

Przekształcenia terenów portowych i przemysłowych a narzędzia polityki miejskiej

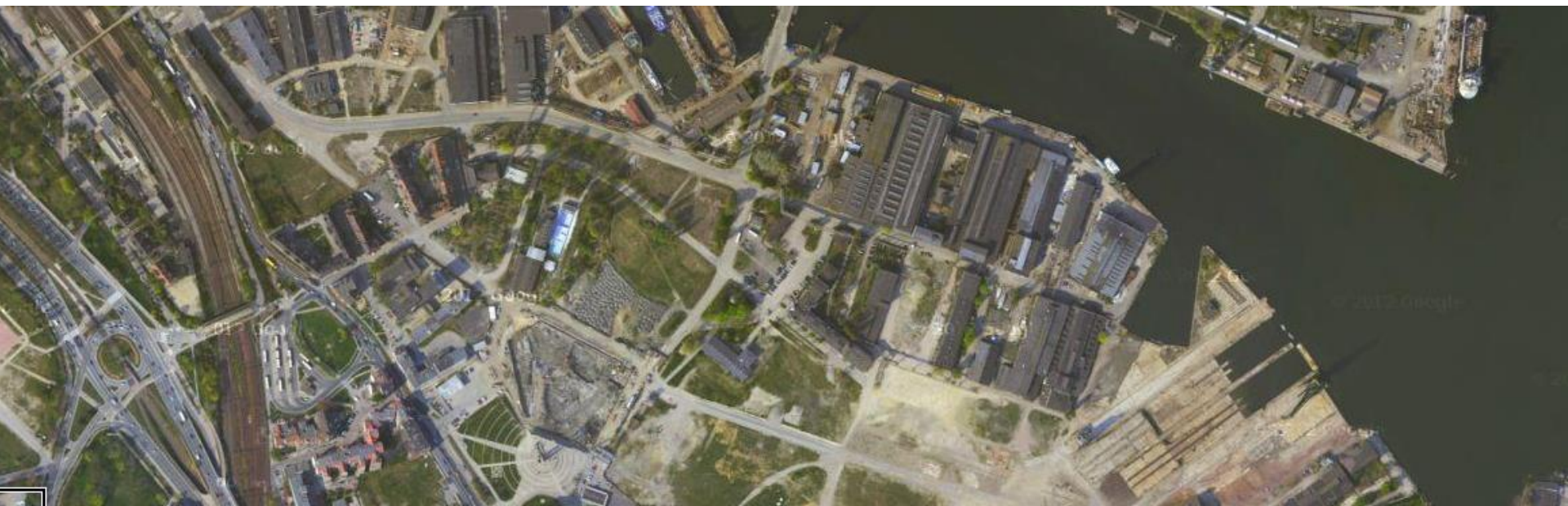
dr inż. arch Łukasz Pancewicz
KUiPR, WAPG

Dlaczego?

- Rezerwa terenów dla *rozwoju miasta do wewnątrz* (UK, lat 90 – „renesans miejski”),
- Wyzwanie finansowe i organizacyjne aby uwolnić potencjał terenów – brak praktyk, konieczność *systemowej zmiany* myślenia o terenach
- Skala przekształceń jako *szansa* i *wyzwanie*
- Brakuje praktyk i mechanizmów przekształceń



źródła: gospodarkamorska.pl / PHN SA.



źródło: Google Maps

Tereny portowe/poprzemysłowe - geneza

- *Technologia* (port → konteneryzacja, organizacja szlaków transportowych, gabaryty jednostek)
- *Gospodarka* (otwarcie rynków i globalna konkurencja, otwarcie polskiego rynku)
- *Dziedzictwo okresu transformacji* – prywatyzacja, przekształcenia przemysłu po 1989

