

# ZPJ Dolwis – koncepcja rewitalizacji

Wersja 2021.12.27

## 1 Wprowadzenie

Zakłady ZPJ Dolwis zostały przejęte (wykupione) przez Gminę Leśna w 2015 roku, już po przyjęciu Strategii Rozwoju Gminy Leśna (z 2014), która niemal nie odnosi się do budynków Dolwisu, nie będących w 2014 r. własnością gminy. Po przejęciu zakładów, powstał szkic koncepcji rewitalizacyjnej opracowanej przez pracownika Urzędu Miejskiego w Leśnej Mirosława Słodzińskiego (20.02.2015 roku). Nie podjęto jednak żadnych działań zmierzających do jej zrealizowania.

Z inicjatywy lokalnych firm dzierżawiących od wielu lat kilka hal ZPJ Dolwis, Rada Miejska przyjęła nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie nieruchomości d. „Dolwisu” w mieście Leśna (uchwała XLVI/303/2018 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 27 kwietnia 2018 r.) a dzierżawione hale zostały sprzedane wynajmującym.

Z perspektywy czasu decyzję prywatyzacyjną można uznać za słuszną i korzystną, ponieważ sprzedane hale zostały gruntownie odremontowane i mieszczą się w nich nowoczesne i prężnie działające zakłady. Niestety zarówno zmiana MPZP jak i prywatyzacja części obiektów nie została poprzedzona koncepcją rewitalizacji całego obiektu. **Pozostałe budynki, pozostawione same sobie niszcują w zastraszającym tempie stanowiąc niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia osób wchodzących do obiektu.**

Szybko postępująca dewastacja (szaber, wandalizm) oraz czynniki atmosferyczne powodują niszczenie wszystkich obiektów, które od dekad pozostają wyłączone z użycia<sup>1</sup>. **By uzyskać zgodę na użytkowanie większości obiektów lub ich części, należałoby wykonać ogromne remonty (dachy, instalacje, podłogi, ściany), których wartość wielokrotnie przekracza potencjalne korzyści (zwrot z inwestycji) nawet w perspektywie kilkudziesięciu lat.**

Bardzo poważnym problemem jest także współczesny kontekst społeczno-ekonomiczny:

1. położenie Leśnej i Dolwisu na mapie Polski i regionu z daleka od dróg krajowych i autostrad zniechęca wielu potencjalnych inwestorów;
2. brak preferencyjnych kryteriów ilościowych/ nakładów inwestycyjnych w gminie Leśna w ramach wsparcia rządowego udzielanego Specjalnym Strefom Ekonomicznym, uwarunkowany tym, że gmina nie graniczy z miastem średnim tracącym funkcje społeczno-gospodarcze – czyli z miastem Lubią zmniejsza szansę na znalezienie przedsiębiorstw gotowych do inwestowania na terenie byłej fabryki;
3. gęsta zabudowa hal Dolwisu, brak kanałów transportowych między halami i bramami wjazdowymi wyklucza dostępność wielu obiektów, w tym trzykondygnacyjnego budynku na działce 793/33, o powierzchni 2600m<sup>2</sup>, który pozostaje odcięty transportowo ruinami niszczących budynków i hal usytuowanych na działkach 793/29, 793/31 i 793/32;

---

1 Proces degradacji został zilustrowany prezentacją fotograficzną pt. fotografie\_stan\_aktualny.pdf

- niemal całkowity brak miejsc parkingowych wokół i wewnątrz Dolwisu powoduje że żadna firma nie jest zainteresowana inwestowaniem w miejsca, do których nie można dostać się ani samochodem (bo nie ma gdzie zaparkować) ani autobusem (bo od lat nie jeździ);
- duża i szybko rosnąca konkurencja ze strony gmin leżących przy autostradach, które tworzą nowoczesne parki przemysłowe z myślą o dużych i średnich przedsiębiorstwach (np. gmina Złotoryja, gmina Zgorzelec) potęguje problem z pozyskaniem inwestorów na teren Dolwisu, mimo korzystnych uchwał Rady Miejskiej dotyczących zwolnień podatkowych dla pracodawców inwestujących na terenach zdegradowanych w Leśnej, w tym w Dolwisie;
- depopulacja i starzenie się Leśnej, zniechęca większe firmy do inwestycji, ze względu na potencjalnie duże problemy z pozyskaniem kompetentnych pracowników.

