

# Józef Gumienny, Tomasz Szulc

---

## Nowe Gliwice : studium przypadku rewitalizacji terenów pokopalnianych

---

Problemy Rozwoju Miast 10/3, 57-67

---

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**Józef Gumienny**  
**Tomasz Szulc**

## **NOWE GLIWICE – STUDIUM PRZYPADKU REWITALIZACJI TERENÓW POKOPALNIANYCH**

**Abstrakt.** W artykule omówiono realizację projektu z zakresu rewitalizacji terenów przemysłowych oraz dokonano analizy i oceny jego wpływu na przestrzeń społeczną i gospodarczą Gliwic. Przedstawiono kompleksowe przedsięwzięcie, polegające na przekształceniu terenów przemysłowych w strefę edukacji i przedsiębiorczości oraz przestrzeń kultur, jako działanie pionierskie w Polsce w tej skali. W wyniku przeprowadzonej analizy można precyzyjnie wskazać wartość dodaną zrealizowanych przedsięwzięć na terenach przemysłowych, perspektywy dalszego rozwoju inwestycji komunalnych i prywatnych na obszarze rewitalizowanym. W końcowej części artykułu przedstawiono dalsze plany i możliwości realizacji zadań operacyjnych na terenie Nowych Gliwic i w jego bliższym i dalszym otoczeniu.

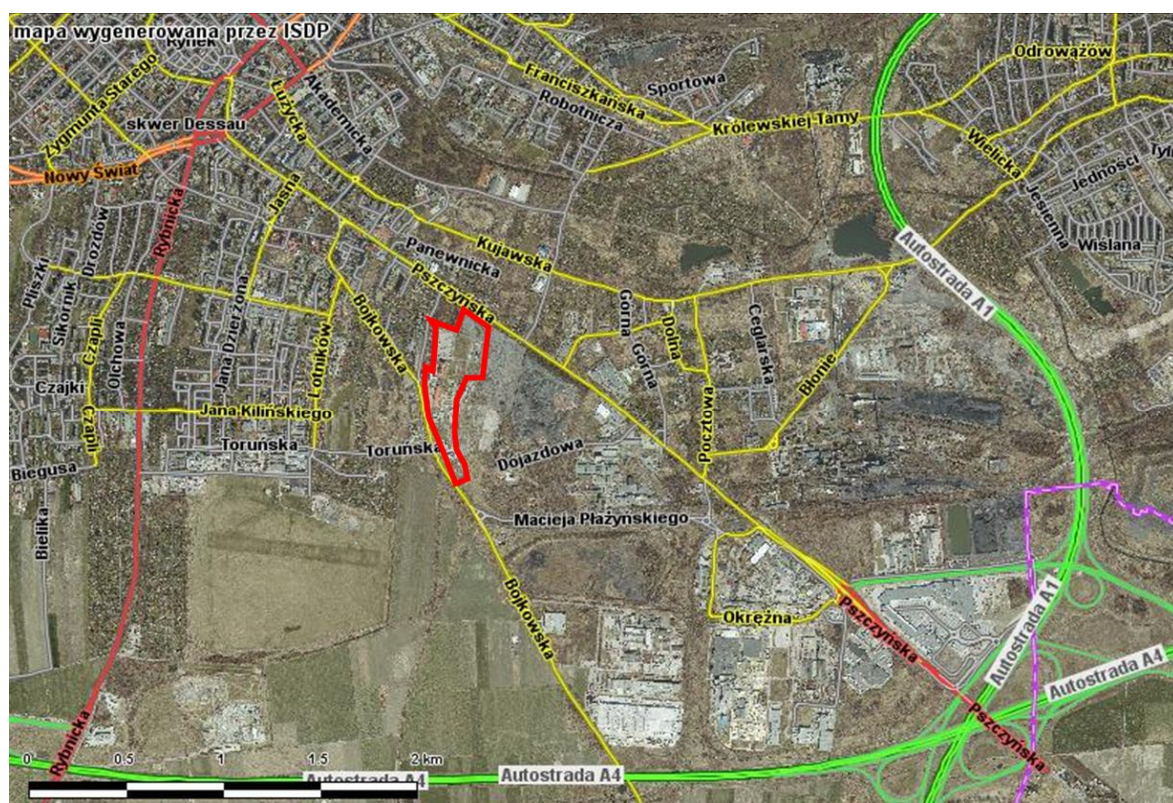
**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, przekształcanie terenów przemysłowych, środki unijne, lokalny program rewitalizacji, branże nowych technologii, edukacja, inkubacja.

