



**Wyniki warsztatów zorganizowanych dla  
terenu przemysłowego  
Cukrownia Borowiczki  
6 października 2015 roku**

## ZADANIE WARSZTATOWE 1

### Określenie zapisów Analizy SWOT dla obszaru

Każda z grup otrzymała ankietę, w której określiła – ich zdaniem – najważniejsze dla obszaru:

- Siły (silne strony – obecnie obserwowane, wewnętrzne)
- Słabości (słabe strony – obecnie obserwowane, wewnętrzne)
- Szanse (mogące wystąpić w przyszłości, zewnętrzne)
- Zagrożenia (mogące wystąpić w przyszłości, zewnętrzne)

<b>Siły</b>	<b>Słabości</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• walory krajobrazowe</li><li>• położenie z dala od wielkomiejskiego ruchu</li><li>• wielkość terenu</li><li>• zabytkowa architektura</li><li>• możliwość adaptacji na każdego rodzaju działalność</li><li>• malownicze położenie w centrum Polski</li><li>• atrakcyjne położenie</li><li>• atrakcyjny stan zabytków o dużym potencjale adaptacji na różne funkcje</li><li>• dostęp do infrastruktury wod.-kan.</li><li>• zabytkowy obiekt (budynek ceglany, piec wapienny, komin) kluczowy w kontekście historii Borowiczek</li><li>• rozpoczęta i rozwojowa działalność gospodarcza w postaci archiwum</li><li>• infrastruktura budowlana</li><li>• właściciel KSC</li><li>• historia miejsca</li><li>• kotłownia o wydajności obecnie 32 t/g pary 25 bar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• infrastruktura</li><li>• zniszczona zabudowa, tereny okoliczne zaniedbane</li><li>• własność prywatna</li><li>• duży koszt rewitalizacji</li><li>• tereny wymagające rekultywacji</li><li>• potrzeba deinvestycji infrastruktury przemysłowej (budowla budownictwa wodnego, fundamenty po zbiornikach, magazynach) w dużym/nieopłacalnym rozmiarze</li><li>• infrastruktura drogowa</li><li>• zainteresowana społeczność lokalna</li><li>• istniejąca zabudowa</li><li>• zajęta na archiwum część obiektów kubaturowych</li><li>• tereny wymagające rekultywacji (odstojnik wody po myciu buraków)</li></ul>
<b>Szanse</b>	<b>Zagrożenia</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rozwój osiedla</li><li>• rozrywka i rekreacja</li><li>• rozwój gospodarczy, zmniejszenie bezrobocia</li><li>• integracja lokalnej społeczności</li><li>• stworzenie nowych miejsc pracy</li><li>• rozwój gospodarczy i turystyczny Płocka</li><li>• reaktywacja mieszkańców w nowym obiekcie usługowo-rekreacyjnym</li><li>• możliwość pozyskania dofinansowania z środków UE oraz partnera strategicznego</li><li>• zatrudnienie nowych mieszkańców</li><li>• uatrakcyjnienie miasta Płock</li><li>• możliwość wybudowania tężni z terenami rekreacyjnymi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Brak środków finansowych inwestora</li><li>• brak zgody prywatnych właścicieli terenu</li><li>• partnerstwo publiczno-prywatne</li><li>• budowa kompleksu termalnego w Gostyninie</li><li>• przeinwestowanie</li><li>• brak inwestora</li><li>• postępująca degradacja poprzez rozdrobnienie funkcji terenu</li><li>• teren zalewowy</li><li>• gruntowna analiza finansowa (brak)</li><li>• niż demograficzny</li><li>• trudności w pozyskaniu inwestora i operatora</li><li>• konieczność poniesienia wysokich nakładów kapitałowych</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• hotel + spa</li> <li>• centrum konferencyjne</li> <li>• centrum kulturalno-rozrywkowe + dom kultury</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plany właściciela terenu</li> </ul>
---	--

## **ZADANIE WARSZTATOWE 2**

### **Analiza problemów rewitalizacji obszaru**

Na bazie dyskusji w grupach każda z grup określiła najważniejsze problemy rewitalizacji zespołu dawnej cukrowni:

- wyegzekwowanie od Krajowej Spółki Cukrowej możliwie największych nakładów deinstytucjonalnych w ramach uporządkowania terenu po zakładzie
- potrzeba wykonania zmiany planu miejscowego, który uwzględni inne funkcje niż przemysłowe
- nierynkowy wybór nowej funkcji obiektu
- potrzeba ciągłego dofinansowania z budżetu
- akceptacja koncepcji przez lokalną społeczność
- zamiana planu zagospodarowania przestrzennego
- duże koszty rewitalizacji
- ochrona konserwatorska zabytku
- brak oczywistej i przejrzystej koncepcji
- bierność lokalnej społeczności
- źródło i poziom finansowania
- wsparcie i poziom finansowania
- wsparcie władz samorządowych
- infrastruktura drogowa
- porozumienie z prywatnymi właścicielami
- koszty rewitalizacji (np. wymagania konserwatora zabytków)
- określenie przeznaczenia terenu
- czas realizacji projektu, wykonanie
- koszt utrzymania po rewitalizacji
- trwające prace nad zmianą planu miejscowego
- brak szans na uzyskanie dotacji z UE w wymaganym zakresie
- stan budżetu miasta
- pozyskanie inwestora strategicznego
- teren co do funkcji preferowanych przez lokalną społeczność
- brak pewności co do przyszłych pomysłów właścicieli

## **ZADANIE WARSZTATOWE 3**

### **Określenie funkcji wskazanych do ulokowania na terenie dawnej cukrowni**

W trakcie „burzy mózgów” uczestnicy określili funkcje jakie – ich zdaniem – powinny być ulokowane na terenie dawnej cukrowni. Zapisy zanotowane zostały na przygotowanych planszach („flipcharcie”).

- Sale wystawowe, widowiskowe
- hotel + centrum SPA
- centrum konferencyjne
- tężnie
- produkcja cukru
- ośrodek doskonalenia techniki jazdy
- kawiarnia, galeria sztuki

- centrum sportowo-rekreacyjne, aquapark
- skansen (muzeum) minimalistycznie + trawniki
- świetlica osiedlowa
- dom kultury
- biblioteka
- park
- mieszkania

#### **ZADANIE WARSZTATOWE 4**

#### **Określenie potrzeb mieszkańców, które mogłyby być zrealizowane poprzez rewitalizację dawnej cukrowni**

W trakcie dyskusji plenarnej uczestnicy określili kluczowe potrzeby mieszkańców miasta, jakie mogłyby być zrealizowane (spełnione) poprzez rewitalizację dawnej cukrowni.

Zapisy zanotowane zostały na przygotowanych planszach („flipcharcie”).

- Zachowanie tożsamości / wartość sentymentalna
- miejsca pracy
- aktywizacja, integracja społeczności lokalnej
- dostęp do kultury, rekreacji
- likwidacja zagrożeń (teren obecnie nieuporządkowany)
- uporządkowanie krajobrazu
- wzrost wartości terenów sąsiednich
- atrakcyjność gospodarcza osiedla
- uatrakcyjnienie osiedla
- poprawa dostępności do usług leczniczych
- miejsce wypoczynku
- promocja osiedla
- wizytówka miasta
- zatrzymanie ludności – ograniczenie migracji, przyrost nowej ludności