## 2 Założenia rewitalizacyjne

Ze względu na opisane na wstępie problemy, koncepcja rewitalizacji zakłada:

1. określenie najważniejszych **przyszłych funkcji** rewitalizowanego obiektu;
2. opracowanie **schematu komunikacji** i połączeń funkcjonalnych rewitalizowanej przestrzeni;
3. **zachowanie i wyremontowanie części obiektów** z nadaniem im nowych funkcji;
4. **wyburzenie najbardziej zniszczonych obiektów**, a uzyskanej w ten sposób przestrzeni nadanie nowych funkcji;
5. prowadzenie działań w **ściślejszej współpracy z potencjalnymi inwestorami**, przyszłymi współgospodarzami i klientami obiektu: mieszkańcami gminy Leśna, firmami, stowarzyszeniami, fundacjami.

Konieczność rewitalizacji przestrzeni i budynków po ZPJ Dolwis została ujęta w uchwale Rady Miejskiej w Leśnej<sup>2</sup> w Aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Leśna. W najważniejszych celach strategicznych zostały zawarte zapisy dotyczące obszaru Dolwisu (poniższa numeracja rozdziałów jest oryginalną numeracją z zapisów cytowanej strategii):

### 2.2. **Rewitalizacja centrum Leśnej wraz z dostosowaniem przestrzeni byłych zakładów Dolwis na cele komunalne**

1. *Adaptacja (rozbiórka, remont i przebudowa) części hal byłych fabryk ZPJ Dolwis w Leśnej na cele komunalne w tym:*
  1. **Miejsce parkingowo-garażowe dla mieszkańców centrum Leśnej (głównie ul. Orzeszkowej, Kochanowskiego, Rynek, Sienkiewicza) przy zachowaniu postprzemysłowego charakteru tego terenu.**
  2. **Magazyny, biura, sale na użytek mieszkańców (drobna przedsiębiorczość, inicjatywy społeczne, działalność Ośrodka Kultury).**
  3. **Centrum upcyclingu i reusingu – ponownego wykorzystania niepotrzebnych przedmiotów, zanim staną się odpadami.**

<sup>2</sup> Uchwała nr XXV/173/2020 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia Aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Leśna na lata 2014-2025 (z perspektywą do roku 2029)

4. **PSZOK** – bezpieczna, monitorowana i funkcjonalna przestrzeń zbiórki i segregacji odpadów komunalnych.
5. **Działania rewitalizacyjne z zakresu dostosowania do zmian klimatu** (błękitno-zielona infrastruktura, mikroretencja, przestrzenie spacerowe)

## **2.5 Utworzenie centrum zarządzania i reagowania kryzysowego w Leśnej**

1. Utworzenie Centrum... w budynku byłej podczyszczalni ścieków ZPJ Dolwis, na bazie posiadanej przez Urząd Miejski dokumentacji, zaktualizowanej o nowe potrzeby związane z zarządzaniem kryzysowym.

## **2.8 Inkubator innowacji i ekonomii społecznej na terenie byłych zakładów Dolwis**

1. Utworzenie w partnerstwie z organizacją z terenu niemieckich Górnych Łużyc/Saksonii lokalnego/regionalnego centrum rozwoju społecznego – inkubatora realizującego zajęcia teoretyczne i praktyczne rozwijające kreatywność i przedsiębiorczość, wiedzę z zakresu ekonomii społecznej, edukacji regionalnej, pozyskiwania wiedzy zawodowej – technicznej, rzemieślniczej, specjalistycznej.

Aktualna koncepcja wykorzystuje elementy prezentacji przygotowanej w 2015 roku przez M. Słodzińskiego oraz cytowane wyżej zapisy aktualizacji strategii rozwoju. Zrezygnowano z najbardziej kosztochłonnych pomysłów jak basen, garaż pod dachem czy nierealnych ze względu na sytuację społeczno-ekonomiczną jak galeria handlowa. Pozostałe pomysły takie jak hale wielofunkcyjne (targowo-widowiskowe) czy obiekty sportu i rekreacji jak skatepark, ścianka wspinaczkowa wpisują się bardzo dobrze w priorytety Strategii Rozwoju Gminy Leśna z 2014 r i zostały ujęte w koncepcji rewitalizacji jako proponowane formy drobnej przedsiębiorczości i usług użyteczności publicznej.

W procesie rewitalizacji należy założyć nadanie przestrzeni i obiektom po zakładach Dolwis nowych funkcji społeczno-ekonomicznych, z wykorzystaniem różnych dostępnych form prawnych, takich jak spółki handlowe prywatne i z udziałem komunalnym, spółdzielnie socjalne i spółdzielnie socjalne osób prawnych, stowarzyszenia, fundacje, gminne jednostki budżetowe.

## **3 Mapa drogowa**

Schemat działań zmierzających do rewitalizacji kompleksu ZPJ Dolwis, ze wskazaniem terminów realizacji aktualizowanych na dzień wskazany w wersji dokumentu. Numery i nazwy obiektów odnoszą się do załącznika graficznego.

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Efekty</b>
<b>Termin</b>	<b>Opis</b>	
<b>Stan realizacji</b>		
<b>1.</b>	<b>Konsultacje społeczne „Wspólna Przestrzeń”</b>	Efekty

09.2020-06.2021 Raport: 26.06.2021	Przeprowadzenie konsultacji społecznych „Wspólna Przestrzeń”, podczas których zebrano ankiety z opiniami mieszkańców m.in. na temat kierunków rewitalizacji Dolwisu w modelu endogennym. Większość respondentów jest przychylna rewitalizacji terenu Dolwisu - 47% uważa, że jest to bardzo potrzebne, a kolejne 36% że przydatne. Szczegóły w raporcie: <a href="https://lesna.pl/wspolna-przestrzen/">https://lesna.pl/wspolna-przestrzen/</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 216 ankiet</li> <li>• raport z konsultacji</li> <li>• rekomendacje do dalszych etapów</li> </ul>
Stan realizacji: <b>Zakończone</b>		
<b>2.</b>	<b>Wyburzenia najbardziej zniszczonych hal, wprowadzenie nowych funkcji do odzyskanej przestrzeni (Strefa S-2<sup>3</sup>)</b>	<b>Efekty</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gotowa pierwsza wersja dokumentacji rozbiórkowej (nie uzyskała zgody WUOZ)</li> <li>• gotowa koncepcja z wizualizacjami reliktowymi</li> </ul>
Od 12.2020	<p>Obiekty w strefie S-2 oznaczone w załączniku graficznym symbolami S-2 A, B i C oraz północny wjazd do rewitalizowanego kompleksu wraz z klatką schodową do budynku S-4.B to najpilniejsze działanie. Bez jego realizacji kolejne kroki nie mogą zostać podjęte.</p> <p>W załączniku graficznym przedstawiono schematy komunikacji całego kompleksu i poszczególnych jego części. Bez zapewnienia dojazdu do budynków produkcyjnych nie uda się pozyskać inwestorów i wprowadzić do obiektu jakichkolwiek funkcji gospodarczych.</p> <p>Opracowanie koncepcji komunikacji w całym kompleksie, możliwe dopiero po wyburzeniu hal na działkach 793/29, 793/31 i 793/32. Ze względu na kilkumetrową różnicę w poziomie gruntu, dopiero po uporządkowaniu terenu będzie można wykonać koncepcję i kompletny projekt budowlany dla wykonania ciągów komunikacyjnych i parkingów.</p>	
Stan realizacji: <b>W trakcie</b>		
<b>2.1</b>	<b>Dokumentacja i uzyskanie zezwoleń na rozbiórkę najbardziej zniszczonych hal</b>	<b>Efekty</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wykonana dokumentacja</li> <li>• brak zgody konserwatora zabytków na wyburzenia</li> <li>• konsultacje z WUOZ</li> <li>• wprowadzenie etapów 2.2 i 2.3.</li> </ul>
12.2020	Wykonanie dokumentacji na rozbiórkę 3 najbardziej zniszczonych obiektów – hal znajdujących się w północno-wschodniej części kompleksu, wyłączonych z użytkowania kilkanaście lat temu, uzyskanie pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia procesu budowlanego (inwestycji). Po braku uzyskania zgody konserwatora zabytków na wyburzenia, odbyły się konsultacje z przedstawicielami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w efekcie których gmina podjęła	
Stan realizacji: <b>W trakcie</b>		