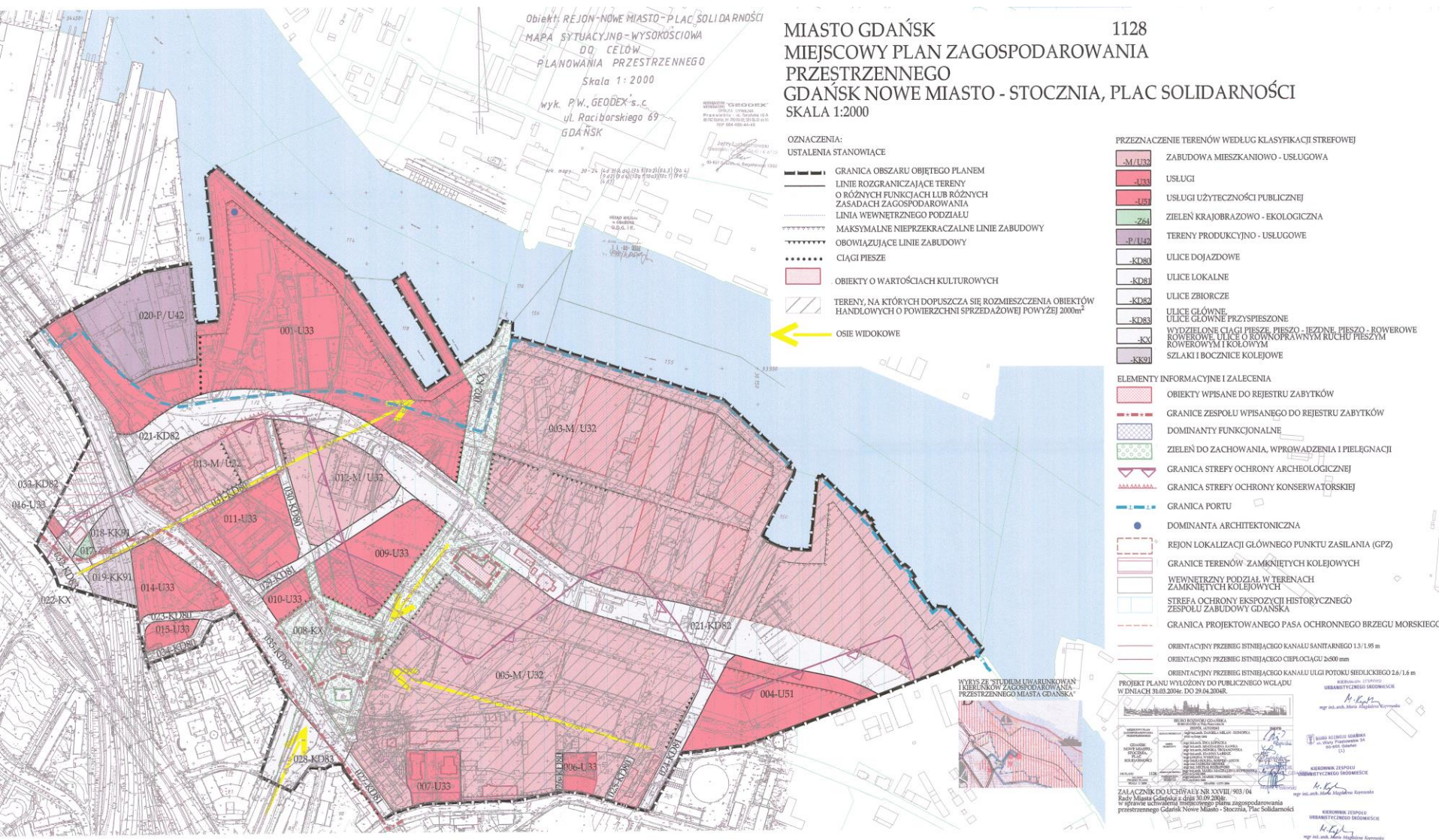
Przekształcenia terenów poportowych jako proces

- „mobilny” kapitał a miasto
- Wycofywanie się produkcji, kwestie związane z upadłością/sprzedażą mienia
- Dostosowania planowania do zmieniającej się sytuacji – od *planowania dla produkcji* do *gospodarowania nieruchomościami planowania* –
- kto decyduje? Instytucje zarządzające terenem

