

3. Założenia programu rewitalizacji

3.1. Typy terenów wymagających rewitalizacji

Tereny wymagające rewitalizacji w gminie Goleszów mają charakter przemysłowy. Ich obecny stan, cechujący się wysokim stopniem dewastacji, wynika z prowadzonej na tym obszarze od końca XIX wieku do lat 90. XX wieku produkcji cementu i związanej z nią działalności wydobywczej (wydobycie marglu).

3.2. Założenia rewitalizacji społecznej

Powstanie cementowni w 1889 roku wywołało duże zmiany w strukturze społecznej gminy Goleszów. Dobra koniunktura na cement produkowany w fabryce doprowadziła do zwiększenia zatrudnienia w Goleszowie. Ponieważ w samej gminie brakowało wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników, zaistniała potrzeba zatrudnienia osób z okolicznych miejscowości, a nawet odległych regionów. W efekcie nastąpiła migracja ludności do gminy. Jak wspomniano w poprzednim rozdziale, liczba mieszkańców Goleszowa w dwadzieścia lat po otwarciu cementowni podniosła się z 1334 do 2434 osób. W cementowni pracowało ok. 57% mieszkańców gminy. Fakt, że nowoprzybyłe osoby pochodziły z różnych części kraju miał duże znaczenie dla sytuacji społecznej w gminie - nowi pracownicy zostali bowiem oderwani od własnej tradycji i obyczajów. Starali się jednak kultywować tradycje na nowym obszarze, co wiązało się z przeobrażeniami kulturowymi na terenie Goleszowa.

Od momentu otwarcia cementowni, gmina Goleszów zmieniła swój profil z rolniczego na przemysłowy. Warto jednak zaznaczyć, że wraz z pojawieniem się cementowni nie doszło do powstania na terenie gminy kolejnych fabryk. Charakter gminy kształtowała więc cementownia zatrudniająca większość goleszowskiego społeczeństwa.

Cementownia „Goleszów” nie była tylko zakładem produkcyjnym. Na jego potrzeby wybudowano kilkadziesiąt mieszkań, a także siedem dwunastorodzinnych bloków w Cisownicy, nad którymi dzisiaj sprawuje zarząd gmina. W centrum gminy funkcjonował hotel robotniczy – w budynku tym obecnie mieści się Bank Spółdzielczy oraz sklep spożywczy.

Cementownia była też właścicielem wzniesionego budynku Ośrodka Zaopatrzenia Robotniczego. W budynku mieściła się biblioteka, sala kinowa, sala zebrań, kuchnia z zapleczem, salki dla działaczy związkowych, pomieszczenia dla orkiestry zakładowej. Obiekt stał się po likwidacji cementowni własnością gminy i ma w nim siedzibę Gminy Ośrodek Kultury. Mieści się w nim także Izba Oświęcimska w której zgromadzone zostały dokumenty i eksponaty przypominające historię więźniów goleszowskiego podoboju KL Auschwitz założonego na terenie cementowni w 1942 r.

Likwidacja cementowni na początku lat 90. spowodowała duży kryzys społeczny: nagły wzrost bezrobocia, narastanie konfliktów społecznych. Jak wskazano powyżej, cementownia była nie tylko najważniejszym zakładem produkcyjnym, dającym zatrudnienie mieszkańcom, ale również podmiotem organizującym życie kulturalne i społeczne w gminie. Sprawilo to, że skutki likwidacji tego zakładu były szczególnie dotkliwe dla społeczności lokalnej.

W ciągu kilkunastu lat po likwidacji cementowni negatywne efekty tego kryzysu zostały w dużej mierze zniwelowane (świadczy o tym m.in. zmniejszający się poziom bezrobocia), a lokalna gospodarka na terenie gminy Goleszów wykazuje cechy typowe dla gospodarki na terenach wiejskich w Polsce (pomimo wielkości użytków rolnych, główną formą działalności mieszkańców Goleszowa jest handel i naprawa). Istnieją jednak pewne długotrwałe oddziaływania, które w dalszym ciągu negatywnie wpływają na sytuację w gminie. Jak wykazała analiza sytuacji społeczno-ekonomicznej, bardzo słabo rozwinięty jest sektor usługowy, a także sektor organizacji pozarządowych.

Realizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji doprowadzi do pozytywnych zmian w zakresie sytuacji społecznej. Na terenach po byłej cementowni powstanie Centrum Wspierania Przedsiębiorczości i Organizacji Społecznych. Powstanie Centrum przyczyni się do rozwoju przedsiębiorczości, powstania większej liczby firm usługowych, a także ułatwi działalność organizacjom pozarządowym z terenu gminy Goleszów. Wraz z powstaniem nowych przedsiębiorstw pojawią się nowe miejsca pracy, które pozwolą na zmniejszenie bezrobocia. Związane z przedsięwzięciem zmiany przyczynią się do rozwoju gminy zarówno pod względem gospodarczym, jak i społecznym.

3.3. Kryteria wyboru obszarów

Lokalny Program Rewitalizacji obejmuje obszary zdewastowane, które po przeprowadzeniu prac rewitalizacyjnych mogą zostać wykorzystane do pełnienia nowych funkcji.

Przy podjęciu decyzji o wyborze obiektów do rewitalizacji kierowano się następującymi kryteriami:

- centralna lokalizacja terenów (ściśle centrum gminy Goleszów);
- bardzo wysoki stopień degradacji obiektów objętych rewitalizacją;
- negatywny wpływ na estetykę gminy i wsi Goleszów;
- duży potencjał tego obszaru (duże walory krajobrazowe obszarów wokół jeziora Ton, pomimo obecnej degradacji)
- zagrożenie dla bezpieczeństwa osób przebywających na tym terenie (bardzo zły stan techniczny budynków i skoczni narciarskich);
- negatywne oddziaływanie obiektów na środowisko naturalne;
- duże możliwości wykorzystania obszarów w celu rozwoju przedsiębiorczości i rozwoju działalności usługowej w gminie, a co za tym idzie - zmniejszenie poziomu bezrobocia;
- możliwość wykorzystania części obszarów do pełnienia funkcji rekreacyjnych – pozytywny wpływ na rozwój turystyki na obszarze gminy Goleszów.

3.4. Obszary objęte Programem Rewitalizacji

Lokalnym Programem Rewitalizacji objęte zostaną następujące tereny:

- obszary po byłej cementowni: 13,25 ha, w tym przede wszystkim 0,5 ha należące do Gminy Goleszów (łączna powierzchnia budynków przemysłowych poddanych rewitalizacji - 371,6 m²);
- obszary wokół jeziora „Ton” – 3,17 ha.

3.4.1. Tereny po zlikwidowanej cementowni

Obszar po zlikwidowanej cementowni obejmuje 13,25 ha. Likwidacja cementowni nastąpiła w 1991 roku; przeprowadziła ją Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dokonano

wówczas sprzedaży maszyn i urządzeń, na które znalazł się nabywca, zaś zabudowania zakładu zostały w większości zdewastowane, a teren - podzielony i sprzedany. Własnością Gminy Goleszów jest 0,52 ha, zaś pozostałe grunty stanowią własność osób prawnych i fizycznych (siedem wyodrębnionych działek o powierzchni: 0,85 ha; 3,38 ha; 2,87 ha; 2,15 ha; 0,30 ha; 2,98 ha; 0,20 ha).

W pierwszej kolejności podjęte zostaną działania mające na celu rewitalizację obszaru należącego do Gminy Goleszów (0,52 ha). Na teren ten składają się dwa obiekty (budynek po zakładowej straży pożarnej i budynek pełniący funkcje garażu) oraz plac wokół nich. Obecnie część pomieszczeń (około 30%) zagospodarowana jest przez Gminną Służbę Komunalną będącą jednostką organizacyjną gminy. Zajmowane przez GSK pomieszczenia to garaż oraz magazyn (po dokonaniu rewitalizacji GSK zlokalizowana zostanie poza terenem byłej cementowni). Budynki są murowane z cegły, zaś dachy pokryte są blachą. Obiekty nie posiadają sprawnej instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej. Nieszczelność rynien lub ich częściowy brak, duże zawilgocenie murów i ich stopniowy rozpad składają się na fatalny stan budynków.

Do obiektów prowadzi droga dojazdowa wykonana z cementu i asfaltu, jednak jej stan techniczny nie pozwala na jej pełne wykorzystanie: droga jest pęknięta w wielu miejscach, nierówna, z dużą ilością dziur. Teren wokół budynków jest w chwili obecnej wykorzystywany jako składowisko materiałów wykorzystywanych do bieżącego utrzymania dróg gminnych. Plac porośnięty jest dziko rosnącą roślinnością i krzewami. Cały teren ogrodzony jest zniszczonym płotem.