3 Oznakowania stref i obiektów są opisane i rozmieszczone na mapach w załączniku graficznym.

		się wykonania korekt w dokumentacji i koncepcji opisanej w p. 2.2 i 2.3.	
	<b>2.2.</b>	<b>Opracowanie koncepcji częściowych wyburzeń (elementy „reliktowe”)</b>	<u>Efekty</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wykonana koncepcja</li> <li>• przekazanie dokumentacji do dalszych uzgodnień z WUOZ</li> <li>• (plan) uzyskanie rekomendacji do dok. budowlanej</li> </ul>
	Od 08.2021	Zgodnie z sugestiami konserwatora opracowano koncepcję funkcjonowania byłych zakładów ZPJ Dolwis pokazującą pożądane kierunki zagospodarowania terenu i obiektów.	
	Stan realizacji: <b>W trakcie</b>	Dla obiektów wymagających wyburzeń wykonano wizualizację uwzględniającą zachowanie „reliktowych” elementów dawnej fabryki. Wizualizacja została przedstawiona w załączniku graficznym do koncepcji.	
	<b>2.3.</b>	<b>Wprowadzenie poprawek do dokumentacji rozbiórkowej</b>	<u>Efekty (plan)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uzyskanie zgody na przeprowadzenie inwestycji (rozbiórki z remontem)</li> </ul>
	Od 01.2022	Po uzyskaniu wstępnych rekomendacji dla koncepcji 2a, należy zlecić wykonanie korekty lub wykonania nowej dokumentacji budowlanej (wyburzeniowej) uwzględniającej sugestie otrzymane podczas spotkania z przedstawicielami WUOZ. Po uzyskaniu zgód: wprowadzenie zadania do budżetu gminy, realizacja inwestycji.	
	Stan realizacji: <b>Plan</b>		
<b>3.</b>	<b>Remont i zagospodarowanie budynku przy ul. Orzeszkowej (S-4.B)</b>		Efekty: Zagospodarowanie budynku na cele biurowe i społeczne.
Od 12.2020, zakończenie: 12.2022	Wykonanie remontu budynku przy ul. Orzeszkowej, bezpośrednio przylegającego do biurowca Urzędu Miejskiego. Remont umożliwi legalne użytkowanie i wprowadzenie do budynku nowych funkcji społeczno-gospodarczych w strefie biurowej i usług społecznych (S-4) oraz komunalnej (S-3)		
Stan realizacji: <b>W trakcie</b>	<b>3.1.</b>	<b>Remont dachu</b>	<u>Efekty</u> remont dachu i poddasza umożliwiające dalsze działanie w strefie S-4
	do 03.2022	Na podstawie opracowanej w 2020 r dokumentacji, rozpoczęto remont dachu budynku S-4.B. Remont dachu i poddasza zakończy się w marcu 2022.	
	Stan realizacji: <b>W trakcie</b>		
	<b>3.2.</b>	<b>Konsultacje społeczne, pozyskiwanie użytkowników i inwestorów</b>	<u>Efekty (plan)</u> stopniowe zagospodarowanie budynku w ramach strefy S-4
	Od 03.2022	Po przeprowadzeniu remontu należy pozyskać użytkowników i inwestorów obiektu i opracować szczegółowy podział pomieszczeń w budynku.	
	Stan realizacji: <b>Plan</b>		

