



Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce - praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG, realizowany przez Konsorcjum w składzie: Ministerstwo Rozwoju i Technologii (Lider Konsorcjum), Instytut Rozwoju Miast i Regionów oraz Uczelnię Łazarskiego.

# Potencjał i kierunki wykorzystania terenów przemysłowych w GZM

Jacek Koj

ORGANIZATORZY:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



PATRONAT MEDIALNY:



# Metodologia pracy

**Główne źródło danych:** mapa topograficzna z 1993 r. naniesiona na aktualną ortofotomapę oraz materiał uzyskany w wyniku badań terenowych (IX-X 2021).

**Pozostałe źródła danych:** Baza danych o terenach przemysłowych i zdegradowanych OPI-TPP; Mapa dotacji UE; rejestr i ewidencje zabytków; ogólnodostępne informacje publiczne, m.in. udostępniane przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń.

**Tereny przemysłowe uwzględnione w analizie:** tereny, które utraciły pierwotną funkcję związaną z działalnością wydobywczą lub przetwórczą, w tym również te, na których po wyłączeniu z użytkowania nastąpiło **ponowne uruchomienie działalności przemysłowej, jednak o profilu innym niż pierwotny.**

## ORGANIZATORZY:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



Górnośląsko-  
Zagłębiowska  
Metropolia



## PATRONAT MEDIALNY:

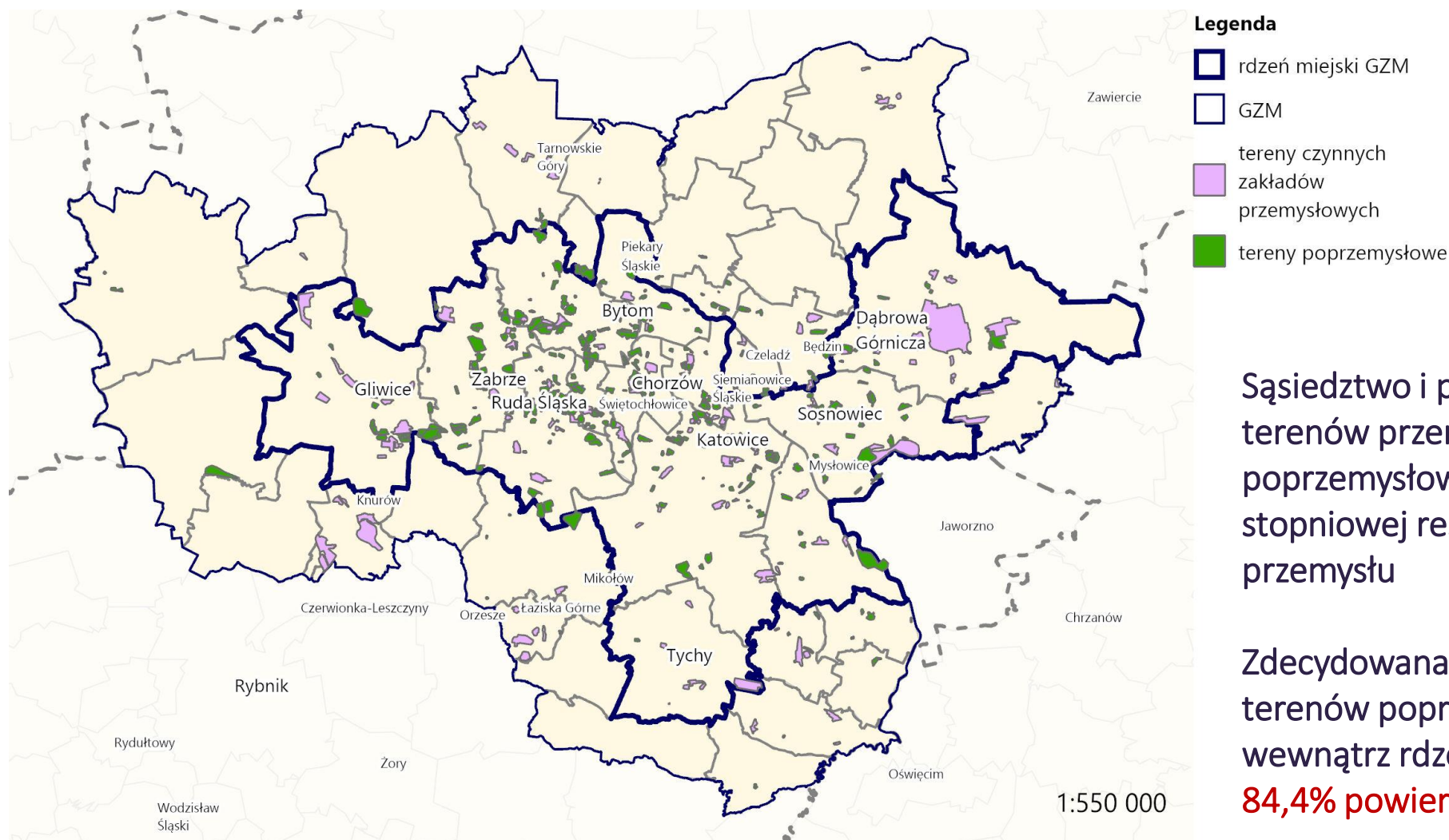


## FINANSOWANIE:



Narodowe Centrum  
Badań i Rozwoju

# Rozmieszczenie terenów przemysłowych



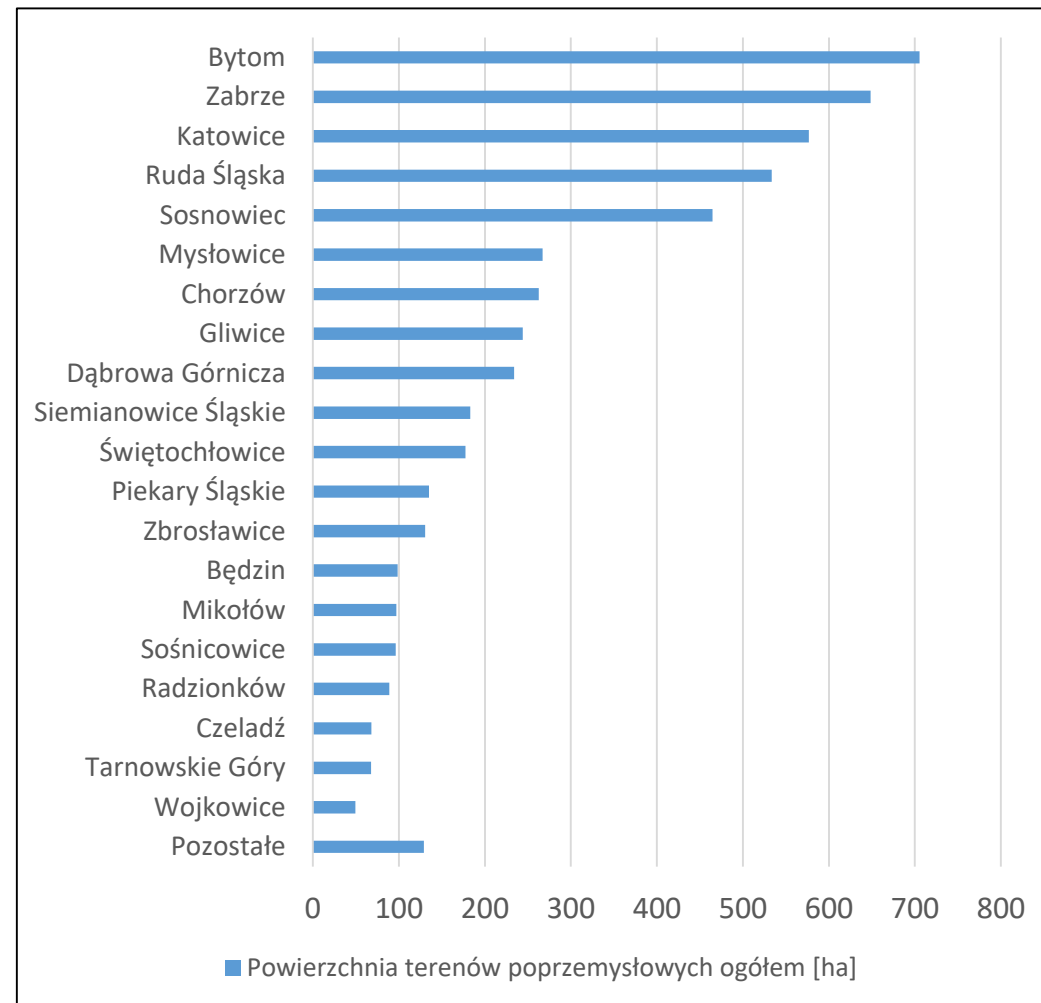
Sąsiedztwo i przenikanie terenów przemysłowych i poprzemysłowych – efekt stopniowej restrukturyzacji przemysłu

Zdecydowana większość terenów poprzemysłowych wewnątrz rdzenia GZM:  
**84,4% powierzchni**

Źródło: opracowanie własne

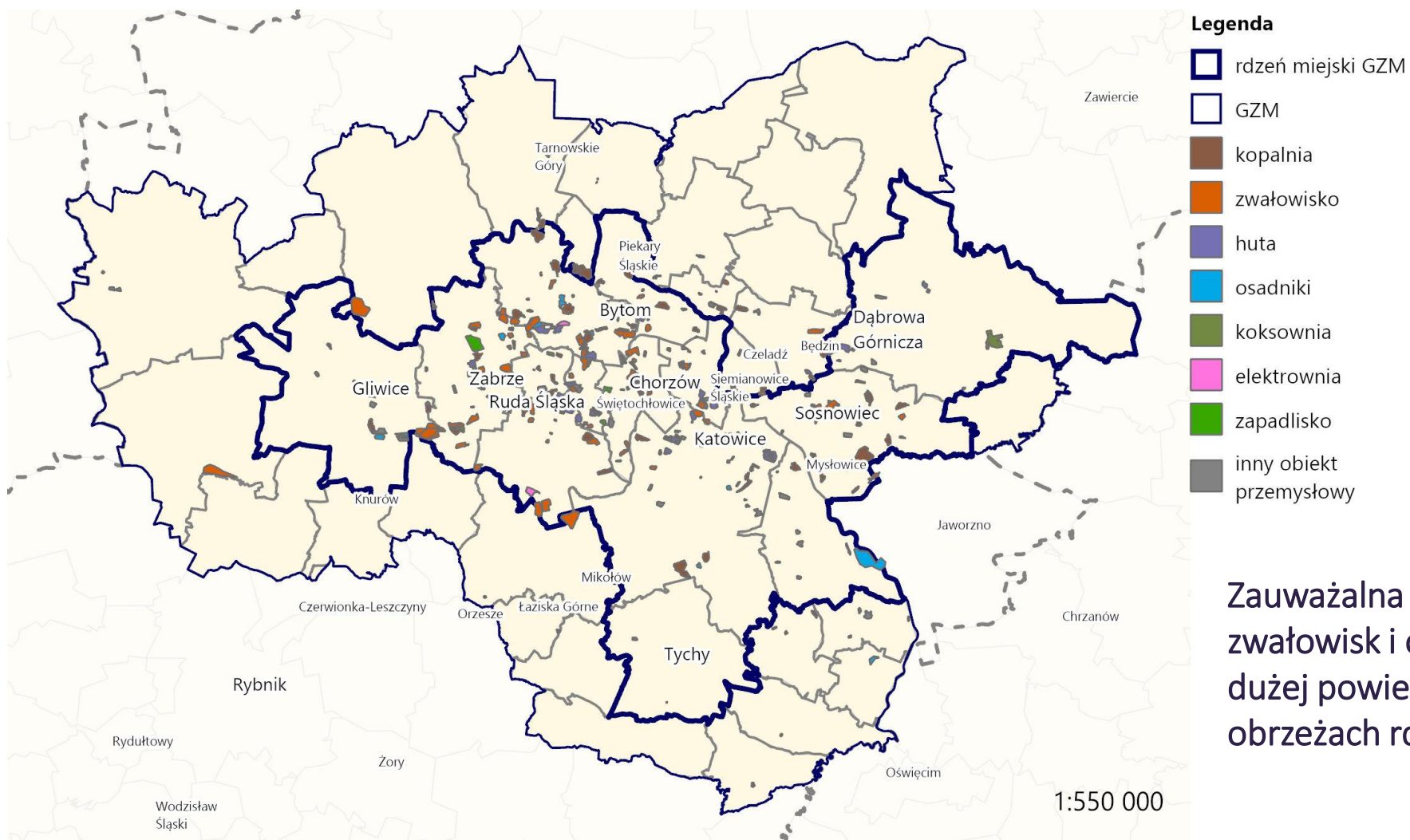
# Powierzchnia terenów przemysłowych w gminach GZM