Pozostałe tereny po zlikwidowanej cementowni stanowią własność siedmiu osób prawnych i fizycznych. Rozdrobnienie tego terenu pomiędzy różnych właścicieli stanowi istotne utrudnienie dla przeprowadzenia jego kompleksowej rewitalizacji. Podjęto jednak działania zmierzające do zachęcenia prywatnych właścicieli do włączenia się w działania rewitalizacyjne.

3.4.2. Tereny wokół jeziora „Ton”

Jezioro „Ton” to zbiornik wodny utworzone w miejscu dawnych kamieniołomów, w których wydobywano margiel na potrzeby miejscowej cementowni. Powierzchnia lustra wody jeziora to ok. 2 ha, powierzchnia jeziora wraz z terenami wokół niego – 3,17 ha, natomiast pojemność zbiornika wynosi ok. 180.000 m³. Głębokość jest zróżnicowana i miejscami dochodzi nawet do 20 m. Jezioro wraz z terenami wokół niego stanowi mienie komunalne

gminy Goleszów. W 1948 roku jezioro zostało zarybione. W chwili obecnej użytkowane jest na zasadzie dzierżawy na czas nieokreślony przez Towarzystwo Wędkarskie „TON”, zrzeszające około 100 członków.

Na wzniesieniu obok jeziora położone są trzy skocznie narciarskie o parametrach K-17, K-30, K-60. Dwie z nich to skocznie igielitowe (jedne z pierwszych, jakie powstałe w Polsce). Teren ten (1,40 ha) stanowi własność gminy Goleszów, natomiast opiekę nad skoczniami sprawuje Ludowy Klub Sportowy „Olimpia” Goleszów. Tablica umieszczona na budynku LKS informuje o zakazie wstępu na teren skoczni. Skocznie cechują się bardzo złym stanem technicznym - ich użytkowanie może stanowić zagrożenie dla życia. Stopień dewastacji skoczni nie tylko nie pozwala na ich wykorzystanie do uprawiania sportu, lecz także wpływa negatywnie na estetykę otoczenia. Ścieżki łączące brzegi jeziora z obiektami sportowymi praktycznie nie istnieją – do obiektów sportowych można się dostać wyłącznie idąc dzikimi terenami.

4. Planowane działania rewitalizacyjne

4.1. Rewitalizacja terenów po zlikwidowanej cementowni

Zadanie 4.1.1. Rewitalizacja terenów o powierzchni 0,52 ha stanowiących własność gminy Goleszów w celu utworzenia Centrum Wspierania Przedsiębiorczości i Organizacji Społecznych.

- Etap I. Remont dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej 371,6 m².
Zakres robót związany będzie z dostosowaniem budynków dla potrzeb usługowo-produkcyjnych. Projekt uwzględnia także możliwość rozbudowy w celu zachowania niezbędnych parametrów technicznych obiektów. Roboty w szczególności obejmować będą:
 - wykonanie nowego uzbrojenia technicznego obiektu (przyłącze elektryczne, wodno-kanalizacyjne, gazowe);
 - wykonanie nowych tynków i posadzek;
 - wymianę i uzupełnienie stolarki budowlanej.
- Etap II. Remont i przebudowa wewnętrznej drogi dojazdowej wraz z placem oraz terenem zielonym.

Zagospodarowanie terenu związane będzie z poprawą stanu technicznego drogi wewnętrznej, placu manewrowego, dobudowaniem miejsc parkingowych oraz dodatkowego dojazdu od strony północnej. Uporządkowania wymaga również sposób odprowadzania wód deszczowych. Ponadto zagospodarowane zostaną tereny zielone.

Realizacja tego zadania przyczyni się do rozwoju przedsiębiorczości na terenie gminy Goleszów (planuje się, iż na zrewitalizowanym terenie zlokalizowane zostaną 2 przedsiębiorstwa), zapewni organizacjom pozarządowym z terenu gminy warunki do prowadzenia działalności statutowej oraz zwiększy udział sektora usługowego w lokalnej gospodarce.

Zadanie zrealizowane zostanie w okresie od IV kwartału 2007 do IV kwartału 2010. Całkowity koszt projektu wynosi 1 416 517,60 zł. Planowane jest pozyskanie dofinansowania na ten cel ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego.

Zadanie 4.1.2. Wsparcie prywatnych właścicieli terenów po zlikwidowanej cementowni planujących podjęcie działań rewitalizacyjnych

Prawie 13 ha pozostałych po dawnej cementowni skupionych jest w rękach siedmiu właścicieli (osób prawnych i fizycznych). Cześć właścicieli planuje przeprowadzenie na terenach należących do nich działań rewitalizacyjnych i modernizacyjnych. Informacje na temat planowanych działań zgromadzono w poniższej tabeli:

Tabela 4. Działania o charakterze rewitalizacyjnym planowane przez prywatnych właścicieli terenów po zlikwidowanej cementowni

Imię i nazwisko właściciela	Planowane działania	Termin realizacji	Źródła finansowania
Andrzej Galik, Grażyna Galik	Rozwój działalności usługowej (firma reklamowa „Gabi”) oraz zagospodarowanie terenów zielonych	2007-2013	Środki prywatne
Mieczysław Kuś, Ewa Kuś	Obecnie na terenie działki powstaje hala produkcyjna o powierzchni 600 m ² , w której prowadzona będzie działalność produkcyjna firmy „Kuś” (projektowanie i wykonywanie metalowych narzędzi specjalistycznych). Budowa hali zostanie zakończona w IV kwartale 2007 roku. W dalszej perspektywie planowane jest rozbudowanie produkcji i zwiększenie zatrudnienia w firmie.	2007-2010	Środki prywatne
Marian Lupa	Budowa hali produkcyjnej i uruchomienie produkcji brykietów (PPH „Brykiet-Pol”). W chwili obecnej teren jest przygotowywany pod inwestycję (odgruzowywany).	2007-2013	Środki prywatne
Andrzej Mizia, Bożena Mizia	Modernizacja terenu wykorzystywanego jako hurtownia materiałów budowlanych (odnowienie nawierzchni, remont budynku biura)	2007-2013	Środki prywatne

W ramach zadania planuje się wsparcie przedsiębiorców planujących podjęcie działań rewitalizacyjnych w zakresie uzyskiwania odpowiednich pozwoleń, informowania o dostępnych źródłach zewnętrznego finansowania inwestycji itp.

Zadanie 4.1.3. Podjęcie działań zmierzających do rewitalizacji pozostałych terenów po zlikwidowanej cementowni

Z właścicielami pozostałych gruntów utrzymywany będzie stały kontakt; podejmowane będą działania zachęcające ich do przeprowadzenia inwestycji rewitalizacyjnych i modernizacyjnych. Jednocześnie Urząd Gminy Goleszów zaangażuje się w proces poszukiwania inwestorów przez tych właścicieli, którzy chcą sprzedać swoje działki.

4.2. Rewitalizacja terenów wokół jeziora Ton

Zadanie 4.2.1. Modernizacja terenów wokół skoczni narciarskich wraz z wykonaniem ścieżek spacerowych i modernizacją parkingu.

W ramach tego zadania planuje się dokonanie modernizacji istniejących skoczni narciarskich, ich zabezpieczenie oraz wykonanie ścieżek spacerowych łączących skocznie z terenami wokół jeziora. Ponadto zmodernizowany zostanie parking znajdujący się przed wejściem na teren skoczni.

Zadanie 4.2.2. Zagospodarowanie terenów zielonych.

W ramach zadania uporządkowane zostaną tereny zielone wokół jeziora Ton: dokonane zostaną niezbędne wykarczowania dziko rosnących krzewów i roślin oraz nowe nasadzenia. Jednocześnie zagospodarowane zostaną brzegi jeziora wykorzystywane przez wędkarzy.

Zadanie 4.2.3. Modernizacja budynku, w którym mieści się LKS „Olimpia” Goleszów.

Budynek, w którym mieści się LKS „Olimpia” Goleszów zostanie wyremontowany i zmodernizowany. Zakres prac obejmie modernizację wnętrza budynku oraz elewacji i terenów wokół obiektu.

Zadanie 4.2.4. Budowa infrastruktury sportowo-rekreacyjnej.

Tereny wokół jeziora Ton mogą z powodzeniem spełniać funkcje rekreacyjne, a także zostać wykorzystane do uprawiania sportów ekstremalnych. W ramach tego zadania planuje się budowę ścianki wspinaczkowej, skoczni do uprawiania wyczynowej jazdy na rowerach, budowę atrakcji typu letni tor saneczkowy oraz utworzenie torów do jazdy na quadach.