



Ekopark

Park Przemysłowo Technologiczny
w Piekarach Śląskich

PREZENTACJA

IDENTYFIKACJA PROBLEMU

Problematyka rewitalizacji terenów zdegradowanych dotyczy każdego regionu poprzemysłowego. Również władze Miasta Piekary Śląskie zauważyły, że problem terenów przekształconych w przeszłości w wyniku aktywności przemysłowej wymaga stworzenia systemu **racjonalnego zarządzania**.

Jednocześnie rozwój, transformacje ustrojowe i czynniki ekonomiczne sprawiają, że sukcesywnie pojawiają się nowe tereny wymagające odpowiednich działań w kierunku ich ponownego wykorzystania.

NOWE FUNKCJE GOSPODARCZE

Na szczególną uwagę zasługuje obszar o pow. 120 ha, którego aktualny stan jest wynikiem działalności nieczynnych zakładów górniczo-hutniczych „Orzeł Biały”. Tereny te są położone w pobliżu centralnej części miasta, w dzielnicy Brzeziny Śląskie. W przyszłości obszar ten może i powinien stać się miejscem realizacji nowoczesnych koncepcji przekształcania terenów do nowych funkcji gospodarczych, społecznych i przestrzennych. Dzisiaj, zaniedbane dzielnice miejsko-przemysłowe postrzegane są jako obszary pozbawione szans rozwoju, często społecznie zmarginalizowane.

POROZUMIENIE O WSPÓŁPRACY

Odpowiedzią władz Miasta na zidentyfikowany problem było utworzenie i podpisanie w lutym 2006 r. wspólnie z władzami Spółki Orzeł Biały dokumentu pn. [porozumienie o współpracy](#). Strony porozumienia postanowiły podjąć wspólne działania zmierzające do opracowania koncepcji kompleksowego zagospodarowania obszaru Brzeziny Śląskie.

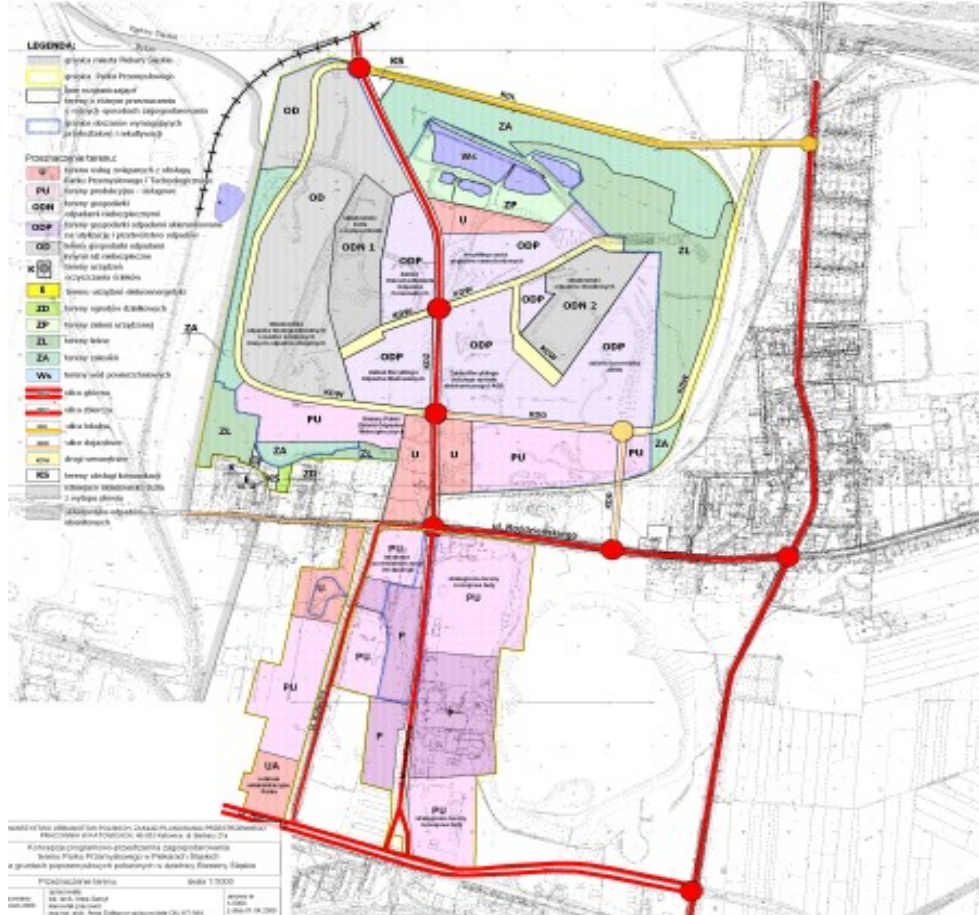
Zgodnie z treścią zawartego porozumienia w koncepcji zagospodarowania należało zapewnić :