Gmina	Powierzchnia terenów przemysłowych ogółem [ha]	Udział terenów przemysłowych w powierzchni gminy
<b>Bytom</b>	<b>705,6</b>	<b>10,2%</b>
<b>Zabrze</b>	<b>648,7</b>	<b>8,1%</b>
<b>Katowice</b>	<b>576,9</b>	3,5%
<b>Ruda Śląska</b>	<b>533,5</b>	6,9%
<b>Sosnowiec</b>	<b>464,8</b>	5,1%
Mysłowice	267,1	4,1%
Chorzów	262,5	<b>7,9%</b>
Gliwice	244,2	1,8%
Dąbrowa Górnicza	233,8	1,2%
Siemianowice Śląskie	183,2	<b>7,2%</b>
Świętochłowice	177,3	<b>13,3%</b>
Piekary Śląskie	135,1	3,4%
Zbrostawice	130,5	0,9%
Będzin	98,6	2,6%
Mikołów	97,2	1,2%
Sośnicowice	96,4	0,8%
Radzionków	88,9	6,7%
Czeladź	68,0	4,2%
Tarnowskie Góry	67,6	0,8%
Wojkowice	49,6	3,9%
Pozostałe	129,2	nd.
<b>Ogółem</b>	<b>5258,3</b>	



Źródło: opracowanie własne

# Geneza terenów przemysłowych

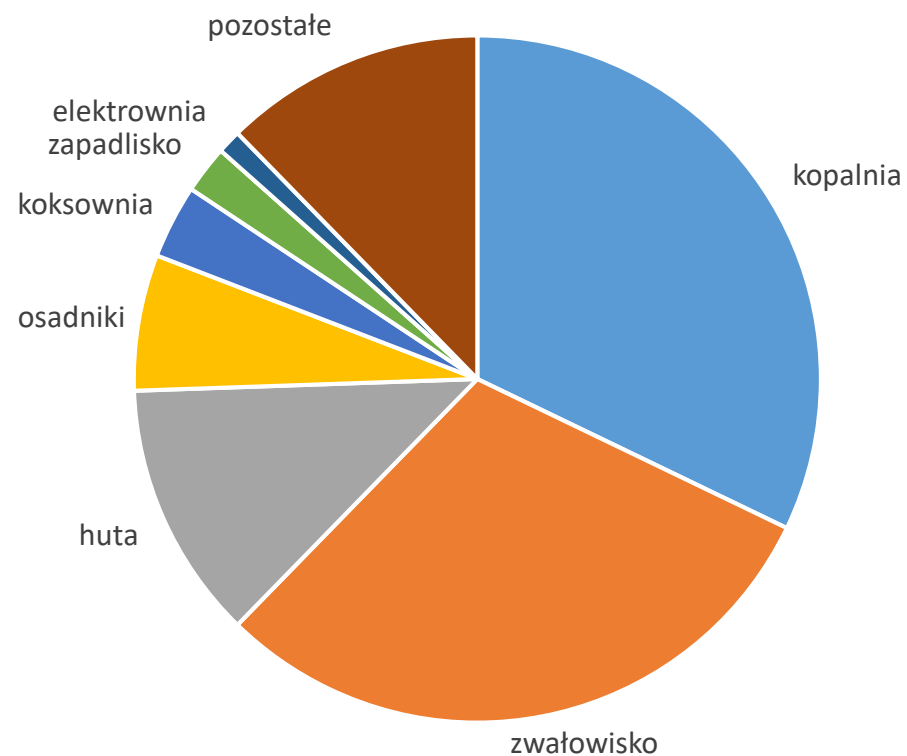


Zauważalna lokalizacja zwałowisk i osadników o dużej powierzchni na obrzeżach rdzenia GZM

Źródło: opracowanie własne

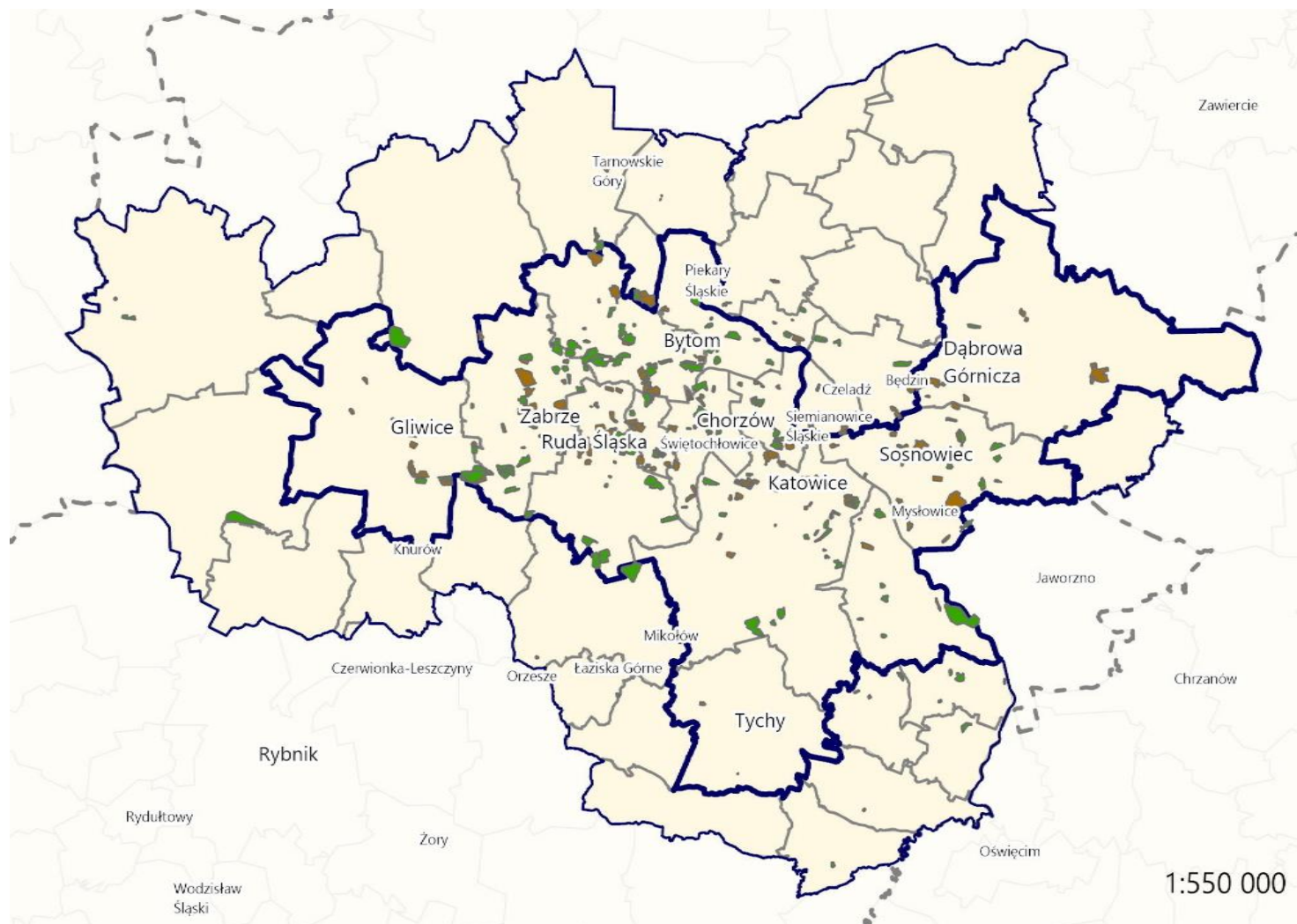
# Struktura terenów przemysłowych według genezy