	<b>3.2.</b>	<b>Magazyn i warsztat reusingu</b>	<u>Efekty (plan)</u> stopniowe zagospodarowanie budynku w ramach strefy S-3
	Od 09.2021	Po remoncie wprowadzenie centrum reusingu, z warsztatami na parter budynku, z wejściem technicznym przez rampę od strony PSZOK, i wejściem dla odbiorców od strony ul. Orzeszkowej lub od wejścia północnego (W Pn)	
	Stan realizacji: <b>W trakcie</b>		
<b>4.</b>	<b>Działania dla rozwoju stref S-4, S-5 i S-6</b>		<u>Efekty (plan)</u>
2022-2029	Utworzenie planów wdrożeniowych dla pozostałych stref wymaga dodatkowych konsultacji społecznych, zaangażowania inwestorów, opracowania dokumentacji budowlanej, oraz pozyskania dofinansowań na poszczególne strefy i obiekty.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• szczegółowe koncepcje dla każdego obiektu i strefy</li> <li>• pozyskanie inwestorów – podpisanie listów intencyjnych, utworzenie partnerstw na rzecz rewitalizacji Dolwis,</li> <li>• Wdrażanie planów</li> </ul>
Stan realizacji: <b>Plan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stopniowe pozyskiwanie inwestorów i gospodarzy przestrzeni po ZPJ Dolwis, rozpoczynając od budynku obok biurowca przy ul. Orzeszkowej (S-4).</li> <li>2. Powołanie zespołu konsultacyjnego rekrutowanego z przedsiębiorców, przedstawicieli organizacji społecznych i mieszkańców zainteresowanych zagospodarowaniem przestrzeni fabryki – pozyskanie grona aktywnych interesariuszy i włączenie ich w procesy rewitalizacyjne.</li> <li>3. Opracowanie koncepcji, dokumentacji projektowej i wykonanie remontów dachów i podłóg w halach przy ul. Orzeszkowej (S-5), które są w najlepszym stanie technicznym, dostosowanie ich do nowych funkcji (przykładowo hala wielofunkcyjna na targi, wystawy imprezy, aktywność sportową).</li> <li>4. Poszukiwanie inwestorów<sup>4</sup> na zagospodarowanie biurowca Dolwisu (S-6).</li> </ol>		

### **Uwagi:**

1. Zadania rewitalizacyjne (tzw fiszki projektowe), zostały przekazane do porozumienia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Aglomeracji Jeleniogórskiej i zostaną uwzględnione do realizacji w nowej perspektywie finansowania UE jeżeli ZIT otrzyma środki z RPO WD na planowane priorytety.
2. Podjęto działania na rzecz nawiązania partnerstw z samorządami i organizacjami społecznymi w Saksonii i Czechach, zmierzające do przygotowania wspólnych projektów rewitalizacji obiektów przemysłowych.

<sup>4</sup> Inwestorem może być zarówno firma zajmująca się nieruchomościami (developer) jak i wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa.

## **4 Finansowanie**

Działania wstępne takie jak opracowanie dokumentacji budowlanych, zabezpieczenie budynków przed dalszym niszczeniem i dewastacją, najbardziej pilne remonty (np. dachy kluczowych obiektów) powinny zostać wykonane najszybciej jak to możliwe, czyli głównie ze środków Gminy Leśna.

Rewitalizacja poszczególnych stref może zostać dofinansowana ze środków rządowych i UE w ramach programów: Polski Ład, Krajowy Program Odbudowy, Regionalny Program Operacyjny Województwa Dolnośląskiego i inne.

Poszczególne obiekty mogą uzyskać dofinansowania ze środków dedykowanych na obiekty sportowe, kulturalne i usług społecznych: Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Program Rozwoju Organizacji Obywatelskich, Ministerstwo Sportu i Turystyki, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego i inne.

Potrzeba rewitalizacji Dolwisu została zgłoszona wstępnie w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Aglomeracji Jeleniogórskiej oraz inicjatywy Sudety 2030 w projektach:

- Rewitalizacja centrum Leśnej wraz z dostosowaniem przestrzeni byłych zakładów Dolwis na cele parkingu komunalnego
- Inkubator innowacji i ekonomii społecznej na terenie byłych zakładów Dolwis

## **5 Załącznik graficzny**

Załącznik graficzny zawiera mapy, wizualizacje i schematy planowanego zagospodarowania i logistyki całego kompleksu.