- ✓ *rewitalizację obszaru Brzezin Śląskich i przekształcenie tego terenu w obszar aktywności przemysłowej i biznesowej,*
- ✓ *likwidację negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne, które miało miejsce na tym obszarze,*
- ✓ *rekultywację hałd i nieużytków,*
- ✓ *modernizację składowisk odpadów przemysłowych.*

Gmina Piekary Śląskie i władze Spółki Orzeł Biały solidarnie podjęły zobowiązania i oświadczyły chęć współpracy w przedstawionym zakresie.

PRZEDMIOT KONCEPCJI

Koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu Parku Przemysłowego w Piekarach Śląskich
 na gruntach poprzemysłowych położonych w dzielnicy Brzeziny Śląskie
 Przeznaczenie terenu skala 1:5000



Omawiany obszar będący przedmiotem koncepcji można podzielić na część północną i południową.

Część północna charakteryzuje się silnym stopniem zdegradowania, natomiast zagospodarowanie części południowej, posiadającej walory terenów inwestycyjnych, jest możliwe do przygotowania dla inwestora bez zaangażowania środków pomocowych.

Po wypracowaniu strategii przywrócenia funkcji gospodarczej zdegradowanym terenom, strony porozumienia o współpracy uznały, że kolejnym krokiem na drodze do rewitalizacji zdegradowanych terenów jest powołanie do życia instrumentu, którego działanie umożliwiłoby w prosty i celowy sposób zarządzanie rewitalizacją gruntów. Realizując to działanie dnia 29.06.2006 zostało podpisane porozumienie w sprawie utworzenia Parku Przemysłowego w Piekarach Śląskich.

MATERIAŁY I OPRACOWANIA

Powołanie do życia EkoParku poprzedziło wykonanie **materiałów i opracowań** obejmujących następujące pozycje:

- ✓ ‘Opracowanie ekofizjograficzno-problemowe...’
- ✓ Raport Studium Konceptyjne „Park Przemysłowy w Piekarach Śląskich” Wrocław, wrzesień 2005
- ✓ Studium koncepcyjne „Wielosektorowy Obszar Kompleksowej Gospodarki Odpadami w Piekarach Śląskich”
- ✓ Aktualizacja studium koncepcyjnego „Park Przemysłowy w Piekarach Śląskich” Suplement do raportów z września i października 2005
- ✓ „Szczegółowa koncepcja programowo-przestrzenna dla obszaru Parku Przemysłowego...”

PARK PRZEMYSŁOWO TECHNOLOGICZNY EKOPARK

Zgodnie z obowiązującą definicją utworzony Park Przemysłowo Technologiczny stanowi **zespół wyodrębnionych nieruchomości** w skład którego wchodzi:

nieruchomość po restrukturyzowanym przedsiębiorstwie Zakłady Górniczo-Hutnicze Orzeł Biały.

Ponadto PPT Ekopark prowadzi działalność umożliwiającą przepływ informacji naukowych między jednostkami naukowymi a przedsiębiorcami oraz został utworzony na podstawie umowy cywilnoprawnej, której jedną ze stron jest jednostka samorządu terytorialnego.

FORMA PRAWNA SPÓŁKI

Uznano, że PPT EkoPark powinien mieć formę prawną w postaci spółki z o. o. Udziały w kapitale zakładowym zostały objęte wyłącznie przez wspólników:

- ✓ Miasto Piekary Śląskie
- ✓ Spółka Orzeł Biały S.A.,
- ✓ Górnośląska Agencja Przekształceń Przedsiębiorstw
- ✓ Zakład Gospodarki Komunalnej

Należy zauważyć, że w każdym wypadku, niezależnie od formy podwyższenia kapitału zakładowego udział wspólnika Miasta Piekary Śląskie w kapitale zakładowym nie może być mniejszy niż 50% plus 1 udział, natomiast wspólnika Orzeł Biały S.A. nie może być mniejszy niż 34%.