### **Rys historyczny**

W roku 1910 przy ul. Kopalnianej w Gliwicach rozpoczęto budowę kopalni i drążenia 2 szybów. W 1913 r. rozpoczęto wydobywanie węgla koksującego. Kompleks wydobywczy wraz z układem przestrzennym dzielnicy powstał według projektu Emila i Georga Zillmannów. Maksymalne wydobywanie wynosiło około 1 mln ton węgla. Z czasem kopalnia została rozbudowana, powstała koksownia i fabryka kwasu siarkowego. Ostatnią tonę węgla wydobyto 15 września 1999 r. Dokończono proces zamykania kopalni, z której pozostały tylko 4 obiekty (Willa Dyrektora, Dyrekcja Kopalni, Cechownia i Maszynownia), stanowiące dziś fundament Centrum Edukacji i Biznesu Nowe Gliwice.

### **Lokalizacja**

Kompleks Centrum Edukacji i Biznesu Nowe Gliwice został zlokalizowany na terenie po zlikwidowanej KWK Gliwice, w niewielkiej odległości (4-5 km) od Centrum Gliwic, w pobliżu węzła autostradowego Gliwice Sośnica autostrad A4 i A1, oraz węzła autostradowego Gliwice Rybnicka autostrady A4. W promieniu 25 minut jazdy samochodem znajduje się de facto cała aglomeracja śląska, co wpływa na bardzo duże zainteresowanie firm terenem kompleksu. Dodatkowo jego atrakcyjność zwiększa bliskość lotniska Aeroklubu Gliwickiego (ok. 1 km w linii prostej). Lokalizację pokazano poglądowo na ryc. 1.



**Ryc. 1. Lokalizacja kompleksu Nowe Gliwice na tle regionalnego układu komunikacyjnego**  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej UM Gliwice

### Opis projektu

Województwo śląskie po roku 1990 rozpoczęło bolesny proces restrukturyzacji przemysłu ciężkiego. Restrukturyzacja gospodarcza ma wpływ na zmiany w gospodarce regionalnej, polegające na zmniejszeniu liczby podmiotów w przemyśle tradycyjnym na rzecz gospodarki opartej na wiedzy, często z zaangażowaniem małych i średnich przedsiębiorstw. Cechą specyficzną Gliwic jest usytuowanie tam wielu instytutów badawczych i naukowych oraz Politechniki Śląskiej, co daje możliwości wykorzystania potencjału technicznego do nowej działalności gospodarczej poprzez zakładanie firm, w szczególności sektora małych i średnich przedsiębiorstw. Kluczowym elementem wspierającym te procesy, zapisanym zarówno w Strategii rozwoju województwa śląskiego 2020, jak również w Strategii zintegrowanego i zrównoważonego rozwoju miasta Gliwice do roku 2022, jest bezpośrednia pomoc dla rozwoju przedsiębiorczości, a zwłaszcza sektora małych i średnich przedsiębiorstw, oraz podnoszenie poziomu wykształcenia mieszkańców regionu poprzez rozwój szkolnictwa wyższego [Strategia... 2010; 2011].

Projekt Nowe Gliwice został zrealizowany na obszarze przekazanym Miastu Gliwice przez Wojewodę Śląskiego. Całkowity obszar darowizny to 25,2 ha, z czego 15,86 ha zostało zrehabilitowane dzięki dofinansowaniu z programu Phare 2003 SSG, a pozostała część z innych źródeł [Karta projektu... 2004]. Część obszaru przekazana przez Wojewodę Śląskiego, 8,01 ha, to hałda (o średniej objętości 1 200 000 m<sup>3</sup> +/-15%), składająca się z mieszanki ok. 60% wypalonego łupka i 40% węgla. Rekultywacja hałdy jest prowadzona

jako oddzielny, niezależny projekt równoległy z pracami budowlanymi, wchodzącymi w skład projektu Nowe Gliwice, oraz po ich zakończeniu. Pozostałe 1,3 ha zostały przekształcone w tereny zielone.

Projekt Nowe Gliwice składa się z dwóch integralnych części obejmujących rekultywację i rewitalizację 15,86 ha terenu i modernizację 4 budynków o łącznej powierzchni 11 832 m<sup>2</sup> przed modernizacją, pozostałych po zlikwidowanej kopalni. Sytuację sprzed likwidacji przedstawiono na ryc. 2.