Typ obiektu	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni terenów przemysłowych ogółem
kopalnia	1690,3	32,1%
zwałowisko	1585,8	30,2%
huta	638,9	12,2%
osadniki	336,5	6,4%
koksownia	182,5	3,5%
zapadlisko	118,3	2,2%
elektrownia	58,9	1,1%
cegielnia	38,7	0,7%
kamieniołom	36,9	0,7%
cementownia	24,7	0,5%
przemysł spożywczy	11,4	0,2%
inny obiekt przemysłowy	535,3	10,2%
<b>Ogółem</b>	<b>5258,3</b>	<b>100,0%</b>



Źródło: opracowanie własne

# Stan zagospodarowania terenów przemysłowych



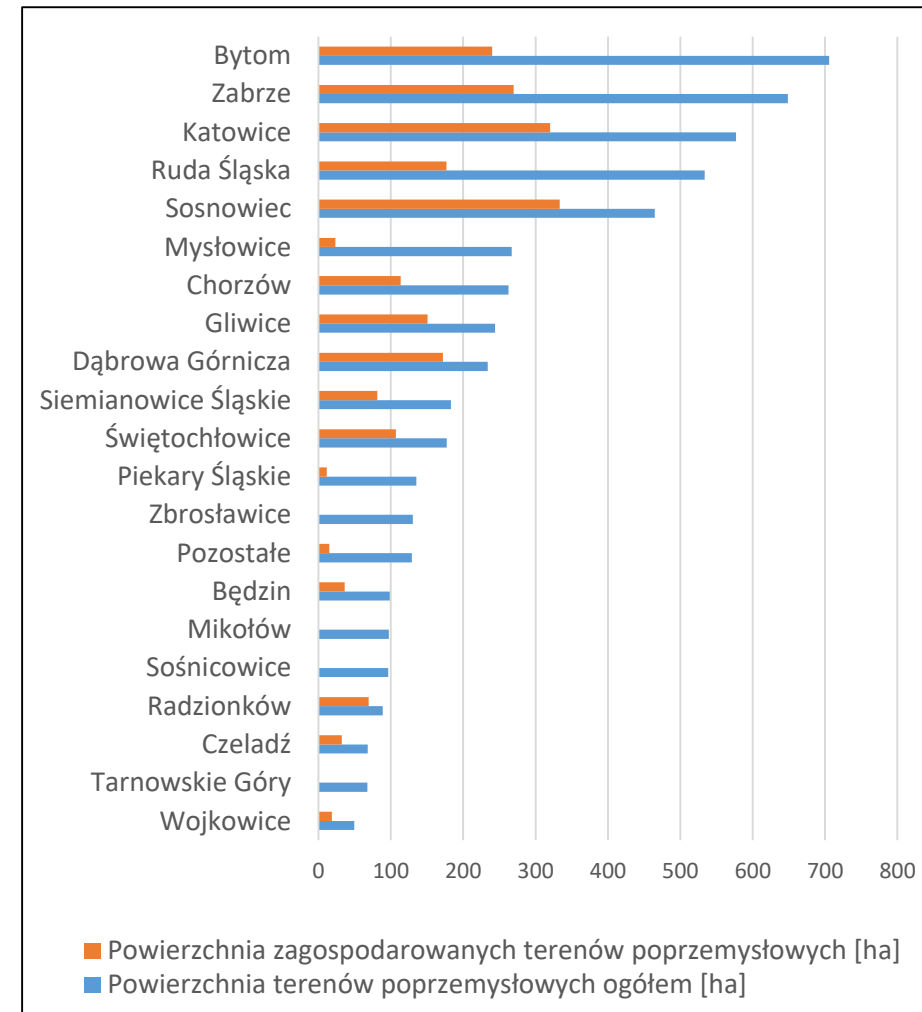
Udział zagospodarowanych terenów w powierzchni terenów przemysłowych ogółem: **41,3%**

Pozytywna korelacja z zagospodarowaniem: położenie wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych relacji wschód-zachód: DTŚ i A4