CELE SPÓŁKI

Celem nadrzędnym Spółki stało się prowadzenie działalności ukierunkowanej na:

- ✓ Wzrost potencjału społeczno-gospodarczego gminy
- ✓ Aktywizację lokalnej społeczności oraz wspieranie małych i średnich przedsiębiorstw tworzących nowe miejsca pracy
- ✓ Wzrost konkurencyjności regionu
- ✓ Stymulację rozwoju regionalnego i lokalnego oraz poprawę atrakcyjności inwestycyjnej regionu Piekar Śląskich
- ✓ Wspieranie rozwoju przemysłu w oparciu o zastosowanie nowych i innowacyjnych technologii poprzez stymulację przepływu wiedzy i technologii pomiędzy jednostkami naukowymi a przedsiębiorcami poprzez oferowanie przedsiębiorcom wykorzystującym nowe technologie, usług w zakresie doradztwa w tworzeniu i rozwoju przedsiębiorstw oraz stwarzanie przedsiębiorcom możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez korzystanie z nieruchomości i infrastruktury technicznej na zasadach umownych.

ŚRODKI SPÓŁKI

Cele te Spółka osiągać będzie za pomocą:

- środków własnych,
- środków pomocowych z Europejskich Funduszy Strukturalnych,
- środków regionalnych i lokalnych,
- innych źródeł finansowych możliwych do pozyskania.