**Ryc. 2. Archiwalna fotografia KWK Gliwice**

Źródło: Archiwum ARL sp. z o.o.

W pierwszej grupie zadań na powierzchni 5,75 ha utworzono m.in. inkubator przedsiębiorczości, powierzchnie biurowe oraz szkoły wyższe. W drugiej grupie zadań na powierzchni 10,11 ha powstała strefa inwestycyjna. Głównym i jedynym beneficjentem projektu oraz właścicielem inwestycji po jej realizacji było Miasto Gliwice, które w 2009 r. wniosło wszystkie obiekty Nowych Gliwic do Agencji Rozwoju Lokalnego sp. z o.o. jako aport rzeczowy. Spółka ta została założona przez Miasto w ramach realizacji działań objętych kontraktem regionalnym dla woj. katowickiego pod koniec lat 90. XX w.

Projekt Nowe Gliwice jest unikatowym przykładem połączenia działań związanych z zagospodarowaniem terenów i obiektów przemysłowych, dotychczas wyłączonych z aktywności społeczno-gospodarczej, z jednoczesnym wsparciem sektora małych i średnich przedsiębiorstw oraz szkolnictwa wyższego.

Nowe Gliwice zostały zaprojektowane według formuły wykształć – wyinkubuj – pomóż w inwestycji w swoją działkę. Zadanie podzielono na dwie grupy. Pierwsza obejmowała

przystosowanie obiektów przemysłowych do funkcji biurowej – inkubatora przedsiębiorczości, wraz z niezbędną powierzchnią magazynową (który łączy funkcje standardowego inkubatora oraz parku technologicznego wspartego innowacyjną wiedzą szkoły wyższej) oraz kompleksu szkół wyższych, przygotowujących studentów do pełnienia roli przedsiębiorców oraz realizacji własnych inicjatyw gospodarczych. Oferują one:

- program studiów dziennych i zaocznych, obejmujący m.in. zarządzanie, marketing i finanse, przedsiębiorczość i innowacyjność, budowanie partnerstwa i e-biznes, jak również kierunki filologiczne oraz wzornictwo i architekturę jako element przemysłów kreatywnych,
- wsparcie projektów opartych na szkoleniach dodatkowych oraz module doradczym dla studentów i naukowców z wykształceniem technicznym w celu ukierunkowania wiedzy na mechanizmy rynkowe, pozwalające na utrzymanie nowo utworzonych przedsiębiorstw na rynku,
- kompleksowe wsparcie przedsiębiorczości obejmujące doradztwo, szkolenia, poszukiwanie partnera i wsparcie finansowe w celu ułatwienia przejścia absolwenta szkoły wyższej do inkubatora,
- działalność promocyjną wzmacniającą współpracę sektora przemysłowego (liderzy gospodarczy) i szkolnictwa wyższego w celu wspierania nowych inicjatyw gospodarczych.

Przewidziano, że ok. 15%–20% powierzchni budynku biurowego zostanie przeznaczona na potrzeby inkubatora, w którym pierwszeństwo będą mieli absolwenci uczelni (firmy typu start-up), w tym również zlokalizowanych poza kompleksem Nowe Gliwice. Profil szkół wyższych odpowiada też szerszemu zapotrzebowaniu społeczności regionu, w którym zdiagnozowano pewną lukę w podaży usług edukacyjnych z zakresu ekonomii, biznesu itp. Agencja Rozwoju Lokalnego sp. z o.o. działająca jako założyciel uruchomiła jedną z uczelni od początku roku akademickiego 2005/2006. W pierwszych latach szkoła była usytuowana w tymczasowych budynkach, a w semestrze zimowym roku akademickiego 2008/2009 została przeniesiona do nowych budynków. Oferta edukacyjna uczelni podzielona jest na zintegrowane pakiety szkoleniowe, wspierające inicjatywy nowych firm docelowo lokowanych w inkubatorze. Uzupełnieniem tej oferty jest ulokowanie w kompleksie Nauczycielskiego Kolegium Języków Obcych, które obecnie zostało przekształcone w jednostkę organizacyjną Politechniki Śląskiej, kształcącej studentów na kierunkach filologicznych. Pozwala to na utrzymanie stałych powiązań inkubatora z uczelniami.

Powstanie inkubatora przedsiębiorczości stanowi kontynuację działań współfinansowanych z programu Phare Struder, w ramach których Agencja Rozwoju Lokalnego sp. z o.o. uruchomiła inkubator przedsiębiorczości w sąsiedztwie Gliwickich Zakładów Urzędzeń Technicznych oraz kampusu Politechniki Śląskiej. Obecnie ze względu na tempo rozwoju przedsiębiorczości w Gliwicach inkubator jest zbyt mały w stosunku do zapotrzebowania, nie ma też powierzchni produkcyjnej ani magazynowej. Inwestycja Nowe Gliwice pozwoliła na zwiększenie możliwości działania inkubatora przedsiębiorczości przez zwiększenie oferowanej przestrzeni biurowej, jak również udostępnienie przestrzeni produkcyjnej i magazynowej (łącznie 7000 m<sup>2</sup>), jednocześnie dając gwarancję profesjonalnego zarządzania przez

Agencję Rozwoju Lokalnego sp. z o.o. w Gliwicach. Przyjęto, że dominującymi branżami przemysłowymi rozwijającymi się w inkubatorze przedsiębiorczości w najbliższych latach będą: informatyka i telekomunikacja, biotechnologia, materiały specjalne, systemy mikro i elektromechaniczne oraz usługi w dziedzinie zarządzania. Kryteria przyjmowania firm do inkubatora są typowe dla tego rodzaju przedsięwzięć, oparte są na uniwersalnym regulaminie i konkursie firm, ocenianych pod względem innowacyjności, pomysłu na rodzaj działalności oraz prognozowanej dochodowości. Absolwenci uczelni, chcący utworzyć własne przedsiębiorstwa w inkubatorze, podlegają takim samym regułom konkursowym, jak inne podmioty.

Rozwinięcie tej części projektu pozwoliło na stworzenie unikatowej infrastruktury dla szkół wyższych i inkubatora przedsiębiorczości. Połączenie wiedzy z zakresu zarządzania, technologii i produkcji z możliwością odbywania praktyk zawodowych i inkubacji firm pomaga absolwentom uczelni przejść od teorii do praktyki i zakładania własnych firm. Dodatkowym elementem wzmacniającym efekt synergii jest współpraca z instytucjami badawczo-naukowymi w regionie oraz system praktyk studenckich zarówno w inkubatorze przedsiębiorczości, jak i innych instytucjach.

Działania mają na celu wprowadzenie fundamentalnych zmian dla młodych ludzi wchodzących na rynek pracy. Potencjał intelektualny Gliwic i okolicy (zamieszkałych przez ok. 450 tys. osób) kształtowany był przede wszystkim przez wysoką kulturę techniczną. Politechnika Śląska w ostatnich kilku latach przebudowuje gruntownie swoją ofertę edukacyjną, dopasowując ją do wymogów współczesnego rynku pracy i wygaszając kierunki związane z przemysłem ciężkim. W ofercie tej dominują jednak przede wszystkim kierunki techniczne. Utworzenie regionalnej wyższej szkoły przedsiębiorczości w Gliwicach dopełniło lokalną ofertę edukacyjną oraz wniosło istotne zmiany wizerunku gospodarczego oraz rozwoju i promocji regionu, a w rezultacie przyczyniło się do wprowadzenia na rynek pracy niezbędnej, dobrze wykwalifikowanej kadry. Uczelnia oferuje również szerokie możliwości kontynuowania edukacji oraz zmiany kwalifikacji zawodowych dla osób chcących zmienić zawód lub poszukujących nowej pracy. Połączenie uczelni z inkubatorem przedsiębiorczości oraz strefą inwestycyjną, a także z Parkiem Technologicznym (utworzonym w 2004 r. przez Miasto Gliwice, Politechnikę Śląską i Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną SA) wynika ze strategii rozwoju miasta i woj. śląskiego i jest oparte na rozwiązaniach wykorzystywanych z powodzeniem w wielu krajach Unii Europejskiej. Jego celem jest stworzenie udogodnień dla jednostek w sferze dla samorozwoju i samozatrudnienia: od szerokiej oferty edukacyjnej, poprzez wsparcie przy zakładaniu własnej działalności gospodarczej, do rozwoju nowych usług i technologii.

