansowej 2007–2013. Informacje pojawiające się w mediach w znaczny sposób rozbudziły apetyty potencjalnych projektodawców, jednakże ostateczny kształt listy beneficjentów kwalifikujących się do wsparcia w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007–2013 wykluczył znaczną część podmiotów sektora prywatnego z możliwości aplikowania o środki. Z badania przeprowadzonego w trakcie warsztatów strategicznych w poszczególnych obszarach rewitalizacji wynika, iż jednym z najważniejszych czynników motywujących podmioty do stworzenia projektów rewitalizacyjnych jest możliwość uzyskania dofinansowania ze środków strukturalnych UE. Lista podmiotów kwalifikujących się do wsparcia została ukształtowana w taki sposób, że zdecydowana większość tych, którzy pokładali największe nadzieje w możliwości aplikowania została wyeliminowana. Kolejny wniosek, który można wysnuć na podstawie badań przeprowadzonych w czasie trwania warsztatów, dotyczy niewielkiej woli współpracy środowisk lokalnych z władzami miasta czy ze spółką miejską – Agencją Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. Brakuje w związku z tym osób, które zdecydowałyby się zaangażować

w działania projektowe i stać się „opiekunami” przedsięwzięć. Stąd też zidentyfikowano potrzebę sformalizowania procesu formułowania programu rewitalizacji przez wykorzystanie narzędzi zarządzania strategicznego i kreatywnego rozwiązywania problemów. W wyniku przeprowadzenia procesu programowania według procedury zaproponowanej przez autorów oczekuje się, iż w proces ten będą zaangażowane podmioty, które będą miały największy wpływ i interes w realizacji projektów rewitalizacyjnych, a zaproponowane rozwiązania będą oryginalne. Oczekuje się również, iż podmioty zainteresowane zgłoszeniem projektu do programu rewitalizacji zdecydują się również na pełnienie roli jego animatora. Ta tematyka stała się przedmiotem przewodu doktorskiego jednego z autorów artykułu, który został otwarty na Wydziale Organizacji i Zarządzania Politechniki Śląskiej.

## Literatura

- Obszarowy Program Rewitalizacji: Ligota Zabrska* (2009), Urząd Miejski w Gliwicach – Biuro Rozwoju Miasta, Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
- Obszarowy Program Rewitalizacji: Łabędy* (2009), Urząd Miejski w Gliwicach – Biuro Rozwoju Miasta, Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
- Obszarowy Program Rewitalizacji: Osiedle Kopernika* (2009), Urząd Miejski w Gliwicach – Biuro Rozwoju Miasta, Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
- Obszarowy Program Rewitalizacji: Sośnica* (2009), Urząd Miejski w Gliwicach – Biuro Rozwoju Miasta, Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
- Obszarowy Program Rewitalizacji: Śródmieście* (2009), Urząd Miejski w Gliwicach – Biuro Rozwoju Miasta, Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
- Ramowy Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich* (2005), Urząd Miejski w Gliwicach – Biuro Rozwoju Miasta, Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o., Aleksander Noworól Konsulting.
- Renowacja przemysłowej strefy Nowe Gliwice. Studium wykonalności projektu* (2004), Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
- Szulc T. (2009), *Spoleczność lokalna, gospodarka, infrastruktura. Analiza danych statystycznych dla Obszarów Rewitalizacji Gliwic na potrzeby realizacji projektów z zakresu mieszkalnictwa*, Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
- Wniosek o wpisanie projektu do Obszarowego Programu Rewitalizacji: Dom św. Jacka* (2008), Rzymskokatolicka parafia pw. św. Jacka w Gliwicach-Sośnicy.

Źródła internetowe:  
[www.lofty.gliwice.pl](http://www.lofty.gliwice.pl)