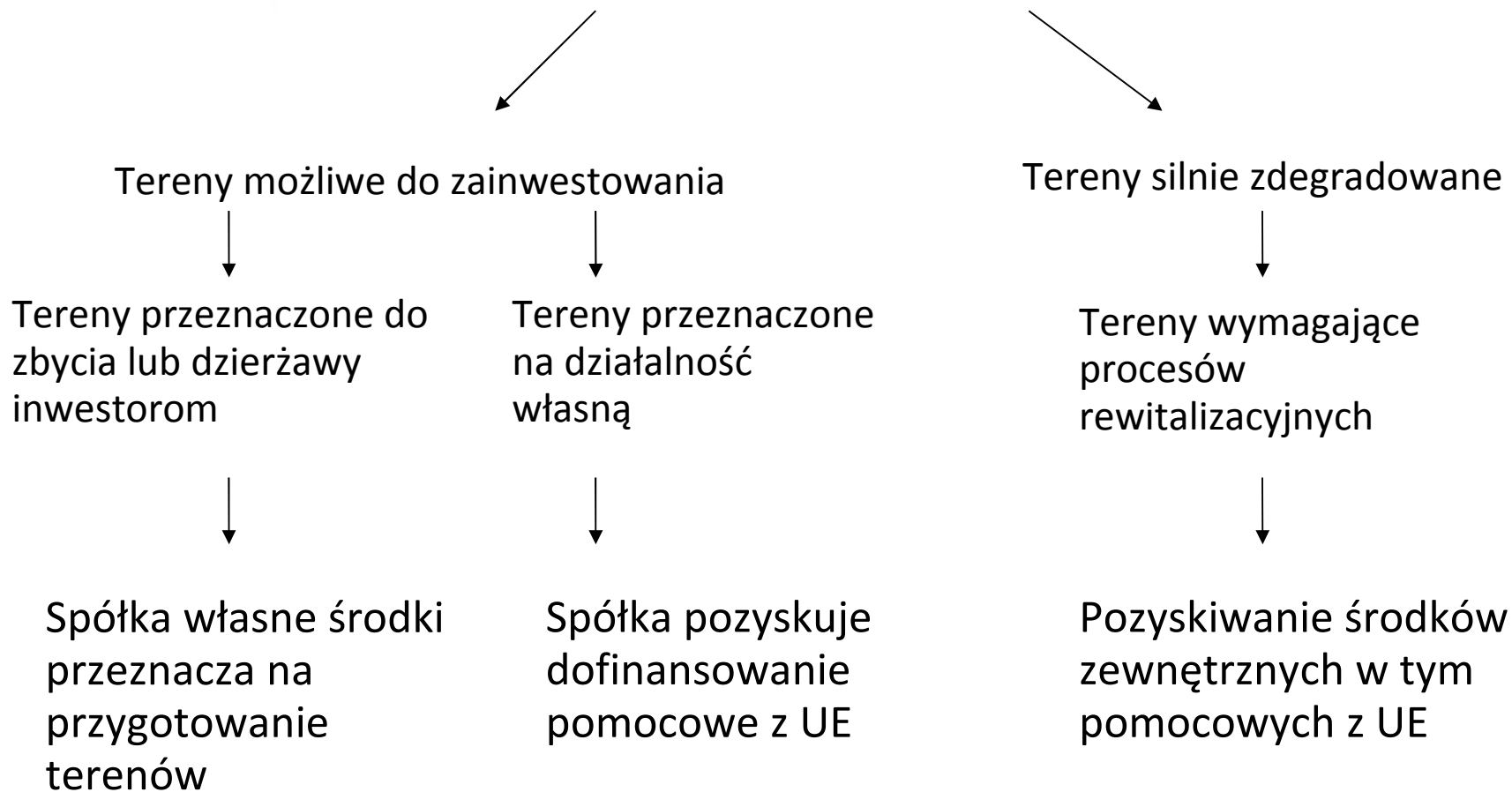
UMOWA INTENCYJNA

EkoPark stanowi zespół wyodrębnionych nieruchomości, zlokalizowanych na terenie gminy Piekary Śląskie, dzielnicy Brzeziny o docelowej, łącznej powierzchni ok 120 ha, podzielony na dwie strefy: południową i północną.

Wspólnicy EkoParku, dając utworzonej spółce swobodę dysponowania gruntem uregulowali, zgodnie z ich oczekiwaniami zasady gospodarowania terenami i w dniu 16 stycznia 2008 podpisali [umowę intencyjną](#).

Załącznikiem do umowy jest wykaz działek zlokalizowanych w części południowej Parku z wyraźnie zaznaczonym podziałem na działki o znaczeniu strategicznym dla wspólników, działki pod inwestycje własne spółki i działki na sprzedaż.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI PPT EKOPARK



Gmina Piekary Śląskie i Orzeł Biały S.A. Jako dysponenti terenów zdegradowanych na wniosek EkoParku wnoszą w trybie rocznym **aporty gruntowe**. Wartość aportów jest każdorazowo wyceniana na podstawie aportów szacunkowych. Za wartość wniesionych aportów udziałowcy Spółki tj. Gmina Piekary Śląskie i Orzeł Biały S.A. Obejmują udziały w Spółce.

OFERTA RYNKOWA

Spółka z przyjętych nieruchomości tworzy w części ofertę rynkową i wprowadza ją na rynek obrotu nieruchomościami. W sytuacji, kiedy grunty wymagają nakładów na ich przygotowanie oraz przeprowadzenie procedur formalno-prawnych Spółka czyni to we własnym zakresie.

Pozostała część terenów jest przeznaczona na **działalność własną operacyjną Spółki**. Aktualnie jest to obszar o powierzchni 3 ha 10 a, na przygotowanie którego Spółka aplikowała projekty w konkursie RPO WŚL pn. rewitalizacja miejskich terenów zdegradowanych.

PROBLEMY I ROZWIĄZANIA

Problemy

- 1) Obszar PPT EkoPark podlegał wieloletniej antropopresji ukierunkowanej na podziemną eksploatację surowców rud cynku i ołowiu w związku z działalnością zakładów górniczo-hutniczych Orzeł Biały.
- 2) Obecnie w mieście Piekary Śląskie występuje głód terenów inwestycyjnych

2 rozwiązania:

1) Wykorzystanie dostępnych terenów zielonych

lub

2) Przywrócenie funkcji gospodarczych terenów zdegradowanych
Podstawowym celem, jaki ma do spełnienia rekultywacja na terenach zdegradowanych jest stworzenie nowej jakości obiektu pozwalającej na prowadzenie działalności inwestycyjnej

CIRCUSE



PROJEKT CIRCUSE stworzył możliwość zainwestowania w pas zieleni, który będzie stanowił naturalny pas izolujący tereny zabudowy mieszkalnej od terenów przemysłowych co w znacznym stopniu poprawi walory krajobrazowe oraz komfort życia mieszkańców.

Zarządzanie cyklicznym wykorzystaniem przestrzeni polega na unikaniu wykorzystania czystych niezdegradowanych terenów na rzecz wielokrotnego wykorzystania tej samej przestrzeni.

CIRCUSE

Działalność przemysłowa prowadzona przez Orzeł Biały S.A. w Brzezinach Śląskich



Problem hałd i nieużytków



Realizacja nowoczesnych koncepcji –
przekształcanie gruntów i nadawanie im
nowych ekonomicznych i społecznych funkcji