Utworzenie uczelni przez instytucję otoczenia biznesu powiązaną z samorządem miasta i zaangażowanie środków w ten projekt wynika ze złożoności polskiego prawa dotyczącego szkolnictwa wyższego oraz możliwości bezpośredniego zaangażowania miasta w przedsięwzięcia gospodarcze. Widać jednak, że jest to skuteczny instrument, za pomocą którego władze miasta mogą kształtować rynek edukacyjny oraz stymulować rozwój przedsiębiorczości. Z jednej strony istnieją bowiem ograniczenia w podejmowaniu przez

miasto przedsięwzięć czysto komercyjnych, nie będących zadaniami użyteczności publicznej. Z drugiej strony, samorząd jest odpowiedzialny za rozwój lokalny, tworzenie korzystnych warunków gospodarczych oraz nowych miejsc pracy, zaspokojenie potrzeb edukacyjnych społeczności lokalnej [*Ustawa o samorządzie...* 1990]. Połączenie elementów edukacyjnych, inkubatora i strefy przedsiębiorczości oraz parku technologicznego umożliwiło samorządowi stworzenie instrumentu transformacji gospodarczej regionu, działającego na szczeblu lokalnym.

Druga grupa zadań to rewitalizacja 10,11 ha terenów przemysłowych i przekształcenie ich w strefę inwestycyjną, zwaną również strefą przedsiębiorczości. Ten obszar jest przeznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego miasta na rozwój przedsiębiorczości, co stwarza możliwości inwestycyjne dla firm opuszczających inkubator oraz innych małych i średnich przedsiębiorstw [*Miejskowy plan...* 2006]. Zgodnie z projektem zrehabilitowano oraz uzbrojono teren, uwzględniając zachowanie dziedzictwa kulturowego poprzez odnowę i adaptację 3 budynków pochodzących z przełomu XIX i XX w.

Trwają prace na ok. 8 ha pozostałej po rekultywacji hałdy. Po rekultywacji przewidziano uzbrojenie terenu, wydzielono kolejne działki inwestycyjne o powierzchni 0,6–2,3 ha. Uzbrojenie terenu realizowane jest z udziałem środków unijnych. Obecnie dla terenu po zrehabilitowanej hałdzie wykonano podział nieruchomości, projekt budowlany uzbrojenia terenu i wystąpiono o pozwolenie na budowę.

### **Osiągnięte efekty**

Zrealizowany w latach 2005-2009 projekt rewitalizacji terenów pokopalnianych został dofinansowany z funduszu Phare w kwocie 9,51 mln euro, a jego całkowita wartość przekroczyła kwotę 24 mln euro.

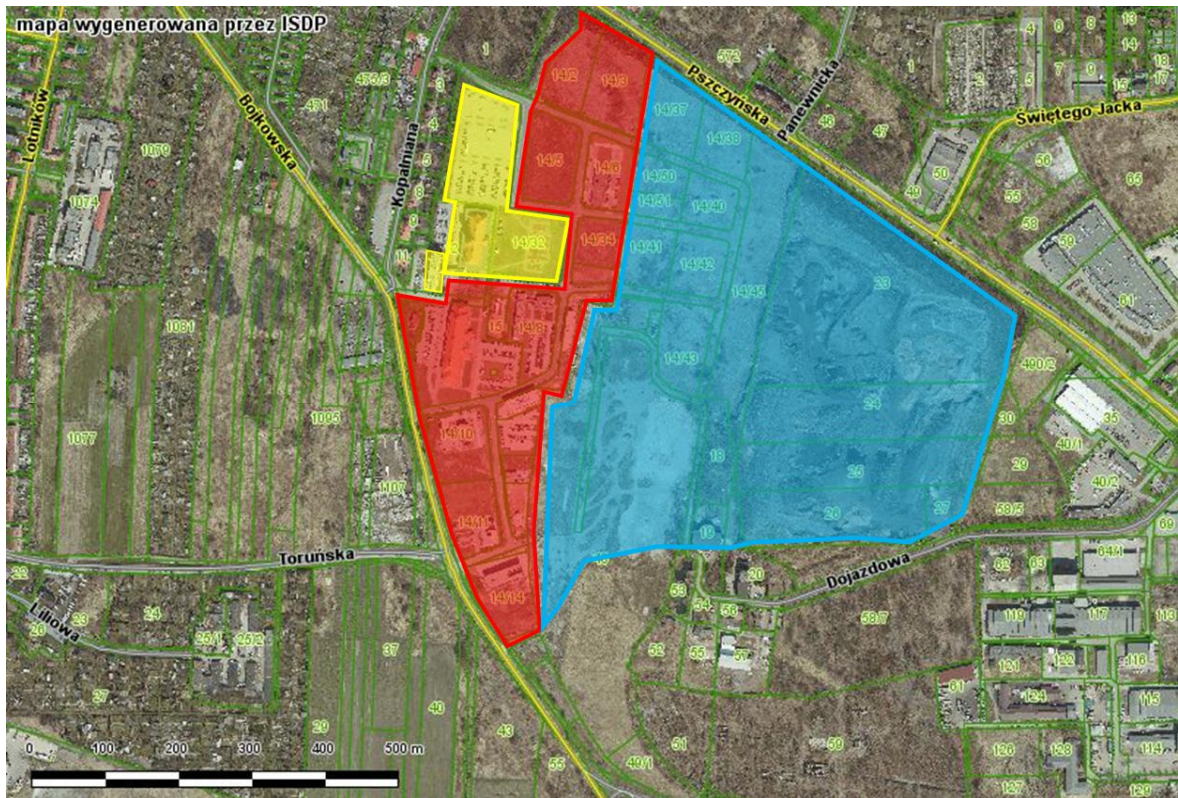
Rewitalizacji poddano obszar o powierzchni 15,86 ha z 4 obiektami kubaturowymi (dla podkreślenia ciągłości historycznej miejsca zachowano oryginalne nazwy obiektów): Willą Dyrektora, Dyrekcją Kopalni, Cechownią, Maszynownią, o łącznej powierzchni użytkowej 20 518 m<sup>2</sup>.