Źródło: opracowanie własne

# Stan zagospodarowania terenów przemysłowych

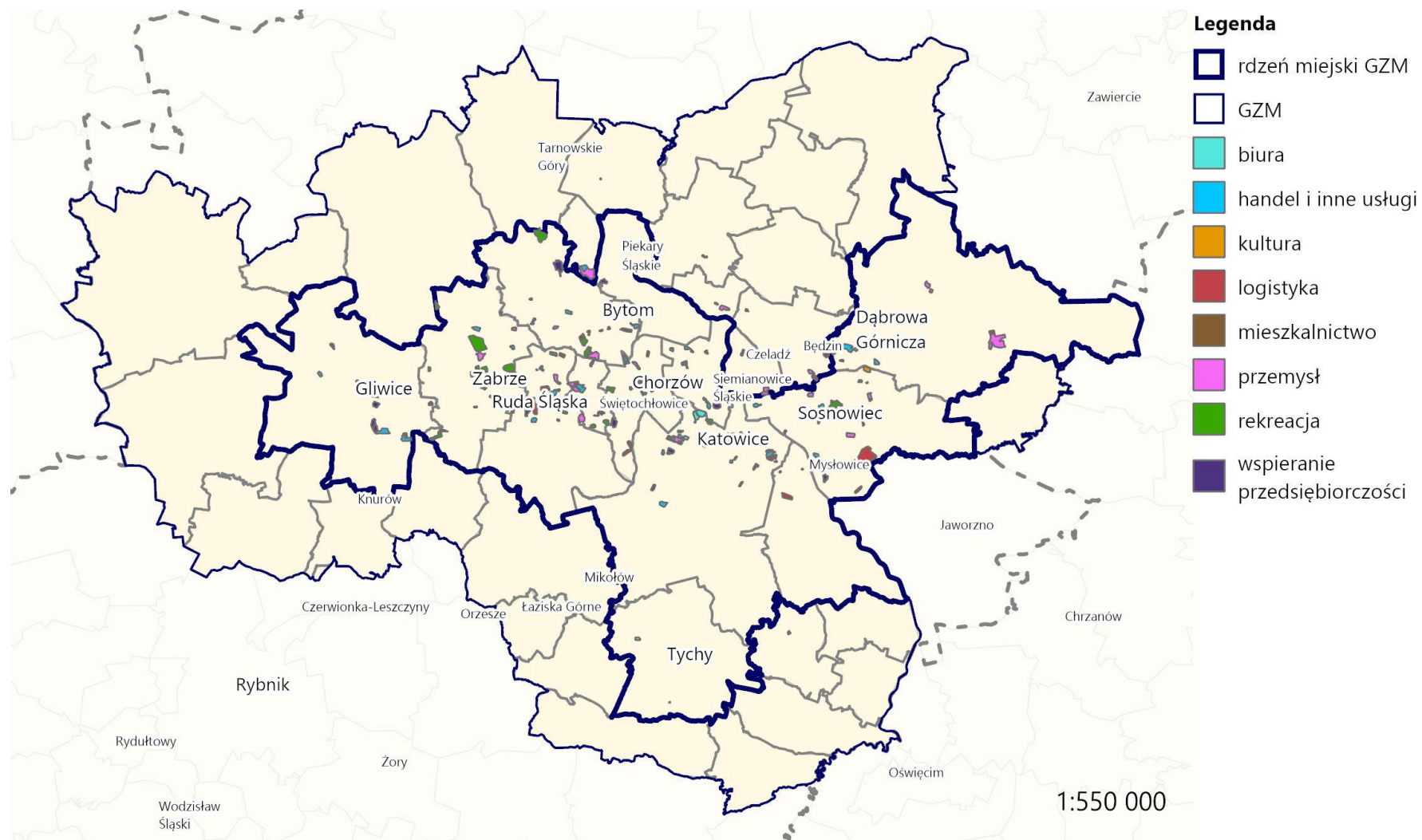
Gmina	Powierzchnia terenów przemysłowych ogółem	Powierzchnia zagospodarowanych terenów przemysłowych	Udział powierzchni zagospodarowanych terenów przemysłowych
Bytom	705,6	240,2	34,0%
Zabrze	648,7	269,5	41,6%
Katowice	576,9	320,0	55,5%
Ruda Śląska	533,5	176,9	33,2%
Sosnowiec	464,8	333,5	71,8%
Mysłowice	267,1	23,3	8,7%
Chorzów	262,5	113,5	43,2%
Gliwice	244,2	150,7	61,7%
Dąbrowa Górnicza	233,8	172,1	73,6%
Siemianowice Śląskie	183,2	81,1	44,3%
Świętochłowice	177,3	107,0	60,3%
Piekary Śląskie	135,1	11,7	8,6%
Zbrostawice	130,5	0,0	0,0%
Będzin	98,6	36,1	36,7%
Mikołów	97,2	0,0	0,0%
Sośnicowice	96,4	0,0	0,0%
Radzionków	88,9	69,6	78,3%
Czeladź	68,0	32,4	47,6%
Tarnowskie Góry	67,6	0,0	0,0%
Wojkowice	49,6	18,5	37,3%
Pozostałe	129,2	15,0	11,6%
<b>Ogółem</b>	<b>5258,3</b>	<b>2171,1</b>	<b>41,3%</b>



Źródło: opracowanie własne



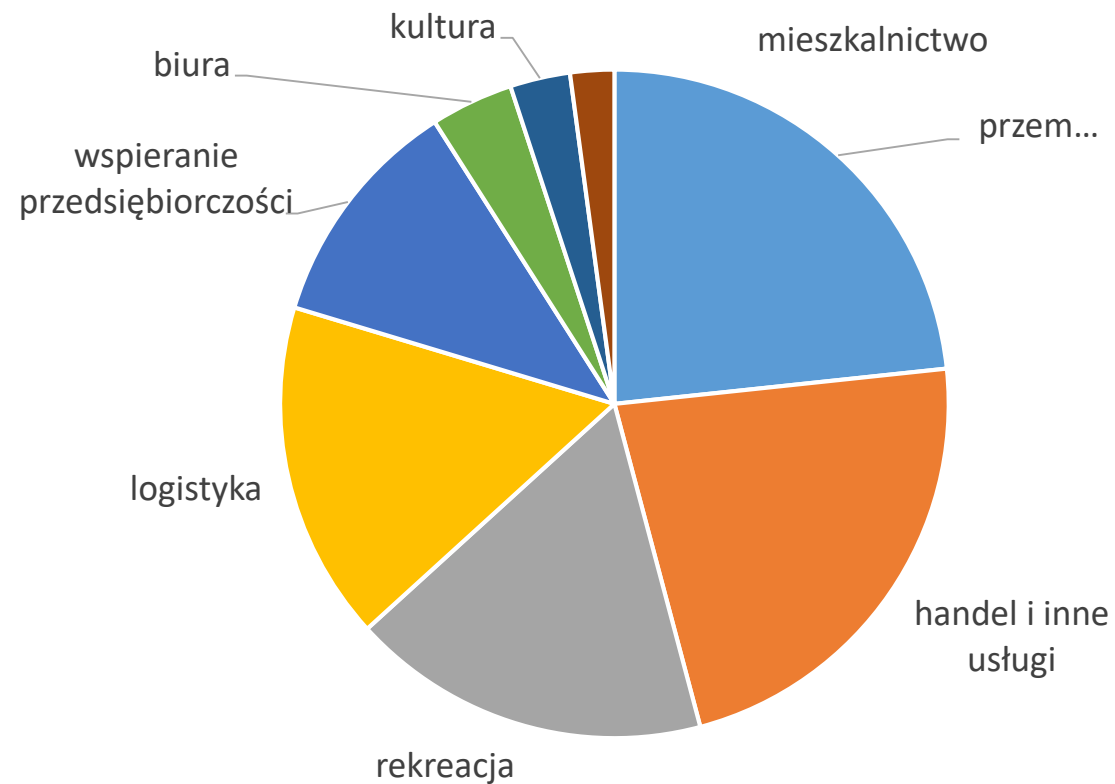
# Główne kierunki zagospodarowania terenów przemysłowych