Kierunek przekształceń



Planowanie a rynek nieruchomości



Wyzwanie dla rozwoju terenów poportowych/poprzemysłowych – wyzwania dla strony publicznej

Własność terenów
Kapitał
Kultura planowania



Własność gruntów

- Kto jest właścicielem (strona prywatna czy *publiczna*).
- Rola – właściciel, *syndyk* czy *inwestor strategiczny*
- Rola instytucji publicznych – *regulator* czy *operator procesu*
- Zobowiązania finansowe: Obciążenie gruntu (hipoteka), *nieruchomość jako zasób* (szeroko definiowani inwestorzy)

Kapitał

- Kwestia przygotowania i uzbrojenia terenu: *infr. drogowa i techniczna* jako przedmiot negocjacji z właścicielami (PPP), *tereny otwarte i usługi publiczne (JESSICA?)*
- Udział w procesach przekształceń – koszt personelu, wiedza i ekspertyza związana z zarządzaniem procesem

Kultura planowania

- Instrumenty prawne – brak narzędzi „operacyjnych”, mpzp jako statyczny dokument, brak rozwiązań ustawowych (rewitalizacja, gospodarka nieruchomościami)
- Brak doświadczeń , ryzyko: finansowe, prawne, polityczne
- Ustawy związane z EURO 2012 – mechanizmy zbliżone do rozwiązań operacyjnych: agencja wdrożeniowa , plan inwestycyjny, specjalne prawodawstwo

Kultura planowania

- Model inwestycyjny:

Samorząd planuje (mpzp), przygotowuje infrastrukturę

Prywatni inwestorzy planują i zarządzają procesem w ramach własnych nieruchomości

brak systemowych mechanizmów

kooperacyjnych, *prywatyzacja realnego procesu planowania*

Modele „zachodnie”

- Strona publiczna jako operator -> agencja, spółka celowa
- Zasób terenowy jako zasób wyjściowy dla operatora, gwarancja lepszej pozycji negocjacyjnej, *zabezpieczenie interesu publicznego*
- Refinansowanie przygotowania terenów przez sprzedaż gruntów
- Modele: Hamburg Hafencity



Polityka miejska?

- Polityka państwa wobec miasta
- Wzmocnienie roli strony publicznej tak aby mogła skutecznie zarządzać długotrwałym procesem przekształceń (**wyczerpywanie się modelu „rewitalizacji przez inwestycje” czy „szybkiej modernizacji”**)
- Tereny poportowe/poprzemysłowe **pełnią strategiczną rolę dla miast.**

Polityka miejska?

- Instrumenty prawne
- Finansowanie
- Kwestia własności – rola agencji rządowych (ARP) czy spółek skarbu państwa, kwestia gminnego zasobu nieruchomości
- Operator procesu – rząd, województwo (?), samorząd

Narzędzia

- **Ustalenia ustawowe** – mechanizmy wdrażania i działania **operatorów procesu** (kto – samorząd czy instytucje rządowe). Uelastycznienie regulacji ws. terenów przemysłowych
- **Gospodarka nieruchomościami** – komunalizacja gruntów: przepływ między skarbem państwa a samorządami, **wywłaszczenie pod rewitalizację** dla terenów przemysłowych

Narzędzia

- **Planowanie przestrzenne** - Ukierunkowana współpraca w ramach obszarów metropolitalnych, teren poprzemysłowy jako obszar kluczowy dla metropolii - (MRR 01.2013 – wsparcie dla terenów poprzemysłowych realizowanych jako ZIT)
- **Szkolenia** - Pomoc techniczna dla przyszłych operatorów publicznych



dr inż. arch Łukasz Pancewicz

Katedra Urbanistyki i Planowania Regionalnego

Wydział Architektury, Politechnika Gdańska

lukaszpanewicz@gmail.com