Obszar ten (ryc. 3) podzielono na dwie strefy: edukacji (kolor żółty) oraz biznesu (kolor czerwony). Na rycinie zaznaczono również obszar, na którym w dalszym ciągu prowadzone są prace rekultywacyjne, docelowo przewidziany jako strefa biznesu (kolor niebieski).

Strefa edukacji składa się z budynków Dyrekcji Kopalni i Cechowni o łącznej powierzchni 10 924 m<sup>2</sup>. Do 30.06.2012 skorzystało z niej 4673 studentów. W budynku Cechowni znajduje się też nowoczesne centrum konferencyjne, składające się z dwóch auli na ok. 300 osób oraz trzech mniejszych na ok. 80 osób. Centrum konferencyjne przystosowane jest do pełnej obsługi multimedialnej. Ze względu na atrakcyjne położenie jest ono miejscem licznych konferencji, w tym międzynarodowych, oraz szkoleń.

Strefa biznesu, obejmująca inkubator przedsiębiorczości, składa się z budynków Willi Dyrektora i Maszynowni, o łącznej powierzchni 9594 m<sup>2</sup>. Do 30.06.2012 r. w strefie i na terenach inwestycyjnych ulokowały się łącznie 44 firmy. W budynku Maszynowni znajduje się też sala wystawiennicza o powierzchni 470 m<sup>2</sup>, od roku 2010 w jej połowie

mieści się Oddział Odlewnictwa Artystycznego Muzeum w Gliwicach. Sala wystawiennicza w adaptowanym na cele biurowe budynku poprzemysłowym stanowi przykład nowoczesnej



**Ryc. 3. Strefy kompleksu Nowe Gliwice**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej UM Gliwice

przestrzeni sztuki oraz przenikania działalności gospodarczej i kulturalnej. Można przyjąć, że część pracowników firm pracuje w muzeum, co ma również wpływ na postrzeganie otoczenia miejsca pracy. Zaletą całego kompleksu jest również zagospodarowanie terenu, składające się też z terenów sportowych i parkingów.

Do 30.06.2012 r. w samych tylko odnowionych budynkach pokopalnianych Nowych Gliwic zatrudnienie znalazło 861 osób. Jest to statystyczny wskaźnik liczby stworzonych miejsc pracy. Trudno jest jednak ocenić, jaka liczba dodatkowych – nieprzewidzianych w projekcie, stanowisk powstała w podmiotach stale współpracujących z firmami, które zdecydowały się na ulokowanie swojej działalności w Nowych Gliwicach. Mowa tu o bezpośrednich kooperantach przedsiębiorstw działających w kompleksie, jak również firmach świadczących usługi dodatkowe (ochrona, utrzymanie czystości, catering, usługi księgowość itd.). Ustalenie tych danych umożliwiłoby ocenę faktycznego wpływu realizacji projektu na rynek pracy w mieście i okolicy.