Źródło: opracowanie własne

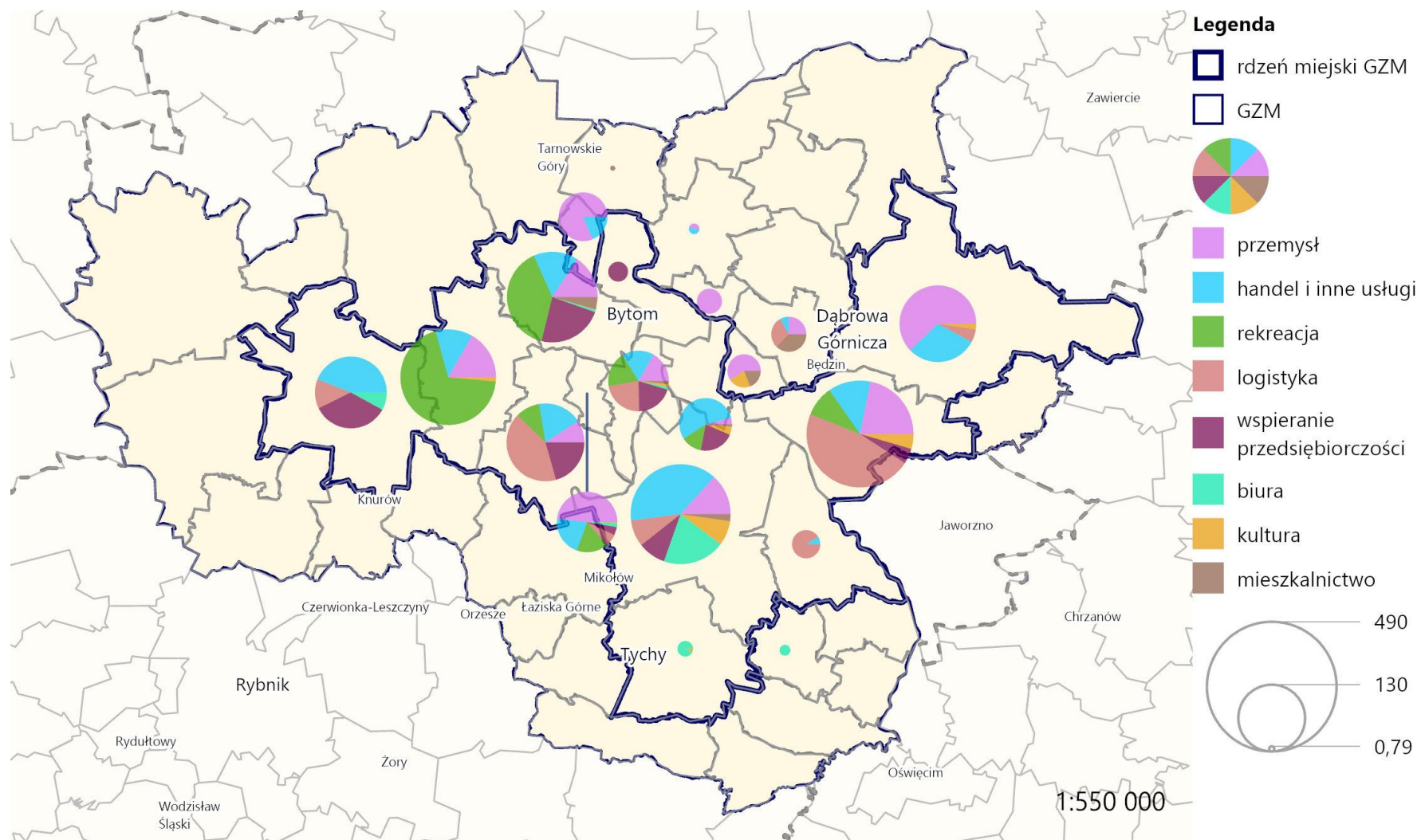
## Główne kierunki zagospodarowania terenów przemysłowych w GZM

Kierunek zagospodarowania	Udział w powierzchni zagospodarowanych terenów
przemysł	23,3%
handel i inne usługi	22,5%
rekreacja	17,4%
logistyka	16,4%
wspieranie przedsiębiorczości	11,3%
biura	4,0%
kultura	2,9%
mieszkalnictwo	2,1%
<b>Ogółem</b>	<b>100,0%</b>



Źródło: opracowanie własne

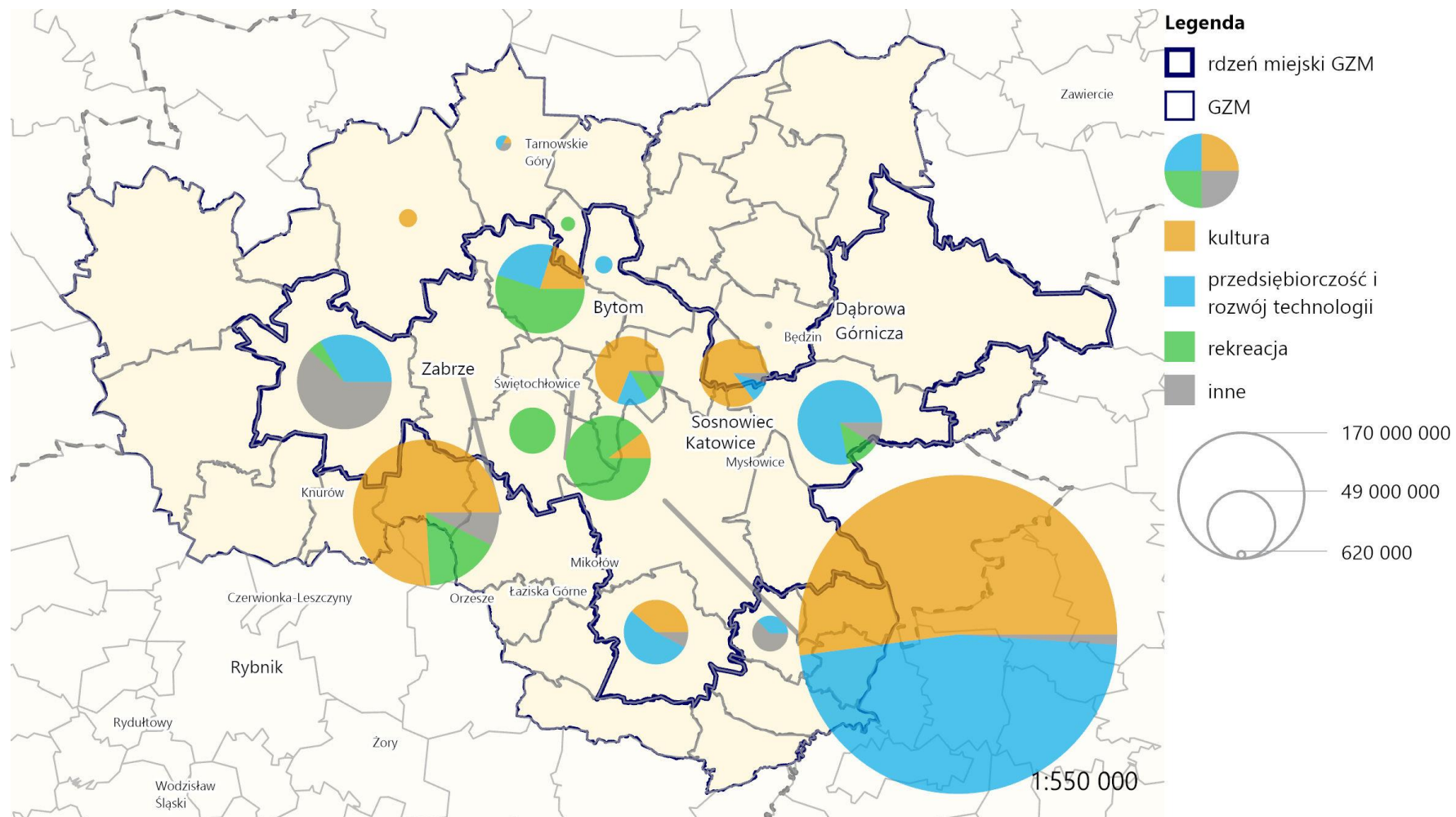
# Główne kierunki zagospodarowania w gminach