Nowe Gliwice to również strefa przedsiębiorczości, obejmująca 17 uzbrojonych działek o łącznej powierzchni ponad 7,5 ha, przeznaczonych pod inwestycje z branży nowych technologii. Do rąk przedsiębiorców trafiło już 14 działek o łącznej powierzchni około 7,1 ha. Stan zagospodarowania strefy biznesu przedstawiono na ryc. 4 i 5. Prowadzone na



działkach prywatne inwestycje są na różnych etapach realizacji od rozpoczętych budów po zakończone obiekty. Firmy inwestujące na terenie Nowych Gliwic w strefie biznesu, zgodnie z założeniami reprezentują branże nowych technologii. Ulokowały się tam firmy sektora IT, lotniczego, materiałów specjalnych, elektroniki, przy czym dominującym sektorem jest informatyka. Inwestujące w strefie przedsiębiorstwa przyjęły różne modele prowadzenia działalności, tj. od wzniesienia tylko budynków biurowych, przez kompleksy biurowo-badawcze, po stworzenie kampusów firmowych, obejmujących budynki biurowe, rekreacyjne, restaurację oraz przedszkole dla dzieci pracowników. Inwestycje są obwarowane pewnymi zaleceniami architektonicznymi co do wyglądu obiektów i zagospodarowania działek, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz wewnętrznych wytycznych w zakresie estetyki przestrzeni.



**Ryc. 4. Stan zagospodarowania terenów strefy biznesu – część północna**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej UM Gliwice

Ostatecznie uzyskano ciekawy efekt *pełnoskalowego laboratorium architektonicznego*, gdzie na stosunkowo niewielkim terenie można porównać realizacje wybitnych architektów śląskich. O ich jakości i zagospodarowaniu terenu świadczą już otrzymane liczne nagrody.

Od strony formalnej możliwość zbywania nieruchomości nastąpiła po wniesieniu apor-tem terenów wraz z obiektami do majątku Agencji Rozwoju Lokalnego sp. z o.o., co nastąpiło na początku grudnia 2009 r. Od tego czasu firmy zainwestowały w strefie przedsiębiorczości 34 mln zł (z tego 5,5 mln w programach unijnych, głównie PO Innowacyjna Gospodarka oraz RPO Województwa Śląskiego) tworząc dodatkowo ok. 600 miejsc pracy (biorąc pod uwagę

wszystkie rodzaje umów) i planują zainwestować w najbliższych 5 latach kolejne 27 mln, co da ok. 550 nowych miejsc pracy.



**Ryc. 5. Stan zagospodarowania terenów strefy biznesu – część południowa**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej UM Gliwice

Duży wpływ na atrakcyjność terenu oprócz jego uzbrojenia i otoczenia miała również zachęta podatkowa, wprowadzona uchwałą Rady Miejskiej zwalniająca inwestorów z podatku od nieruchomości przez 20 lat w ramach pomocy de minimis. Nabycie prawa do zwolnienia z podatku musi nastąpić – w świetle tejże uchwały – do 30 czerwca 2014 r.

W celu uatrakcyjnienia terenu uruchomiona została bezpłatna linia minibusowa, łącząca Politechnikę Śląską z obiektami Nowych Gliwic (długość połączenia w linii powietrznej to ok. 1,5 km), umożliwiającą studentom i pracownikom naukowym pracę w firmach w elastycznych, dowolnie dobranych godzinach.

Aby pomóc w rozwoju firm MŚP Agencja Rozwoju Lokalnego sp. z o.o. na jednej z działek zrealizowała zadanie pod nazwą Nowy Inkubator Nowych Gliwic – budynek, w którym przewidziano 16 lokali o powierzchni 45 i 100 m<sup>2</sup> z dostępem do serwerowni. Obiekt jest udostępniany na preferencyjnych warunkach – przedsiębiorcy decydujący się na ulokowanie w nim swojej działalności mają możliwość zawarcia umowy najmu bądź nabycia prawa własności odrębnej lokalu. W drugim przypadku płatność za prawo własności rozłożona jest na okres 60 miesięcy. Przyjęte rozwiązanie jest pierwszym tego typu w Polsce, a adresowane jest ono do przedsiębiorców, których firma ma już pewną historię

rynkową i których biznes wykreuje strumień pieniądza wystarczający na pokrycie kosztów zakupu lokalu.

Wszystkie powyższe działania rewitalizacyjne wpłynęły również na bliższe i dalsze otoczenie Nowych Gliwic. Rekultywacja pozostałych 8 ha hałdy spowodowała zintensyfikowanie prac na sąsiadujących kilkunastu hektarach należących do Kompanii Węglowej SA, a przyległy teren Kombinatu Koksochemicznego SA został uporządkowany (rozbiórki i wyburzenia), przygotowany do zagospodarowania.

### **Wnioski**

Radykalna zmiana w przestrzeni miasta, jaką spowodowała realizacja projektu Nowe Gliwice, zainicjowała wiele przekształceń w najbliższym otoczeniu, polegających na przyspieszeniu rozbiórki hałdy oraz pracach wyburzeniowych na terenach należących do Kombinatu Koksochemicznego SA. We wczesnej fazie zagospodarowania terenów kompleksu zainteresowanie inwestycją wykazywały w zasadzie wyłącznie firmy działające na terenie Gliwic. W chwili obecnej, ze względu na konsekwentnie budowany wizerunek miejsca, inwestycją na tym obszarze zainteresowane są duże przedsiębiorstwa spoza Gliwic, a dominującą branżą jest IT. Na podstawie wywiadów przeprowadzonych z inwestorami stwierdzono, iż dobra dostępność komunikacyjna (bliskość węzła A4, A1, trasy średnicowej) jest jednym z wielu kryteriów wyboru lokalizacji. Do ważniejszych zaliczyć można koncentrację na zwartym obszarze innych firm z branży. Zainteresowanie inwestorów spowodowało konieczność dalszego otwierania i pozyskiwania terenów, niemniej jednak w tym rejonie miasta istnieje zagrożenie ich szybkim wyczerpaniem, jeśli nie zostanie nawiązana współpraca wszystkich dysponentów nieruchomości.

Poza potencjałem gospodarczym kompleks ma również spory potencjał społeczny, który umożliwił ulokowanie usług ważnych dla mieszkańców miasta. Można do nich zaliczyć terenową delegaturę biura paszportowego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego, czy też oddział odlewnictwa Muzeum w Gliwicach. W sferze kulturalnej kompleks staje się powoli popularnym miejscem koncertów, spotkań, gier miejskich itp.

Nakłady środków publicznych w kwocie przekraczającej 100 mln zł uruchomiły środki prywatne w wysokości 34 mln zł, z perspektywą zainwestowania dalszych 30 mln. Na każdą złotówkę publiczną przypada zatem ok. 60 gr środków prywatnych. Dalszy rozwój tej części miasta pozwoli podjąć starania o wyrównanie tej proporcji do wartości 1:1.

### **Literatura**

- Strategia rozwoju województwa śląskiego „Śląskie 2020”*, 2010, Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, Katowice.
- Strategia zintegrowanego i zrównoważonego rozwoju miasta Gliwice do roku 2022*, 2011, Urząd Miejski w Gliwicach, Uchwała Nr XV/298/2011 Rady Miejskiej w Gliwicach z 22 grudnia 2011 r., Gliwice.
- Karta projektu Phare 2003 SSG Renowacja poprzemysłowej strefy Nowe Gliwice 2003/004-379/05.33*, 2004, materiał niepublikowany, Urząd Miejski w Gliwicach, Gliwice.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym*, Dz. U.2001.142.1591 z późniejszymi zmianami.

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla dzielnicy Ligota Zabrska oraz dzielnicy przemysłowo-składowej położonej pomiędzy ul. Pszczyńską i ul. Bojkowską, Uchwała nr XLVII/1217/2006 Rady Miejskiej w Gliwicach z 26 października 2006 r.*

## **NOWE GLIWICE – CASE STUDY OF THE POST-MINING AREAS REVITALISATION**

**Abstract.** The article presents the process of revitalisation of post-industrial areas, analyses and evaluates its impact on social and economic space in Gliwice. There was presented a complex project concentrating on transformation of post-industrial areas into education and entrepreneurship zone as a pioneer activity of this type in Poland. Basing on the performed analysis there was determined the added value of the executed projects, perspectives of further development of private and public investments in the neighbourhood. In the latest part there were described further plans and options of development of the site and its surrounding.

**Key words:** revitalisation, post-industrial areas, EU funds, new technologies, education, business incubator.

Mgr inż. Józef Gumienny  
Agencja Rozwoju Lokalnego sp. z o.o.  
Gliwice

Dr inż. Tomasz Szulc  
Politechnika Śląska  
Agencja Rozwoju Lokalnego sp. z o.o.  
Gliwice