Powierzchnia [ha] i struktura kierunków zagospodarowania terenów poprzemysłowych w gminach

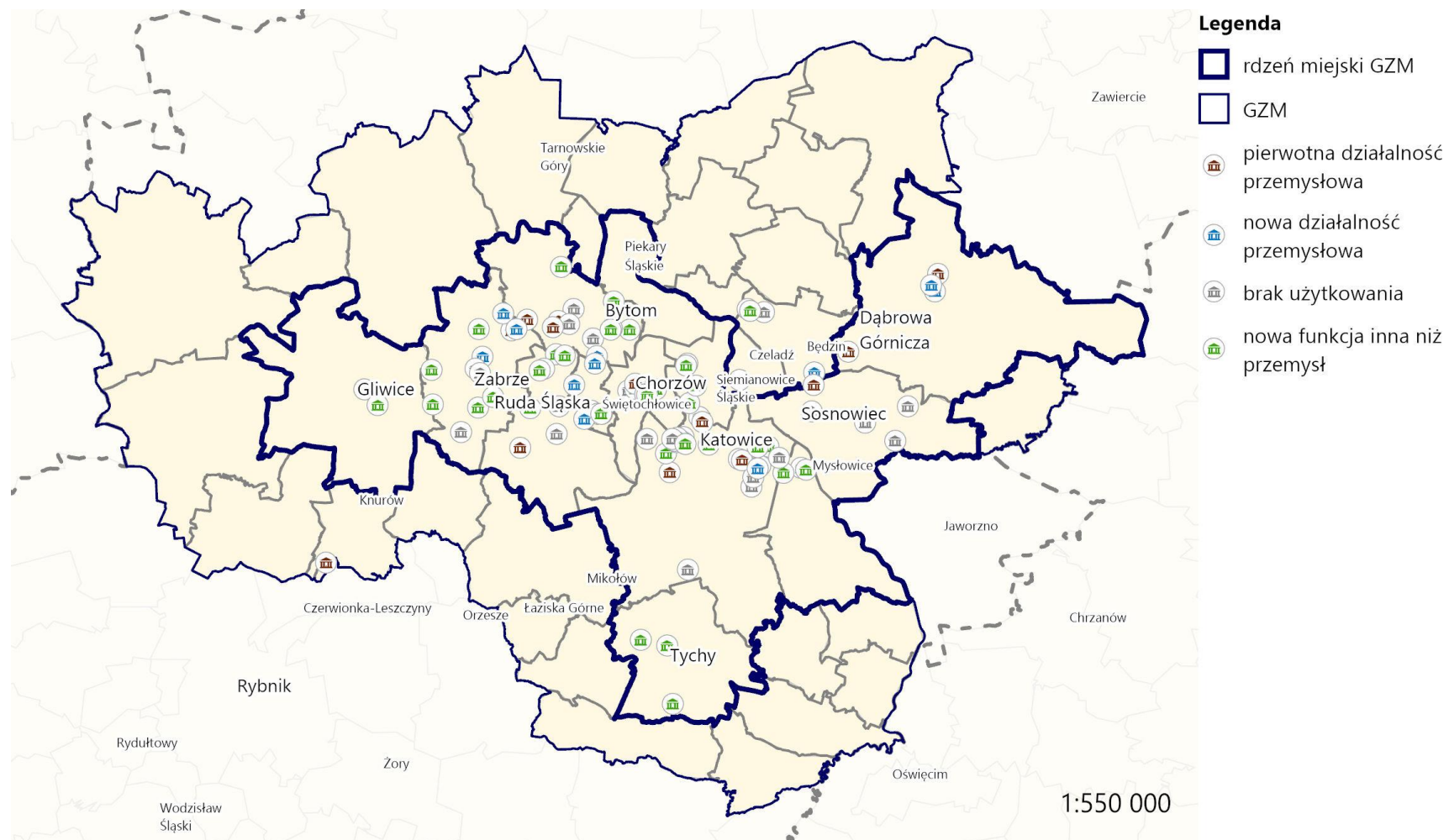
Źródło: opracowanie własne

# Zagospodarowanie terenów poprzemysłowych z udziałem funduszy UE



Wartość projektów w zł i struktura kierunków zagospodarowania terenów poprzemysłowych z udziałem funduszy UE  
Źródło: opracowanie własne mapy dotacji UE

# Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego

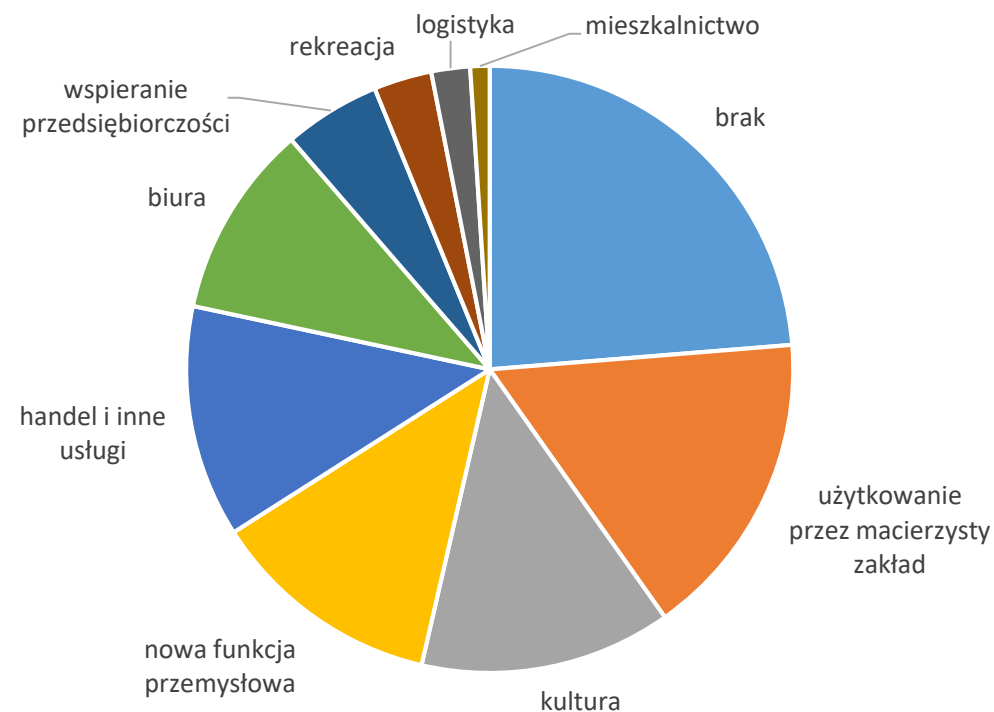


Funkcje zabytków przemysłu i techniki

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru i ewidencji zabytków

# Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego

Funkcje dziedzictwa kulturowego	Liczba obiektów (rejestr)	Liczba obiektów (ewidencja)	Liczba obiektów ogółem
brak	10	13	23
użytkowanie przez macierzysty zakład	6	10	16
kultura	9	4	13
nowa funkcja przemysłowa	3	9	12
handel i inne usługi	6	6	12
biura	3	7	10
wspieranie przedsiębiorczości	2	3	5
rekreacja	3	0	3
logistyka	2	0	2
mieszkalnictwo	1	0	1
<b>Suma</b>	<b>45</b>	<b>52</b>	<b>97</b>



Funkcje zabytków przemysłu i techniki

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru i ewidencji zabytków

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja przemysłowa (teren Huty „Bobrek” w Bytomiu, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja przemysłowa (teren fabryki domów w Sosnowcu, fot. J. Koj)



# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja handlowa (teren Huty „Zabrze”, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja handlowa (teren Huty „Zabrze”, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja rekreacyjna (teren zwalówisk i osadników Kopalni „Szombierki” w Bytomiu, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja rekreacyjna (teren Koksowni „Orzegów” w Rudzie Śląskie, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja logistyczna (teren Kopalni Piasku „Maczki-Bór” w Sosnowcu, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja logistyczna (teren Kopalni „Będzin”, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja wspierania przedsiębiorczości (teren Kopalni „Gliwice”, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja wspierania przedsiębiorczości (teren Fabryki Porcelany w Katowicach, fot. J. Koj)



# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja biurowa (teren zwałowisk Huty „Silesia” w Katowicach, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja biurowa (teren Huty „Kościuszko” w Chorzowie, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja kulturalna (teren Kopalni „Saturn” w Czeladzi, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja kulturalna (teren Kopalni „Rozbark” w Bytomiu, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja mieszkaniowa (teren zwalowsk Kopalni „Polska” w Chorzowie, fot. J. Koj)

# Przykłady zagospodarowanych terenów



Funkcja mieszkaniowa (teren zwalówek Kopalni „Szombierki” w Bytomiu, fot. J. Koj)

# Dziedzictwo w oczekiwaniu na swoją szansę



Elektrociepłownia „Szombierki” w Bytomiu (fot. J. Koj)

# Dziedzictwo w oczekiwaniu na swoją szansę



Cementownia „Grodziec” w Będzinie (fot. J. Koj)



# Dziedzictwo w oczekiwaniu na swoją szansę



Zakład główny Kopalni „Mysłowice” (fot. J. Koj)

# Podsumowanie

Dominujący udział funkcji przemysłowej:

- konieczność odtworzenia miejsc pracy na początkowym etapie transformacji
- możliwość wykorzystania istniejącej zabudowy i infrastruktury

Duży udział funkcji handlowo-usługowej:

- napływ kapitału zagranicznego od ok. 2000 roku
- uzupełnienie struktury placówek handlowych o obiekty wielkopowierzchniowe
- tworzenie nowych miejsc pracy, lecz o innym charakterze niż w przemyśle
- dostępność tanich powierzchni dla handlu hurtowego i detalicznego oraz zakładów usługowych, np. serwisów samochodowych

ORGANIZATORZY:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



Górnośląsko-  
Zagłębiowska  
Metropolia



PATRONAT MEDIALNY:



FINANSOWANIE:



Narodowe Centrum  
Badań i Rozwoju

# Podsumowanie c.d.

Znacząca rola funkcji rekreacyjnej:

- dążenie do przywrócenia równowagi środowiskowej
- zachodzące procesy spontanicznej renaturalizacji dowodem na możliwości adaptacyjne przyrody
- możliwość uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych (wyłącznie na proces inwestycyjny)

Istotny udział funkcji logistycznej i wspierania przedsiębiorczości:

- przejaw przekształceń struktury gospodarczej GZM
- dostępność terenów dobrze skomunikowanych transportem drogowym
- zainteresowanie samorządów tworzeniem terenów inwestycyjnych

ORGANIZATORZY:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



Górnośląsko  
-Zagłębiowska  
Metropolia



PATRONAT MEDIALNY:



FINANSOWANIE:



Narodowe Centrum  
Badań i Rozwoju

## Podsumowanie c.d.

Zagospodarowanie w kierunku kulturalnym:

- niewielki udział w powierzchni, lecz znacząca wartość projektów
- duża rola w wykorzystaniu zasobów dziedzictwa kulturowego
- możliwość uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych (wyłącznie na proces inwestycyjny)

Umiarkowane znaczenie funkcji biurowej i mieszkaniowej:

- negatywny wizerunek terenów poprzemysłowych zniechęcający inwestorów
- ograniczony przestrzennie popyt na nieruchomości o przeznaczeniu biurowym i mieszkaniowym
- relatywnie niewysoka stopa zwrotu dla deweloperów z inwestycji mieszkaniowych w GZM (poza Katowicami)

ORGANIZATORZY:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



Górnośląsko  
-Zagłębiowska  
Metropolia



PATRONAT MEDIALNY:



FINANSOWANIE:



# Kluczowe wyzwania

- opracowanie systemu waloryzacji terenów przemysłowych pod kątem podatności na przekształcenia
- przebudowa układu komunikacyjnego – wewnątrz terenów przemysłowych, jak również powiązanie ich ze strukturą miasta
- wprowadzenie nowych form finansowania i realizacji procesu przekształceń, np. partnerstwa publiczno-prywatnego
- wzmocnienie znaczenia problematyki zagospodarowania terenów przemysłowych w ramach Metropolitalnego Funduszu Solidarności
- opracowanie systemu ochrony i rewaloryzacji przemysłowego dziedzictwa (np. na wzór Narodowego Funduszu Rewaloryzacji Zabytków Krakowa)

## ORGANIZATORZY:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii



Górnośląsko-  
Zagłębiowska  
Metropolia



## PATRONAT MEDIALNY:



## FINANSOWANIE:



Narodowe Centrum  
Badań i Rozwoju



Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce - praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG, realizowany przez Konsorcjum w składzie: Ministerstwo Rozwoju i Technologii (Lider Konsorcjum), Instytut Rozwoju Miast i Regionów oraz Uczelnię Łazarskiego.

## Autor fotografii: Jacek Koj

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03-728 Warszawa

*adres do korespondencji:*  
ul. Cieszyńska 2  
30-015 Kraków

### ORGANIZATORZY:



### PATRONAT MEDIALNY:

