

Raport na temat transferu terenów pogórnicznych w województwie śląskim

„Wsparcie we wdrażaniu sprawiedliwej transformacji w Polsce”

Technical Support Instrument

Supporting reforms in 27 Member States



Funded by
the European Union



Ministerstwo Funduszy
i Polityki Regionalnej

Niniejszy dokument powstał przy wsparciu finansowym Unii Europejskiej. Wyłącznie odpowiedzialność za jego treść ponoszą autorzy. Poglądy wyrażone w niniejszym dokumencie nie mogą być w żadnym wypadku traktowane jako odzwierciedlenie oficjalnego stanowiska Unii Europejskiej.

Projekt jest finansowany przez Unię Europejską w ramach Instrumentu Wsparcia Technicznego, zarządzanego przez Grupę Roboczą ds. Reform i Inwestycji Komisji Europejskiej (SG REFORM).

Niniejszy raport został dostarczony w październiku 2025 r. w ramach umowy WE nr 300102042. Został on dostarczony w ramach projektu „Wsparcie we wdrożeniu sprawiedliwej transformacji w Polsce”.

© European Union, 2025



The Commission's reuse policy is implemented by Commission Decision 2011/833/EU of 12 December 2011 on the reuse of Commission documents (OJ L 330, 14.12.2011, p. 39 – <https://eur-lex.europa.eu/eli/dec/2011/833/oj>).

Unless otherwise noted, the reuse of this document is authorised under the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) licence (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>). This means that reuse is allowed, provided that appropriate credit is given and any changes are indicated.

Reform and Investment Task Force
+32 2 299 11 11 (Commission switchboard)
European Commission
Rue de la Loi 170 / Wetstraat 170
1049 Brussels, Belgium

Spis treści

Lista skrótów	5
1. Wstęp	5
2. Metodologia	8
3. Analiza SWOT dla pięciu gmin śląskich	9
3.1. Bytom.....	9
3.2. Czeladź.....	10
3.3. Jastrzębie-Zdrój	11
3.4. Miedźna	12
3.5. Sosnowiec	13
4. Wnioski i zalecenia:	15
5. Źródła	18
6. Plan działania – Bytom	19
1. Charakterystyka terenu.....	19
2. Plan zagospodarowania terenu	22
3. Plan działania	26
4. Źródła	28
5. Załączniki	29
7. Plan działania – Czeladź	32
1. Charakterystyka terenu.....	32
2. Plan zagospodarowania terenu	34
3. Plan działania	37
4. Źródła	38
5. Załączniki	39
8. Plan działania – Jastrzębie-Zdrój	40
1. Charakterystyka terenu.....	40
2. Plan zagospodarowania terenu	42
3. Plan działania	45
4. Źródła	46
5. Załączniki	46
9. Plan działania – Miedźna	48
1. Charakterystyka terenu.....	48
2. Plan zagospodarowania terenu	50
3. Plan działania	52
4. Źródła	53
5. Załączniki	53
10. Plan działania Sosnowiec	55

1.	Charakterystyka terenu.....	55
2.	Plan zagospodarowania terenu	57
3.	Plan działania	60
4.	Źródła	61
5.	Załączniki	62
11.	Pytania ankietowe	66

Lista skrótów

Skrót	Pełna nazwa
FST	Fundusz Sprawiedliwej Transformacji
GIG PIB	Główny Instytut Górnictwa Państwowy Instytut Badawczy
GIOŚ	Główny Inspektorat Ochrony Środowiska
GZM	Górnośląsko Zagłębiowska Metropolia
IETU	Instytut Ekologii Terenów Uprzemysłowionych
MPZP	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
MST	Mechanizm Sprawiedliwej Transformacji
OPI TPP 2.0	Otwarta Platforma Informacyjna Terenów Poprzemysłowych
SG Reform	Sekretariat Generalny ds. Reform i Inwestycji
SRK	Spółka Restrukturyzacji Kopalń Spółka Akcyjna
UWMSL	Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumenta
WTZ	Wielkoobszarowy Teren Zdegradowany

1. Wstęp

Województwo śląskie jest najbardziej uzależnionym od węgla regionem UE, w którym proces zamykania kopalń trwa od początku lat 90. W ciągu ostatnich 35 lat liczba kopalń węgla kamiennego spadła z 70 do 17. W tym okresie przeprowadzono wiele projektów rewitalizacji, rekultywacji i remediacji, jednak nadal około 3000 ha aktywów pogórnich¹ jest zarządzanych przez Spółkę Restrukturyzacja Kopalń SA ([SRK, 2025](#)).

Spółka Restrukturyzacja Kopalń SA (SRK) jest spółką Skarbu Państwa utworzoną w 2000 r. w celu zarządzania rekultywacją aktywów pogórnich w Polsce. Spółka działa na podstawie ustawy o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego, ustawy Kodeks spółek handlowych oraz ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Zgodnie ze zaktualizowanym statutem, obowiązującym od 15 grudnia 2023 r., SRK jest odpowiedzialna m.in. za: 1) zarządzanie likwidacją i wycofywaniem z eksploatacji nieczynnych obiektów górniczych. 2) administrowanie, sprzedaż lub ponowne wykorzystanie aktywów z zamkniętych kopalń w celu nowego wykorzystania gospodarczego. 3) zapobieganie zagrożeniom środowiskowym na terenach pogórnich, w tym zagrożeniom wodnym, oraz prowadzenie rekultywacji i rewitalizacji. 4) obsługę odszkodowań i innych zobowiązań wobec byłych pracowników

¹ Spółka Restrukturyzacji Kopalń zarządza pogórnichymi aktywami obejmującymi nieruchomościami (grunty, budynki, obiekty przemysłowe), infrastrukturą techniczną (szyby, instalacje, sieci), majątkiem ruchomym (maszyny, urządzenia, wyposażenie) oraz terenami zdegradowanymi wymagającymi rekultywacji.

górnictwa. 5) przejmowanie praw i obowiązków wynikających z decyzji administracyjnych związanych z przeniesionymi aktywami ([SRK, 2023](#)).

Spółka Restrukturyzacji Kopalń (SRK) w ramach swoich zadań realizuje projekty związane z transformacją terenów pogórnich, w tym finansowane z Funduszu Sprawiedliwej Transformacji. Należą do nich m.in. [Katowicki Hub Gamingowo-Technologiczny](#) na terenie dawnej KWK Wieczorek w Katowicach (10 ha przekazane miastu, [projekt](#), dofinansowanie 309 mln zł) oraz [Kazimierz OdNowa](#) w Sosnowcu (tereny po KWK Kazimierz-Juliusz, [projekt](#), dofinansowanie ponad 70 mln zł, z możliwością przekazania dodatkowych 40 ha).² SRK uczestniczy w inicjatywach dotyczących transformacji, m.in. w ramach Białej Księgi Transformacji, publikacji „Paktu dla czystego przemysłu” oraz projektu Regionalne Obserwatorium Procesu Transformacji 2.0. Od stycznia do czerwca 2025 r. spółka opublikowała ponad 20 komunikatów związanych z tematyką transformacji.

Analiza debaty publicznej pokazuje istniejącą krytykę niektórych działań SRK w zakresie przekazywania terenów pogórnich samorządom lokalnym lub prywatnym inwestorom. Główne zarzuty odnoszą się do braku przejrzystości, opieszałości lub niespójności zagospodarowania sprzedawanych terenów z lokalnymi celami planistycznymi. Zarzuty dotyczą również skupiania się na „próbach utrzymania swojej administracji poprzez sprzedaż części tych gruntów” zamiast rewitalizacji zarządzanych przez siebie terenów. Inna krytyczna opinia wskazuje, że SRK sprzedawała tereny bez uwzględnienia ryzyka, jakie może to spowodować, np. wykorzystanie zakupionych przez prywatne podmioty terenów na stworzenie nielegalnych składowisk odpadów zamiast wykorzystania potencjału tych terenów, np. do tworzenia miejsc pracy. SRK jest krytykowana również za wykorzystywanie tylko bardzo ograniczonego zakresu swoich możliwości do przekazywania terenów lokalnym gminom na cele użyteczności publicznej. ([Ślazaq.pl, 2023](#); [Widera-Cichoń, 2023](#))

W odpowiedzi na krytykę SRK wskazuje, że skala wyzwania i ograniczone zasoby są głównymi powodami długotrwałych procesów. Po pierwsze, SRK podkreśla, że działa zgodnie z przepisami prawnymi i nie może przekazać ziemi przed wyjaśnieniem statusu własności i przeprowadzeniem ocen środowiskowych. Zanieczyszczone lub technicznie zdegradowane tereny wymagają złożonych i często długotrwałych procesów remediacji. Firma wskazuje również na ograniczoną liczbę pracowników i funduszy, co uniemożliwia jednoczesne przetwarzanie wszystkich transferów. SRK podkreśla, że w celu przyspieszenia procesu przekazywania terenów pogórnich śląskie gminy muszą przyjąć proaktywne i kooperatywne podejście, składając konkretne plany ponownego wykorzystania gruntów i w miarę możliwości, współfinansując remediację lub przejmując częściową odpowiedzialność za tereny. SRK wskazuje również, że ostatnie zmiany prawne, w szczególności ustawa z 2023 r. o dużych zdegradowanych obszarach, otwierają nowe możliwości współpracy poprzez specjalne *joint ventures* i uproszczone procedury.

Spółka Restrukturyzacji Kopalń wskazuje na zamieszczone na swojej stronie internetowej zbiorcze informacje o posiadanych zasobach. W zakładce „O nas” znaleźć można m.in. podsumowanie podstawowej działalności np. informacje na temat posiadanych zasobów nieruchomościowych. Dane te jednak są podane selektywnie, bez całościowej

² Ponadto w Pszowie, w budynku dawnej kopalni Anna, powstała biblioteka miejska, Ośrodek Pomocy Społecznej i Zespół Obsługi Placówek Oświaty; dotychczas przekazano tam gminie blisko 10 ha, planowane jest kolejne 11,5 ha. W Rudzie Śląskiej SRK przekazała zabytkowy kompleks szybu Franciszek, w którym funkcjonuje Lokalne Centrum Tradycji oraz planowane są mieszkania komunalne. Tereny i obiekty po kopalniach zostały przekazane także w Bytomiu (po KWK Rozbark – teatr i centrum sportowe), Rybniku (Zabytkowa Kopalnia Ignacy) oraz Czeladzi (Muzeum Saturn, galeria, centrum usług społecznych i mediateka).

informacji procesie nabywania i zbywania kolejnych aktywów w historii spółki, bez możliwości ich lokalizacji oraz sprawdzenia, które konkretnie gminy objęte były działaniem SRK.³ Podobnie jeśli chodzi o informacje na stronie SRK dotyczące prowadzonych działaniach środowiskowych oraz kwestii związanych z obszarem HR – w tym programów związanych z restrukturyzacją i [przebranżowieniem kadry górniczej](#). Informacje te bywają dostępne w poszczególnych komunikatach, ale w ograniczonym zakresie, dostosowanym do potrzeb komunikacji, a nie jako usystematyzowany zbiór danych.

Osobnym zagadnieniem w działalności SRK jest przekazywanie gminom terenów pogórniczych w formie darowizny. Podobnie jak informacje o sprzedaży aktywów (gruntów, budynków i budowli) pogórniczych oraz działaniach związanych z transformacją regionu, są one publikowane za pośrednictwem wpisów na stronie internetowej w zakładce „Aktualności” i za pośrednictwem mediów społecznościowych (tj. Facebook i LinkedIn). Efektem tych działań są przeważnie publikacje w mediach, na podstawie udostępnionych komunikatów, które są przesyłane do rozmaitych redakcji przez spółkę. Nie istnieje jednak obecnie żaden formularz, regulamin lub podręcznik dotyczący tego procesu. Nie jest znana dokładna procedura i kryteria składania, oceny i rozstrzygnięcia decyzji odnośnie do takich wniosków.⁴ Co istotne, w procedowanej obecnie nowelizacji o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego proponuje się zniesienie obowiązku wyrażania zgody przez SRK i obdarowany podmiot w procesie przekazywania terenu pogórniczego. Ponadto, proponuje się również wprowadzenie monitorowania i kontroli procesu przekazywania mienia pogórniczego. Właściwy minister (obecnie Minister Aktywów Państwowych) będzie zobowiązany do prowadzenia ewidencji przekazanych nieruchomości oraz do okresowego raportowania o stanie i efektywności ich zagospodarowania. Choć przyjęcie proponowanych zmian może przyczynić się poprawy nadzoru i efektywności procesu umożliwiając podejmowanie działań korygujących w przypadku nieprawidłowości to nie zapewni automatycznie większej transparentności procesu.

Według ostatnich deklaracji SRK planuje zwiększyć dotychczasowe tempo przekazywania terenów pogórniczych. Do końca 2025 planuje przekazać gminom na cele użyteczności publicznej ok. 200 ha, czyli prawie 7% z 3000 ha terenów pogórniczych, które należą do spółki.⁵ Spółka deklaruje, że jest to więcej niż całość terenów przekazanych gminom w ostatniej dekadzie.⁶ Spółka zadeklarowała również, że jeszcze bardziej zaangażuje się w proces sprawiedliwej transformacji w Polsce. ([Nettg.pl, 2024](#))

³ W procesie konsultacji regionalnych dwóch interesariuszy wskazało na przydatność na potrzeby tego raportu przedstawienia dokładnej powierzchni i lokalizacji posiadanych obecnie przez SRK terenów. Ze względu jednak na brak takich danych dane te nie zostały włączone do raportu.

⁴ Obecna procedura przekazywania terenów pogórniczych gminom w darowiznie opiera się na przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2025 poz. 497), Ustawy Kodeks Cywilny, Ustawy o Funkcjonowaniu Górnictwa Węgla Kamiennego (Dz.U. 2023 poz. 540), oraz Ustawy o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych (Dz.U. 2023 poz. 1407), a także Statut SRK.

⁵ Na podstawie art. 23 ustawy o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego SRK jako przedsiębiorstwo górnicze może dokonać darowizny mienia, w tym nieruchomości na rzecz gminy górniczej lub spółdzielni mieszkaniowej, za ich zgodą, na cele związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, a także w celu pobudzenia aktywności gospodarczej w gminie górniczej. Procedowana obecnie nowelizacja ustawy przewiduje obecnie rozszerzenie listy podmiotów którym można przekazać tereny pogórnicze o JST i inne samorządowe osoby prawne, państwowe osoby prawne oraz spółki zarządzające specjalnymi strefami ekonomicznymi. Proponowane jest również rozszerzenie celów na które może być przekazane mienie pogórnicze o budowę, rozbudowę i utrzymywanie systemów odwadniania. Proponowana nowelizacja proponuje również rozszerzenie definicji gmin górniczych o te które są dotknięte skutkami działalności górniczej (niezależnie od obecności złóż)

⁶ <https://nettg.pl/gornictwo/210712/nowelizacja-ustawy-gorniczej-ma-zmienic-sposob-likwidacji-kopalni>

Szybsze tempo przekazywania terenów pogórnich zbiega się również ze zmianami regulacyjnymi mającymi na celu zakończenie dotychczasowej praktyki przekazywania terenów zamykanych kopalń do SRK. Zgodnie z przyjętą w 2024 roku nowelizacją prawa geologicznego aktywa kopalń węgla kamiennego, które zostały zamknięte po 31 grudnia 2023 r., nie będą już przekazywane do SRK. SRK będzie jednak nadal odpowiedzialna za zarządzanie swoimi aktywami poeksploatacyjnymi.

2. Metodologia

Aby zebrać ogólną wiedzę, w pierwszej kolejności przeprowadziliśmy przegląd literatury i wywiady pogłębione z kluczowymi interesariuszami w regionie aby zebrać informacje o kluczowych wyzwaniach utrudniających szybkie przekazywanie terenów pogórnich w województwie śląskim. Następnie przeprowadziliśmy ankietę wśród 64 gmin wyznaczonych jako Obszary Strategicznej Interwencji w Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2030” zadając sześć pytań dotyczących kluczowych wyzwań na terenach pogórnich (Załącznik 6). Celem ankiety było znalezienie gmin z terenami pogórnymi, na których występują wstępnie zidentyfikowane wyzwania oraz zebranie informacji o innych potencjalnych problemach i potrzebach. Ankieta została przeprowadzona za pośrednictwem platformy LimeSurvey i była dostępna od 18 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r.

Ankieta zawierała sześć pytań mających na celu wskazanie gmin z obszarami pokopalnianymi zarządzanymi przez SRK lub innymi problematycznymi obszarami pokopalnianymi. Zawierała zarówno pytania zamknięte, jak i otwarte.

Spośród 64 gmin, z którymi nawiązano kontakt, 25 wypełniło ankietę, wskazując kluczowe problematyczne obszary przemysłowe. Część gmin, które nie odpowiedziały na ankietę, wskazała na brak obszarów przemysłowych. Spośród 25 wypełnionych ankiet 12 gmin wskazało obszary przemysłowe zarządzane przez SRK lub inne aktywne tereny górnicze, a jednocześnie wyraziło chęć współpracy w ramach tego projektu. Szczegółowe wyniki ankiety znajdują się w załączniku 1.

Na podstawie odpowiedzi i seminarium eksperckiego, stosując trzy główne kryteria oceny, to jest wielkość i położenie gminy oraz jej sytuację ekonomiczną, wybraliśmy pięć gmin. Wybrane gminy są zróżnicowane. Znajdują się w różnych podregionach województwa śląskiego. Ich wielkość waha się od 16 tysięcy (Miedźna) do 174 tysięcy (Sosnowiec) mieszkańców. Działalność górnicza w tych pięciu gminach jest na różnym etapie – podczas, gdy w Sosnowcu ostatnią kopalnię zamknięto w 2015 roku, w Jastrzębiu Zdroju wydobywanie węgla zgodnie z ostatnią publiczną wersją umowy społecznej mogłoby trwać nawet do 2049 roku.

W trzecim kroku, w oparciu o wyniki ankiety, przeprowadziliśmy pięć wywiadów z przedstawicielami pięciu wybranych gmin, aby zebrać bardziej dogłębną wiedzę. Po wywiadach przeprowadziliśmy pięć warsztatów w gminach, z udziałem szerszego grona przedstawicieli gminy (w niektórych przypadkach z przedstawicielami spółek gminnych, organizacji samorządowych, Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego, SRK) aby przedstawić, omówić i uzupełnić zebrane informacje.

Końcowym efektem pracy jest pięć lokalnych planów działania, po jednym dla każdego z wybranych obszarów pogórnich. Każdy z planów działania składa się z trzech elementów tj. charakterystyki terenu podsumowanego analizą SWOT, danych dotyczących planu zagospodarowania terenu (w tym wykazu potencjalnych partnerów i źródeł finansowania) oraz konkretnego planu działań (w tym wskazania kamieni milowych). Wskazane w planach

działania uwzględniają problematykę i różnorodność analizowanych obszarów pogórnicych. Plany działania stanowią załączniki do niniejszego raportu.

3. Analiza SWOT dla pięciu gmin śląskich

Każdy z analizowanych terenów pogórnicych na terenie gmin Bytom, Czeladź, Jastrzębie-Zdrój, Miedźna i Sosnowiec posiada zestaw cech – silnych i słabych stron, swoich szans i zagrożeń, co czyni je złożonym i unikalnym przypadkiem. Żaden z obszarów nie jest przedmiotem konkretnego planu lub strategii gmin, na terenie których się znajduje. Wszystkie obszary charakteryzują się złożoną strukturą własnościową - należą częściowo do SRK, gmin i właścicieli prywatnych. Wyjątkiem jest gmina Sosnowiec realizująca projekt Kazimierz OdNowa, który obejmuje część analizowanego obszaru (3,5 ha) będącego własnością gminy i ma na celu stworzenie nowych funkcji: społecznych, biznesowych, naukowych i historycznych. Treść poniższych podrozdziałów znajduje swoje rozwinięcie w załącznikach.

3.1. Bytom

Analizowany teren pogórnicy o numerze 121 według bazy OPI TPP 2.07 zajmuje powierzchnię 53,2 ha. Na terenie występują zwałowiska i hałdy oraz infrastruktura krytyczna, którą stanowią rurociągi tłoczne ścieków komunalnych. W centralnej części zwałowiska przebiegają procesy termiczne. Charakterystyczna jest zmienna w czasie i skomplikowana struktura własnościowa terenu (obecnie zaledwie 1% obszaru należy do SRK). W otoczeniu terenu prowadzona jest działalność przemysłowa. Gmina zakłada przeznaczenie terenu na działalność gospodarczą. Teren spełnia potencjalnie kryteria dla stworzenia wielkoobszarowych terenów zdegradowanych (WTZ), na których konieczne jest podjęcie działań związanych z poprawą stanu środowiska.

Mocne strony:

- dobry dostęp do infrastruktury drogowej i transportu publicznego
- korzystna lokalizacja w pobliżu terenów przemysłowych i handlowych
- wielkość terenu (ponad 40ha), która potencjalnie (przy odpowiedniej zmianie przepisów) umożliwi uwolnienie części nieruchomości od obecności odpadów poprzez ich wewnętrzną relokację w obrębie obiektu
- odizolowanie od terenów zabudowy mieszkaniowej

Słabe strony:

- skomplikowana struktura własnościowa
- potencjalne skażenie terenu odpadami niebezpiecznymi (po wytopie, inne)
- procesy termiczne na hałdzie poeksploatacyjnej zlokalizowanej na tym terenie
- hałda odpadów poflotacyjnych związanych z działalnością zakładów wydobywczych i przerobczych rud metali: Nowy Dwór i Orzeł Biały

⁷ <https://www.opi-tpi.pl/home>

- trasa rurociągu tłoczego odprowadzającego ścieki komunalne do oczyszczalni, która jest infrastrukturą krytyczną i ograniczeniem w użytkowaniu gruntów
- niewystarczająca nośność gruntu pod budowę fundamentów pod budynki (hale produkcyjne, logistyczne)

Możliwości:

- kwalifikacja terenu jako wiekoobszarowego terenu zdegradowanego (WTZ) poprzez wpisanie go do rejestru Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska⁸
- dostępność funduszy regionalnych na transformację terenów pogórnich
- częściowo dobra wstępna charakterystyka środowiskowa niektórych części terenu. Badania naukowe środowiska zostały przeprowadzone na terenie przez Politechnikę Śląską, Uniwersytet Śląski i Politechnikę Warszawską. Badania geodezyjne zostały również przeprowadzone przez potencjalnych inwestorów oraz w związku z prowadzonymi pracami administracyjnymi związanymi z nielegalnym składowaniem odpadów komunalnych na fragmencie terenu- nawiązanie współpracy z grupą interesariuszy (spółki komunalne, spółka energetyczna oraz spółka zrzeszająca spółki z sektora górniczego, hutniczego, energetycznego i logistycznego) zainteresowanych rozwojem obiektu i nadaniem mu nowych funkcji

Zagrożenia:

- brak współpracy z prywatnymi właścicielami, którzy nabyli niektóre części terenu po 1990 roku
- wysokie koszty ewentualnego usunięcia odpadów i zanieczyszczonych gruntów, w tym m.in. szacunkowy koszt 480 mln zł na relokację i zabezpieczenie 1,5 mln m³ odpadów zdeponowanych na terenie który jest własnością Gminy oraz przedmiotem trwającego postępowania administracyjnego
- ograniczenia w nadawaniu nowych funkcji ze względu na zanieczyszczenie terenu i niewystarczającą nośność gruntu

3.2. Czeladź

Na analizowany teren pogórnich składają się tereny oznaczone w narzędziu internetowym OPI TPP 2.0 jako obszar 304 w Czeladzi i sąsiedni obszar 305 w Sosnowcu . Cechą wyróżniającą teren jest położenie na granicy dwóch gmin, częściowo rekreacyjne wykorzystanie (przebieg istniejącej ścieżki rowerowej po terenie) oraz sąsiedztwo terenów przemysłowych przekształconych na obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego. Istotnym problemem terenu jest brak wizji jego zagospodarowania oraz presja deweloperska widoczna w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących.

Mocne strony:

- lokalizacja na terenie osiedla mieszkaniowego

⁸ Korzyści dla samorządów z zakwalifikowania terenu jako WTZ obejmują przede wszystkim łatwiejsze przejmowanie gruntów, możliwość stosowania ułatwień w wywłaszczeniach pod cele publiczne oraz uproszczonych procedur planistycznych pozwalające na skrócenie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwarza to możliwość pozyskiwania dodatkowych środków publicznych z budżetu państwa i funduszy unijnych, w tym FEInKS czy Funduszu Sprawiedliwej Transformacji. Istnieje także priorytet w programach rządowych i unijnych – inwestycje realizowane na WTZ mogą być traktowane priorytetowo w konkursach o środki.

- położenie w sąsiedztwie obiektów zabytkowych i terenów zielonych
- istniejąca roślinność

Słabe strony:

- brak spójnej koncepcji opracowanej dla danego miejsca
- struktura własnościowa
- położenie na granicy dwóch gmin
- brak inicjatyw rozwojowych

Możliwości:

- mechanizm przekazywania gruntów z SRK do gmin
- budowa w bezpośrednim sąsiedztwie trasy szybkiego ruchu GZM
- dostępność środków na rewitalizację terenów przemysłowych i działania adaptacyjne do zmian klimatu
- ustalenia miejscowych planów ochrony terenów zielonych

Zagrożenia:

- presja ze strony deweloperów
- brak porozumienia między gminami
- niekontrolowana sprzedaż fragmentów gruntów
- przeszłe incydenty samonagrzewania się hałdy, które mogą powtórzyć

3.3. Jastrzębie-Zdrój

Na analizowany teren pogórnicy składają się dwa obszary zdefiniowane w narzędziu internetowym OPI TPP 2.0 jako obszar 350 w Jastrzębiu-Zdroju i 351 w Mszanie. Teren charakteryzuje się złożoną strukturą własnościową, nieokreślonym stanem jakościowym oraz brakiem określonych stref funkcjonalnych dla przyszłego zagospodarowania. Teren wyróżnia bliskość granicy Państwa stanowiąc atut jak i obciążenie w postaci konkurencyjności rynku zagranicznego, oraz przyzwolenie społeczne na lokowanie inwestycji obejmujących działalność przemysłową. W Maju 2025 (po zakończeniu prac analitycznych prowadzony w ramach niniejszego projektu) zawarto porozumienie pomiędzy SRK i KSSE w zakresie wspólnego zagospodarowania 500 hektarów terenów pogórnicych, które znajdują się w ofercie sprzedażowej SRK do końca 2025 r.

Mocne strony:

- duży obszar terenu
- położenie w zasięgu filaru górniczego - niskie ryzyko zagrożeń górniczo-geologicznych
- dobre skomunikowanie terenu, zwłaszcza po zakończeniu realizacji projektu drogowego
- odległość od zabudowań mieszkalnych i akceptacja społeczna dla działalności przemysłowej na danym terenie
- rozwinięto Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

- dostępność do sieci infrastrukturalnych
- otwartość na współpracę Gmin Jastrzębia-Zdroju i Mszany

Słabe strony:

- brak spójnej koncepcji opracowanej dla danego miejsca
- rozdrobnienie działek i struktury własnościowej
- możliwość dalszych podziałów po wybudowaniu nowego układu komunikacyjnego
- brak ustalonej grupy roboczej dla danego obszaru z określonym liderem
- brak inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego
- brak określonej przyszłości dla wież szybowych
- niski poziom przedsiębiorczości wśród mieszkańców
- lepsze warunki pracy i prowadzenia działalności gospodarczej w Republice Czeskiej

Możliwości:

- budowa nowego systemu transportowego
- dostępność środków na działania transformacyjne
- porozumienie międzygminne

Zagrożenia:

- wyludnienie miasta
- niekontrolowana wyprzedaż części terenu

3.4. Miedzna

Analizowany obszar pogórnicy zdefiniowany w narzędziu internetowym OPI TPP 2.0 jako obszar 307 zajmuje powierzchnie 62,6 ha. Cechami charakterystycznymi terenu, silnie odróżniającymi od pozostałych jest położenie w gminie umiejscowionej peryferyjnie do silnie zurbanizowanych i uprzemysłowionych terenów województwa śląskiego, przy jednocześnie atrakcyjnym krajobrazie i pozytywnych trendach demograficznych jak i migracyjnych, co skutkuje brakiem przyzwolenia społecznego do wprowadzania inwestycji posiadających znamiona działalności uciążliwej dla otoczenia. Zagospodarowanie terenu wymagało będzie dostosowania do przedsięwzięć realizowanych na tym terenie związanych zarówno z działalnością przemysłową jak i usługami komunalnymi.

Mocne strony:

- duży obszar terenu
- położenie w zasięgu filaru górniczego - niskie ryzyko zagrożeń górniczo-geologicznych,
- dostępność terenu, zwłaszcza po oddaniu do użytku odcinka trasy S1
- odległość od zabudowań mieszkalnych

- dostępność do sieci infrastrukturalnych

Słabe strony:

- brak spójnej koncepcji dla danego obszaru
- rozdrobnienie działek i struktury własnościowej
- brak ustalonej grupy roboczej dla danego obszaru z określonym liderem,
- brak inwentaryzacji infrastruktury podziemnej
- niechęć społeczeństwa do lokowania uciążliwych inwestycji
- słabo rozwinięty proces partycypacji społecznej

Możliwości:

- budowa nowego systemu transportowego
- dostępność środków na działania transformacyjne
- korzystne warunki demograficzne

Zagrożenia:

- konflikty społeczne
- niekontrolowana sprzedaż części terenu

3.5. Sosnowiec

Analizowany teren pogórnicy o numerze 298 według bazy OPI TPP 2.0 po dawnej kopalni Kazimierz Juliusz zajmuje powierzchnie 23,5 ha. położony w Sosnowcu w dzielnicy Kazimierz Górniczy. Przeważająca część terenu należy do SRK. Fragment terenu o powierzchni 3,5 ha został przekazany Gminie na realizację celów publicznych w ramach projektu Kazimierz OdNowa. Władze Gminy rozważają rozwój funkcji mieszkaniowej, nie wykluczają również wprowadzenia zieleni miejskiej lub rozwoju usług ekosystemowych, w tym również wprowadzenie funkcji rekreacyjnej lub funkcji przemysłowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z sąsiedztwa budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych.

Mocne strony:

- korzystne połączenia drogowe, kolejowe i infrastruktura transportu publicznego
- wysoka atrakcyjność inwestycyjna potwierdzona realizacją projektu Kazimierz OdNowa na części terenu (3,5 ha)
- nieskomplikowana struktura własnościowa obszaru
- obecność zieleni stworzonej zarówno przez człowieka, jak i bez jego ingerencji, w tym drzew i krzewów, które mogą być wykorzystane do przyszłego rozwoju obszaru w kierunku budownictwa mieszkaniowego, usług i rekreacji
- korzystna lokalizacja w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (północno-wschodnia strona) umożliwiające przeznaczenie na funkcję mieszkaniową

Słabe strony:

- potencjalne skażenie gleby
- wzrost roślinności, w tym potencjalne występowanie gatunków inwazyjnych
- ograniczenia związane z Rowem Mortimera – (powodzie, cofanie się wody)

Szanse:

- pozytywna postawa SRK w kwestii przekazania terenu Gminie (podpisany list intencyjny)
- bogate dotychczasowe doświadczenie Gminy w przejmowaniu i zagospodarowywaniu terenów pogórnicych realizacja projektu „Kazimierz OdNowa”, którego efektem będzie aktywizacja społeczno-gospodarcza terenu
- sąsiedztwo terenu podlegającego rekultywacji w kierunku lasu (od strony południowej) - las będzie uzupełniał funkcje usług ekosystemowych w przypadku ich powstania na analizowanym terenie, a także w przypadku zabudowy mieszkaniowej
- możliwość wykorzystania osadnika wód dołowych, znajdującego się na analizowanym terenie, w celach retencyjnych - odwodnienia terenu
- możliwość wykorzystania części terenów pod kompensacyjne nasadzenia drzew na terenie miasta

Zagrożenia:

- niejasne przepisy prawne odnoszące się do przekazywania terenów pogórnicych gminom z przeznaczeniem na cele publiczne
- brak udokumentowanej wiedzy na temat stanu terenu, w tym brak przeprowadzonych badań geochemicznych, brak danych o osiadaniu terenu i warunkach hydrologicznych, a także brak funduszy na przeprowadzenie właściwej charakterystyki terenu
- brak dokumentów potwierdzających stan skażenia terenu
- brak inwentaryzacji i charakterystyki stanu zieleni
- słabe rozpoznanie stopnia zanieczyszczenia miejsca i dokładnego przebiegu Rowu Mortimera

Opierając się na danych pozyskanych w ramach analizy danych zastanych, wywiadów oraz warsztatów a także analizie SWOT, można wskazać następujące wyzwania stojące przed pięcioma gminami:

Problemy środowiskowe i techniczne: Tereny są często zanieczyszczone lub niedostatecznie przebadane lub istnieje takie zagrożenie (brak przeprowadzonych badań), a informacje na temat infrastruktury (np. drenażu, rurociągów, szybów) są niekompletne, co utrudnia planowanie ich zarządzania.

Wysokie koszty remediacji i rewitalizacji: Przywrócenie tych terenów do użytkowania wiąże się z koniecznością przeznaczenia dużych zasobów, na przygotowanie budżetu miasta na te projekty (jeśli gmina ma je pokryć), albo w ubieganiu się o różne rodzaje funduszy. W szczególności trudne jest pozyskanie instrumentów z II i III filaru Mechanizmu Sprawiedliwej Transformacji (środki zawarte w tym filarze nie są bezzwrotnymi dotacjami jak to ma miejsce

w przypadku FST i jednocześnie przygotowanie odpowiedniej aplikacji jest bardziej wymagające). Wielkość kosztów koniecznych do poniesienia zależna jest od stanu terenu, jego zanieczyszczenia oraz docelowej funkcji. Liczby te mogą być bardzo zróżnicowane. Przykładowo koszt rekultywacji hały w Tarnowie wynosił ok. 100 tys. zł za ha, w Rudzie Śląskiej ok. 750 tys. za ha. W przypadku terenów najsilniej zanieczyszczonych literatura podaje że koszty mogą sięgać nawet kilku milionów zł.

Brak lokalnych struktur koordynacyjnych: Gminy nie zawsze mają wyznaczone zespoły odpowiedzialne za obszary pogórnice lub liderów projektów, co utrudnia prowadzenie procesów międzywydziałowych i międzygminnych. Identyfikują brak zewnętrznego wsparcia w przygotowaniu projektu mającego na celu zarządzanie obszarami pogórnicy.

Słaby udział społeczeństwa i lokalne napięcia: Niektórzy mieszkańcy obawiają się nowych inwestycji (zwłaszcza przemysłowych), brakuje zaufania i aktywnego dialogu na temat kierunków rozwoju. Nie wszystkie gminy są przygotowane lub mają wystarczające doświadczenie i możliwości kadrowe w prowadzeniu jakościowego dialogu ze swoimi obywatelami.

4. Wnioski i zalecenia:

Wniosek 1: Obecna rola SRK w procesie sprawiedliwej transformacji jest definiowana w Ustawie o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego i w statucie spółki, który stawia zysk na pierwszym miejscu jej działań związanych z zarządzaniem terenami pogórnicy. Interes społeczny i lokalny nie jest uwzględniony w katalogu zadań SRK, poza funkcją tworzenia miejsc pracy, ale tylko w ramach działalności gospodarczej spółki. Pomimo deklarowanej roli facylitatora w procesach sprawiedliwej transformacji, SRK nie ma podstaw prawnych do działania zgodnie z logiką tego procesu uwzględniającą m. in. interes lokalnych społeczności.

Zalecenie 1: Niezależnie od prowadzonych obecnie prac legislacyjnych **Ministerstwo Aktywów Państwowych** powinno znowelizować ustawę o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego i zmienić statut **SRK**, tak aby rozszerzyć cele statutowe spółki umożliwiając jej prowadzenie działalności z uwzględnieniem interesów społeczności lokalnych, w tym planów zagospodarowania przestrzennego i planów rozwoju JST.⁹

Wniosek 2: SRK nie udostępnia w pełni danych o swoich nieruchomościach (np. całkowitej powierzchni, lokalizacji).¹⁰ SRK szeroko i w sposób pełny udostępnia dane dotyczące mienia będącego w ofercie sprzedaży (w plikach pdf), jednak nie publikuje danych źródłowych pozwalających na ujęcie terenów już sprzedanych oraz terenów niebędących jeszcze w sprzedaży.

Zalecenie 2: SRK powinno udostępnić w sposób przyjazny dla użytkownika wszystkie istotne dane dotyczące np. liczby, powierzchni i lokalizacji wszystkich aktywów będących w jego posiadaniu, a także szczegóły procedur dotyczących przekazywania w formie darowizny terenów pogórnicy. Z punktu widzenia procedur ważne jest określenie kryteriów przy podejmowaniu decyzji przez SRK oraz wag poszczególnych kryteriów. Dane o wszystkich

⁹ Jednym z modeli wartych rozważenia jest podział niemieckiej firmy RAG, której zadaniem jest długoterminowe finansowanie szkód górniczych, rekultywacji terenów pogórnicy oraz wspieranie transformacji z uwzględnieniem rozwoju edukacji, innowacji i kultury.

¹⁰ Część tej aktywności jest objęta narzędziem internetowym OPI TPP 2.0.

terenach pogórnich zarządzanych przez SRK powinny być dostępne na stronie internetowej spółki i aktualizowane co najmniej raz w roku.

Wniosek 3: Informacje SRK o stopniu degradacji środowiska nie są w pełni przekonujące dla potencjalnych nabywców lub właścicieli gruntów. W rzeczywistości zdarzały się przypadki, w których potencjalni nabywcy powstrzymali się od transakcji po przeprowadzeniu własnej analizy środowiskowej gruntu, doprowadziły do odkrycia skażenia na tym obszarze. Dla gmin zainteresowanych przejęciem gruntów od SRK rodzi to dodatkowe obawy dotyczące tego, czy wydanie publicznych pieniędzy na dodatkową dekontaminację, może zostać uznane za niewłaściwe zarządzanie środkami publicznymi.

Zalecenie 3: Ministerstwo Aktywów Państwowych i Ministerstwo Klimatu i Środowiska powinny prowadzić dialog na temat doprecyzowania odpowiedzialności prawnej za potencjalne zanieczyszczenie terenów pogórnich odkryte po ich zakupie od SRK. Dodatkowo, rekomendowane jest wsparcie gmin w pozyskiwaniu środków publicznych na finansowanie badań gruntów przed ich przejęciem od SRK.

Wniosek 4: SRK nie bierze w pełni pod uwagę wiarygodności potencjalnych nabywców podejmując decyzje o sprzedaży terenów pogórnich. Zdaniem niektórych interesariuszy otwiera to możliwość dla nielegalnych działań, np. tworzenia nielegalnych wysypisk śmieci.

Zalecenie 4: Gminy i SRK powinny wprowadzić praktykę konsultacji dotyczących zarządzania terenami pogórnymi. W tym procesie SRK będzie prosić gminy o niewiążącą opinię przed sprzedażą konkretnego obszaru. Gminy będą wydawać taką opinię w przypadku wątpliwości, co do potencjalnych nabywców lub celu inwestycji. Ta zmiana będzie wymagała zaangażowania **Ministerstwa Aktywów Państwowych**.

Wniosek 5: W dotychczasowej praktyce zawierania umów na przekazanie terenu pogórnego gminom na cele publiczne, SRK starała się zawierać klauzulę, że tereny te nie mogą być wykorzystywane gospodarczo przez okres dziesięciu lat. Z perspektywy gmin blokuje to jednak potencjał rozwojowy tych terenów i spowalnia przekazywanie majątku pogórnego gminom. Ponadto tereny te są przekazywane gminom na wieczyste użytkowanie, a nie na własność, co dla wielu prywatnych inwestorów stanowi czynnik blokujący inwestycje.

Zalecenie 5: SRK powinna odstąpić od praktyki blokowania możliwości wykorzystania terenów pogórnich na cele gospodarcze przez okres dziesięciu-u lat lub powinna skrócić ten okres, aby zapewnić gminom rozsądne perspektywy planowania. Dodatkowo, użytkowanie wieczyste powinno zostać zastąpione własnością.

Wniosek 6: Art. 23 Ustawy z dnia 7 września 2007 roku o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego stanowi, że gminy ubiegając się o przekazywanie im w formie darowizny terenów pogórnich zarządzanych przez SRK, są odpowiedzialne za określenie celu publicznego przyszłego zagospodarowania tego terenu. Według stanowiska Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta¹¹ w świetle art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami budownictwo

¹¹ <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12393102/13104115/13104118/dokument703105.pdf>

mieszkalniowe – także prowadzone przez gminy i spółki komunalne - nie stanowi celu publicznego, a zatem przekazane gminom przez SRK tereny nie mogą być wykorzystane na tego rodzaju inwestycje. Jednakże interpretacja ustawy o samorządzie gminnym może wskazywać, że takie inwestycje można uznać za spełniające kryteria celów publicznych. Jednocześnie, orzecznictwo europejskie¹² jak i praktyka w Niemczech¹³, Holandii¹⁴ lub Hiszpanii¹⁵ wskazuje, że w przypadku odpowiednich zabezpieczeń (np. sprzedaży mieszkań poniżej ceny rynkowej lub dla osób o niskim dochodzie) cel publiczny zostaje spełniony.

Zalecenie 6: Potrzebna jest jasna interpretacja prawa przez właściwe organy krajowe. Alternatywnie, w procesie nowelizacji ustawy o funkcjonowaniu górnictwa, lista kategorii spełniających kryteria celu publicznego obejmuje przedsiębiorstwa komunalne odpowiedzialne za mieszkalnictwo.

Wniosek 7: Skala i poziom skażenia niektórych terenów pogórnich wskazują, że ustawa o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych mogłaby być potencjalnym rozwiązaniem dla niektórych z nich. Barię w przypadku terenów pogórnich w śląskich gminach ze względu na ich fragmentaryzację może być dolna granica powierzchni terenu zdefiniowana na poziomie 50ha. Jednocześnie procedura kwalifikowania takich terenów jako wielkoobszarowych terenów zdegradowanych nie została dotychczas zastosowana przez żadną inną gminę w Polsce poza pierwszymi pięcioma gminami wpisanymi do Ustawy, co stanowi istotną barierę dla gmin zainteresowanych tym rozwiązaniem.

Zalecenie 7: Należy rozpocząć dialog między **gminami śląskimi** w celu oceny zainteresowania zastosowaniem Ustawy o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych. Jeśli zainteresowanie zostanie potwierdzone, należy utworzyć nieformalną grupę roboczą z udziałem gmin, GZM, WFOŚiGW oraz Funduszu Transformacji Województwa Śląskiego S.A. działającą pod patronatem **UMWSL**. Grupa powinna ocenić dostosowanie ustawy do charakterystyki terenów pogórnich (w tym między innymi częstego rozdrobnienia własności terenów pogórnich), możliwe korzyści z zakwalifikowania terenu jako WTZ oraz ewentualne wątpliwości w zakresie procedury opisanej w ustawie. Jednocześnie **Ministerstwo Klimatu i Środowiska** powinno przeprowadzić działania promujące to rozwiązanie ustawowe w formie warsztatów lub podręcznika dla gmin.

Wniosek 8: Gminy zgłaszają potrzebę systemowego wsparcia ze strony zewnętrznych wyspecjalizowanych organizacji, które pomogą im poruszać się po trudnych procedurach

¹² Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej. (2003). *Altmark Trans GmbH i Regierungspräsidium Magdeburg przeciwko Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH* (C-280/00, ECLI:EU:C:2003:415) oraz Komisja Europejska. (2009). *State aid N 209/2009 – Netherlands. The existing and future financing system of social housing corporations in the Netherlands* (C(2009)9963).

¹³ OECD. (2020, October). *Social housing: A key part of past and future housing policy*. OECD Policy Brief on Affordable Housing. OECD Publishing.

https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2020/10/social-housing-a-key-part-of-past-and-future-housing-policy_ef96d6d9/5b54f96b-en.pdf

¹⁴ https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/Dutch-Social-Housing-in-a-Nutshell.pdf?utm_source=chatgpt.com

¹⁵ Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. (2022). *Spain: 4 years towards a just energy transition*. Institute for Just Transition (ITJ), Government of Spain.

https://www.transicionjusta.gob.es/content/dam/itj/files-1/Documents/Publicaciones%20ES%20y%20EN/Spain_4%20years%20towards%20a%20just%20energy%20transition.pdf

administracyjnych związanych z zarządzaniem obszarami pogórnictwami i mechanizmami finansowania. Wskazują na brak pomocy technicznej w Mechanizmie Sprawiedliwej Transformacji (FST a także II filarze)¹⁶ i niewystarczające uzasadnienie ze strony Urzędu Marszałkowskiego w przypadku negatywnej oceny wniosków o dofinansowanie. Utrudnia to gminom naukę i poprawę efektywności w pozyskiwaniu środków zewnętrznych.

Zalecenie 8: Na podstawie analizy odrzuconych wniosków o dofinansowanie w ramach FST, UMWSL powinien przygotować opracowanie zawierające opis kluczowych błędów popełnianych we wnioskach i wskazówki jak można ich unikać. Kontynuowane powinny być również prace nad rozwijaniem możliwości ustanawiania zewnętrznego operatora terenów pogórnictw i promocją tego rozwiązania wśród gmin.

5. Źródła

1. Aedes – Dutch Association of Social Housing Organisations. (2013, July). *Dutch social housing in a nutshell*. [Publikacja w formacie PDF]. Pobrano z https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/Dutch-Soical-Housing-in-a-Nutshell.pdf?utm_source=chatgpt.com
2. Gibała, M. (2018, 7 sierpnia). *SRK chce przekazać kolejne pogórnictwowe tereny samorządom*. Pobrano z BiznesAlert.pl: <https://biznesalert.pl/srk-chce-przekazac-kolejne-pogornicze-tereny-samorzadom/>
3. Ministerstwo ds. Transformacji Ekologicznej i Wyzwań Demograficznych (2022). Spain: 4 years towards a just energy transition. Institute for Just Transition (ITJ), Government of Spain. https://www.transicionjusta.gob.es/content/dam/itj/files-1/Documents/Publicaciones%20ES%20y%20EN/Spain_4%20years%20towards%20a%20just%20energy%20transition.pdf
4. OECD. (2020, October). Social housing: A key part of past and future housing policy. OECD Policy Brief on Affordable Housing. OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2020/10/social-housing-a-key-part-of-past-and-future-housing-policy_ef96d6d9/5b54f96b-en.pdf
5. Portal Samorządowy. (n.d.). *Pomysłów na tereny pogórnictwowe nie brakuje, gorzej z ich realizacją*. Pobrano z Portalu Samorządowego: <https://www.portalsamorzadowy.pl/polityka-i-spoleczenstwo/pomyslow-na-tereny-pogornicze-nie-brakuje-gorzej-z-ich-realizacja%2C493795.html>
6. *SRK postuluje możliwość przekazywania gruntów pokopalnianych wszystkim samorządom*. (2024, 5 grudnia). Pobrano z Serwisu Samorządowego PAP: <https://samorząd.pap.pl/kategoria/aktualnosci/srk-postuluje-mozliwosc-przekazywania-gruntow-pokopalnianych-wszystkim>
7. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej. (2003). Altmark Trans GmbH i Regierungspräsidium Magdeburg przeciwko Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH (C-280/00, ECLI:EU:C:2003:415) oraz Komisja Europejska. (2009). State aid N 209/2009 – Netherlands. The existing and future financing system of social housing corporations in the Netherlands (C(2009)9963).
8. Wasilewska, K. (2016, 23 września). *Śląskie samorzady chcą prawa do przejmowania mienia pogórnictwowego*. Pobrano z BiznesAlert.pl: <https://biznesalert.pl/slaskie-samorzady-chca-prawa-przejmowania-mienia-pogorniczego/>
9. Wroński, M. (2023, 19 kwietnia). *Ministerstwo chce przyspieszyć przekazywanie miastom pogórnictwowych gruntów*. „Apap na zapalenie płuc”. Pobrano z Ślązag.pl:

¹⁶ Wsparcie w przygotowaniu projektów oferuje Europejski Bank Inwestycyjny w ramach swoich instrumentów oraz poprzez Jaspers, jednak wiedza o tych możliwościach nie jest powszechna.

<https://www.slazag.pl/ministerstwo-chce-przyspieszyc-przekazywanie-samorzadom-pogornicznych-gruntow>

10. *W województwie śląskim jest 6500 ha terenów pogórnicznych, miały przyciągać inwestorów.* (2024, data nieznana). Pobrano z netTG.pl:

<https://nettg.pl/gornictwo/203934/w-województwie-slaskim-jest-6500-ha-terenow-pogornicznych-mialy-przyciagac-inwestorow>

Akty prawne

11. Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego ([link](#))
12. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ([link](#))
13. Ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych ([link](#))
14. Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych ([link](#))
15. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze ([link](#))

6. Plan działania – Bytom

1. Charakterystyka terenu

Nr terenu w bazie OPI-TPP 2.0	121
Położenie (gmina, powiat)	Bytom, miasto na prawach powiatu, powierzchnia 69,44 km, ludność: 154 978 mieszkańców (stan 2023)
Powierzchnia terenu	53,2 ha (OPI TPP 2.0), 44,27ha według warstwy GIS (Mapa 1)
Typ terenu pogórniczego	Hałda, składowisko
Rodzaj terenu pogórniczego	Skomplikowany rodzaj przekształconego terenu wskutek składowania odpadów pogórnicznych i przemysłowych oraz działań prowadzonych na tym terenie - krajobraz „marsjański” (Mapa 2).
Aktualny właściciel(e) terenu	Zmienna i skomplikowana struktura własnościowa: własność gminy, spółek gminnych, Gminy Radzionków (14 ha) i podmiotów prywatnych, w bardzo małej skali również SRK.
Występowanie zagrożeń powodziowych	Nie występuje zagrożenie powodziowe.
Skomunikowanie terenu i dostępność	Teren dobrze skomunikowany z infrastrukturą drogową i transportem publicznym. Odległość od węzła autostrady A1 poniżej 0,2 km. Przystanek komunikacji miejskiej w odległości do 250 m. (Mapa 3). Teren dostępny bezpośrednio od ulicy Wawrzyńca Hajdy
Geologia i wody podziemne	Utwory czwartorzędowe w postaci piasków, żwirów, ilów glin pylastych i piasków żwirowych, utwory wczesnej jury w postaci piasków żwirowych i glin oraz utwory triasu środkowego w postaci dolomitów. Północna część terenu położona w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych nr 329 (Mapa 4, Mapa 5).
Przeznaczenie terenu w planach gminy	Miejski plan zagospodarowania przestrzennego MPZP „Dąbrowa Miejska” uchwała nr LXI/788/22 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 30 maja 2022: tereny produkcji, teren usług, teren zieleni (Mapa 6 Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.)

Aktualna funkcja (wizja lokalna lub inne źródło danych)	Zwałowiska i hałdy (wg OPI TPP 2.0)
Informacja czy teren jest określony w planie ogólnym	Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego w dniu 28.10.2024 jednak jeszcze go nie uchwaliła.
Obiekty znajdujące się na terenie	Zwałowiska i hałdy (wg OPI TPP 2.0), infrastruktura krytyczna - rurociąg tłoczny ścieków
Działalność prowadzona obecnie na terenie	Na terenie nie jest obecnie prowadzona żadna działalność.
Potencjał inwestycyjny	Teren po uporządkowaniu i rozwiązaniu problemu obecności odpadów i zanieczyszczenia gruntów atrakcyjny do dalszego zagospodarowania w kierunku produkcyjnym/gospodarczym. Ograniczeniem jest sąsiedztwo atrakcyjnych terenów, które nie są obciążone występowaniem odpadów i niekorzystnymi parametrami geotechnicznymi gruntu.

SWOT

Mocne strony:

- Korzystne skomunikowanie z infrastrukturą drogową i transportem publicznym.
- Korzystna lokalizacja w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej i usługowej.
- Wielkość obszaru (ponad 40ha). Możliwość uwolnienia części nieruchomości od obecności odpadów poprzez ich wewnętrzną relokację w obrębie terenu
- Odizolowanie od zabudowy mieszkalnej

Słabe strony

- Skomplikowana struktura własnościowa
- Potencjalne zanieczyszczenie terenu odpadami niebezpiecznymi (pohutnicze, inne)
- Procesy termiczne na zwałowisku 4A
- Zwałowisko materiałów poflotacyjnych związane z funkcjonowaniem zakładów: Nowy Dwór i Orzeł Biały
- Przebieg rurociągu tłoczego odprowadzającego ścieki komunalne do oczyszczalni, który stanowi infrastrukturę krytyczną i ograniczenie w zagospodarowaniu terenu
- Niewystarczająca nośność terenu dla posadowienia obiektów budowlanych (hale produkcyjne, logistyczne, magazyny) w przeważającej części powierzchni terenu

Szanse:

- Zakwalifikowanie terenu jako wielkoobszarowego terenu zdegradowanego (WTZ) i wpisanie go do ewidencji GIOŚ
- Dostępność funduszy na przekształcenie terenów pogórnich.
- Wprowadzenie zapisu w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, zgodnie z którym możliwe byłoby zabezpieczenie odpadów w miejscu ich składowania.
- Na terenie prowadzone były badania naukowe środowiska przez Politechnikę Śląską, Uniwersytet Śląski i Politechnikę Warszawską badania gruntu przez potencjalnych inwestorów oraz badania gruntu związane z procedurami administracyjnymi odnoszącymi się do fragmentu terenu
- Nawiązanie współpracy z interesariuszami (wymienieni poniżej) w celu opracowania sposobów zagospodarowania terenu i nadania mu nowych funkcji.

Zagrożenia:

- Brak współpracy z podmiotami, które nabyły teren po 1990 roku
- Wysokie koszty ewentualnego usunięcia odpadów i zanieczyszczonych gruntów obejmujące m.in. szacunkowy koszt 480 mln złotych na relokację i zabezpieczenie 1,5 miliona m³ odpadów zdeponowanych na terenie należącym obecnie do Gminy, który jest przedmiotem prowadzonej procedury administracyjnej.
- Ograniczenia w nadaniu nowych funkcji w związku z zanieczyszczeniem terenu oraz niedostateczną

nośnością gruntu. Wykluczone jest lokowanie funkcji mieszkaniowej.

2. Plan zagospodarowania terenu

Planowane funkcje terenu	Fragment terenu 121 (15 ha) należący do Gminy i spółek gminnych - budowa paneli fotowoltaicznych o mocy 12 MW. Pozostała część terenu należąca obecnie do różnych podmiotów - zagospodarowanie terenu przez budowę farmy fotowoltaicznej. Na części terenu relokowanie odpadów. Inne propozycje zagospodarowania terenu dotyczą wykorzystania zapożarowanej hałdy do celów magazynowania energii cieplnej, ponadto nie można wykluczyć zabudowy (np. lekkie hale logistyczne), co wymagało by nakładu wysokich kosztów związanych z palowaniem do 8m. Planowana budowa farmy fotowoltaicznej może być rozwiązaniem trwałym lub czasowym obejmującym okres około 30 lat. Gmina nie wyklucza bowiem, że po tym czasie na analizowanym terenie może zostać wprowadzona inna działalność gospodarcza.
Lider / operator projektu zagospodarowania terenu	Urząd Miejski w Bytomiu, Bytomskie Wodociągi (BW)
Planowana data zagospodarowania terenu	Gmina nie podaje daty przekształcenia terenu, wskazuje perspektywę 10 lat od momentu uzyskania tytułu do podjęcia jakichkolwiek działań. Kluczowe jest rozstrzygnięcie prowadzonej procedury administracyjnej oraz wywłaszczenie terenu na rzecz Gminy w związku z wpisaniem go do rejestru GIOS (Wielkoobszarowy Teren Zdegradowany).
Podział na strefy funkcjonalne	Strefa przemysłowa, Strefa zielona wzdłuż cieku Szarlejka, Strefa składowania odpadów - tylko w zakresie likwidacji obecnego składowiska.
Dojrzałość projektu	Projekt na etapie idei i inicjowania procedur formalnych.
Potencjalni partnerzy lub interesariusze projektu	<ul style="list-style-type: none">· Spółka Bytomskie Wodociągi· Klaster Innowacji Energetycznych (UM w Bytomiu, BW, PEC, WSSE) Tauron Innowacje· Węglokoks· Pozostali właściciele tego terenu (JST Radzionków, PKP, Spółki prawa handlowego niezwiązane z JST Bytom).
Potencjalni nabywcy terenu (konkretne przykłady lub typ nabywcy)	Miasto Bytom Spółki gminne (BW)

Dostosowanie do lokalnych i regionalnych strategii	<p>Przekształcenie terenu pod kątem budowy farmy fotowoltaicznej realizuje zapisy Strategii Rozwoju Miasta Bytomia „Bytom 2030+” (2022), zgodnie z którą transformacja miasta oznaczać będzie odejście od tradycyjnej gospodarki, w tym energetycznej, opartej na paliwach kopalnych na rzecz zrównoważonej, niskoemisyjnej i efektywnej gospodarki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zasady Gospodarki Obiegu Zamkniętego. Ponadto działania w zakresie rekultywacji terenu pogórniczego oraz realizacji przedsięwzięć na tym terenie są zgodne z celem operacyjnym strategii: Ożywione tereny pogórniczne i przemysłowe.</p> <p>Działania w zakresie przekształcenia terenu pogórniczego w Bytomiu realizują cele Strategii rozwoju województwa śląskiego „Zielone śląskie” (2020) odnoszące się do kształtowania wysokiej jakości środowiska i przestrzeni w regionie przez rekultywację i rewitalizację obszarów zdegradowanych oraz zagospodarowanie terenów przemysłowych m.in. na cele gospodarcze. Budowa farmy fotowoltaicznej jest przykładem inwestycji, której wdrożenie spełniać będzie cel Strategii odnoszący się do wspierania rozwiązań ograniczających niską emisję.</p>
Możliwe źródła finansowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> · Fundusze Europejskie dla Śląskiego (obecna i przyszła perspektywa), · Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji, w tym Fundusz Transformacji Województwa Śląskiego, · KPO, · WFOŚiGW, NFOŚiGW, · Budżet Miasta Bytomia.
Uwzględnienie aspektów środowiskowych i klimatycznych	<p>Budowa farmy fotowoltaicznej przyczyni się do redukcji emisji gazów cieplarnianych przez ograniczenie zużycia paliw kopalnych, takich jak węgiel czy gaz ziemny. W efekcie, nastąpi zmniejszenie emisji dwutlenku węgla (CO₂) oraz innych gazów cieplarnianych, takich jak tlenki azotu (NO_x) czy siarki (SO₂). Inwestycja stanowić będzie wkład Gminy w zrównoważony rozwój energetyczny, który jest korzystny nie tylko z uwagi na aspekty środowiskowe, ale również z punktu widzenia przeciwdziałania zmianom klimatu.</p>
Przewidywani bezpośredni i pośredni beneficjenci projektu	<p>Gmina Bytom Mieszkańcy miasta Bytom (bytomianie)</p>

Pomoc publiczna – Hiszpania,

Hiszpania wypracowała wieloetapowe i wielopoziomowe ramy zarządzania, które umożliwiają prowadzenie sprawiedliwej transformacji w regionach pogórnicych, zwłaszcza tych dotkniętych likwidacją kopalń węgla. Kraj ten łączy instrumenty krajowe i unijne, aby wspierać dotknięte obszary, jednocześnie dbając o zgodność z zasadami pomocy publicznej UE.

Centralnym narzędziem tego podejścia są Umowy na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (Just Transition Agreements, JTAs) – formalne porozumienia między rządem centralnym, władzami regionalnymi i lokalnymi oraz interesariuszami. Umowy te pozwalają dostosować lokalne strategie rozwoju do dostępnych środków – w szczególności z Funduszu Sprawiedliwej Transformacji (JTF) – i innych źródeł finansowania krajowego i unijnego.

Zgodnie z [analizą Real Instituto Elcano](#) (2023), hiszpańskie podejście opiera się na trzech powiązanych ze sobą mechanizmach:

1. Pilne plany działania (Planes de Acción Urgente) – obejmujące programy przekwalifikowania, wcześniejsze emerytury oraz wsparcie dla lokalnych MŚP i pracowników w regionach dotkniętych zamykaniem kopalń.
2. Porozumienia sprawiedliwej transformacji (JTAs) – które służą do koordynacji planowania inwestycji w konkretnych terytoriach przechodzących transformację.
3. **Przetargi sprawiedliwej transformacji** (Just Transition Tenders) – mechanizmy przydziału dostępu do sieci elektroenergetycznej dla projektów OZE i magazynowania energii, które przynoszą konkretne korzyści społecznościom lokalnym w regionach pokopalnianych.

Uzupełnieniem tego systemu są tzw. projekty PERTE (Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica) – strategiczne projekty publiczno-prywatne wspierające transformację ekologiczną i cyfrową. Inwestycje te są projektowane tak, aby były zgodne z przepisami UE dotyczącymi pomocy publicznej – często po wcześniejszych konsultacjach z Komisją Europejską i w oparciu o mapy pomocy regionalnej oraz rozporządzenie [GBER](#).

Równolegle, Hiszpania wdraża także społeczne komponenty transformacji, takie jak programy przekwalifikowania, mobilności zawodowej i wsparcia wspólnot lokalnych. Często są one realizowane poza reżimem pomocy publicznej, co daje większą elastyczność przy ich wdrażaniu

Szczegóły zostaną dopracowane po warsztacie 20 maja

Zakłady Chemiczne „Tarnowskie Góry” są jednym z pięciu Wielkobszarowych Terenów Zdegradowanych (WTZ) wymienionych wprost w [Ustawie z dnia 16 czerwca 2023 r. o wielkobszarowych terenach zdegradowanych](#).

Firma ta spełnia cztery podstawowe kryteria WTZ wymienione w ustawie

1. Wielkoobszarowość – powierzchnia co najmniej 50 ha (choć w ustawie przewidziano wyjątki dla mniejszych terenów o szczególnym znaczeniu).
2. Zdegradowanie środowiskowe – teren został zdegradowany wskutek działalności przemysłowej, w szczególności górniczej lub chemicznej.
3. Zagrożenie dla zdrowia ludzi lub środowiska – występują istotne zanieczyszczenia gruntu, wód, powietrza, zapadliska lub zagrożenia pożarowe.
4. Brak możliwości racjonalnego wykorzystania – teren nie może być użytkowany zgodnie z planem miejscowym lub jego przywrócenie do użytku wymaga nadzwyczajnych nakładów finansowych lub technicznych.

Na podstawie dostępnych źródeł (m.in. [samorząd województwa śląskiego](#), [WIOŚ](#), i artykuły medialne), teren Zakładów Chemicznych spełniał powyższe kryteria z uwagi na:

- **Wysokie skażenie środowiskowe** – składowisko odpadów chemicznych po zakładach produkcji chemikaliów, w tym metali ciężkich i toksycznych substancji organicznych (formaliny, fenole, chrom).
- **Ryzyko dla zdrowia i życia** – wieloletnie zagrożenie skażeniem wód podziemnych oraz infiltracji do okolicznych terenów.
- **Brak możliwości komercyjnego zagospodarowania** bez wcześniejszej dekontaminacji i zabezpieczenia.
- **Złożona sytuacja własnościowa i regulacyjna** – przeszkody w przeprowadzeniu działań rekultywacyjnych bez specjaln
- **Znaczenie publiczne problemu** – problem był wielokrotnie poruszany przez samorząd, organizacje społeczne i media jako „bomba ekologiczna”.

Firma ta nie przeszła jednak przewidzianej w ustawie procedury przyznania statusu WZT. Procedura zakłada: 1) Przygotowanie dokumentacji do wniosku do Wojewody, 2) Wystąpienie do wojewody z wnioskiem do Rady Ministrów, 3) Rozporządzenie Rady Ministrów pozwala rozpocząć opracowanie planu naprawczego, 4) wdrożenie działań korzystając z uproszczonych procedur.

3. Plan działania

Działanie	Kamień milowy	Rezultat	Podmiot odpowiedzialny	Podmioty zaangażowane
1. Prace administracyjne związane z nielegalnym składowaniem odpadów (w tym komunalnych), które miało miejsce w przeszłości.	Zamknięcie procedur administracyjnych realizowanych niezależnie od Gminy	Odblokowanie decyzyjności w stosunku do przedmiotowego terenu	Administracja państwowa	Administracja państwowa, Urząd Miasta Bytom
2. Prace związane z rozwiązaniem problemu, jakim jest skomplikowana struktura własnościowa	Zmiana statusu terenu na wielkoobszarowy teren zdegradowany (WTZ) i wpisanie go do ewidencji GIOS	Wywłaszczenie terenu na rzecz Gminy	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu, WIOS, GIOS
3. Prace związane z zapewnieniem finansowania badań i analiz	1. Złożenie wniosku/wniosek na uzyskanie funduszy na badania i analizy . 2. Przyznanie Gminie funduszy przez instytucje finansujące.	Gmina jest dysponentem funduszy na badania i analizy	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu
4. Sprawdzenie warunków realizacji przekształcenia terenu w wybranym kierunku	Realizacja badań i analiz (w tym badań geochemicznych, hydrologicznych, nośności terenu, inwentaryzacja i ocena kondycji zieleni).	Uzyskanie przez Gminę wyników badań i analiz będących podstawą planowania inwestycji.	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu, firmy konsultingowe jednostki badawcze i inne
5. Proces konsultacji społecznych dotyczących rozważanych kierunków zagospodarowania terenu	Przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym zebranie opinii, postulatów i uwag od społeczeństwa i instytucji na temat rozważanych kierunków zagospodarowania terenu	Gmina dysponuje wiedzą na temat opinii różnych grup społecznych odnośnie rozważanych kierunków zagospodarowania terenu	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu

6. Delimitacja przestrzenna problemów, wydzielenie podobszarów i priorytetyzacja problemów	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podział obszaru pogórniczego na podobszary: <ul style="list-style-type: none"> - składowisko z odpadami nieznanego pochodzenia (nielegalne) - podobszar ze składowiskiem odpadów poflotacyjnych z wydobycia i przetwarzania rud cynku - podobszar zapożarowanego składowiska skały płonnej - podobszar infrastruktury krytycznej <p>Nadanie priorytetów dla zidentyfikowanych problemów</p>	Gmina ma podstawę do podjęcia działań na tym terenie.	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu, Spółka BPK Klaster innowacji Energetycznej Tauron Innowacje Węglkokoks SRK Pozostali właściciele tego terenu (kilka firm)
7. Opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu z podziałem na podobszary	<p>Opracowanie dokumentu zawierającego koncepcję zagospodarowania podobszarów problemowych z uwzględnieniem funkcji:</p> <ul style="list-style-type: none"> · zieleń przy cieku Szarlejka, · składowisko odpadów, · farma fotowoltaiczna, · strefa zabezpieczenia rurociągu 	Gmina ma sprecyzowaną koncepcję dla wydzielonych podobszarów	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu, Spółka BPK Klaster innowacji Energetycznej Tauron Innowacje Węglkokoks SRK Pozostali właściciele tego terenu (kilka firm)
8. Przeprowadzenie prac zabezpieczających teren ze względu na oddziaływania środowiskowe oraz planowaną funkcję.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zabezpieczenie terenu przed sływem powierzchniowym 2. Zabezpieczenie terenu przed zapożarowaniem, 3. Relokacja odpadów 	Uwolniony od odpadów grunt	BPK, firmy wykonawcze	Urząd Miejski w Bytomiu

9. Planowanie działań (związanych z budową farmy fotowoltaicznej)	1. Analiza możliwości finansowania działań. 2. Opracowanie planów i kierunków zagospodarowania (na przykład planu remediacji, warunków budowlanych, programu funkcjonalno-użytkowego (PFU) dla inwestycji).	Gmina ma podstawy merytoryczne do realizacji inwestycji	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu
10. Pozyskanie funduszy na zagospodarowanie terenu	Złożenie wniosku/wniosek na uzyskanie funduszy na przekształcenie terenu Przyznanie Gminie funduszy przez instytucje finansujące.	Gmina jest dysponentem funduszy na zagospodarowanie terenu.	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu, opcjonalnie, firmy wspierające podczas przygotowywania wniosków o dofinansowanie działań, instytucje finansujące Urząd Miejski w Bytomiu, firmy wykonawcze.
11. Realizacja	Realizacja poszczególnych etapów prac	Odbiór prac (w tym robót budowlanych i innych) przez Gminę.	Urząd Miejski w Bytomiu	Urząd Miejski w Bytomiu, firmy wykonawcze.

4. Źródła

Strategie:

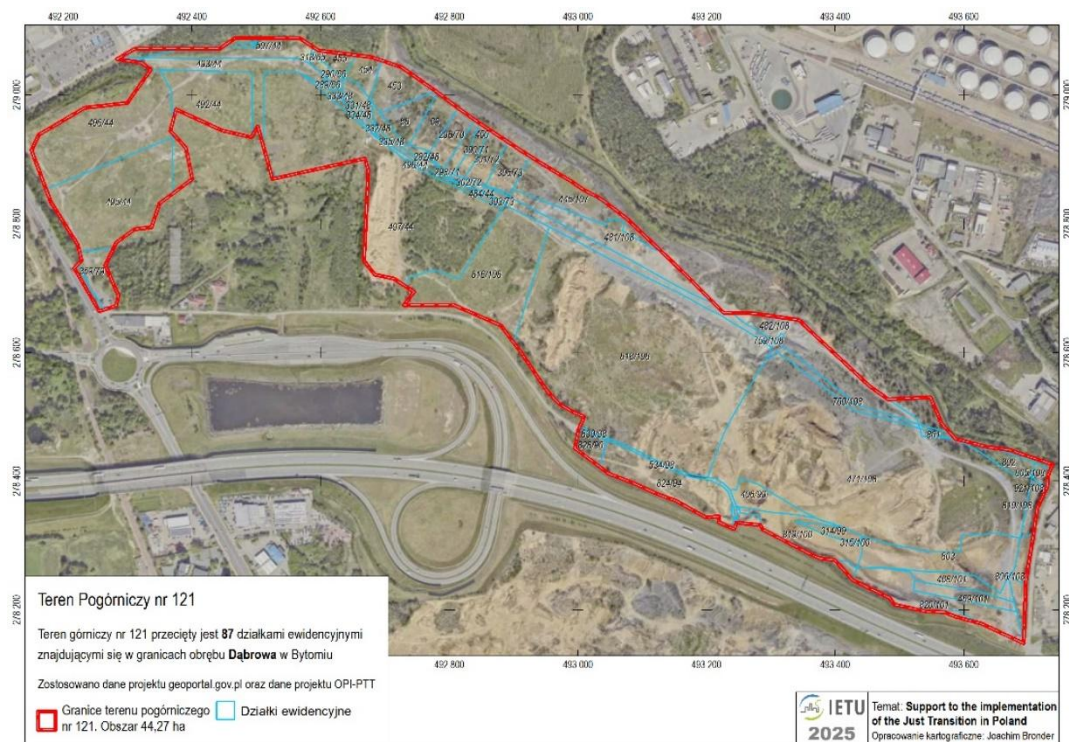
- Strategia Rozwoju Miasta Bytomia „Bytom 2030+”, Bytom, grudzień 2022 r., Uchwała LXXIII/930/23. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Bytomia „Bytom 2030+” (R-931) [<https://www.bytom.pl/dla-mieszkanca/strategia-rozwoju-miasta-bytom-2020>]
- Strategia rozwoju województwa śląskiego „Zielone śląskie” (2020), Uchwała Sejmiku Województwa Śląskiego nr VI/24/1/2020 z dnia 19 października 2020 r., Katowice, październik, 2020, [<https://www.slaskie.pl/content/strategia-rozwoju-województwa-slaskiego-slaskie-2030>]

Ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych [Dz. U. 2023 poz.1719]

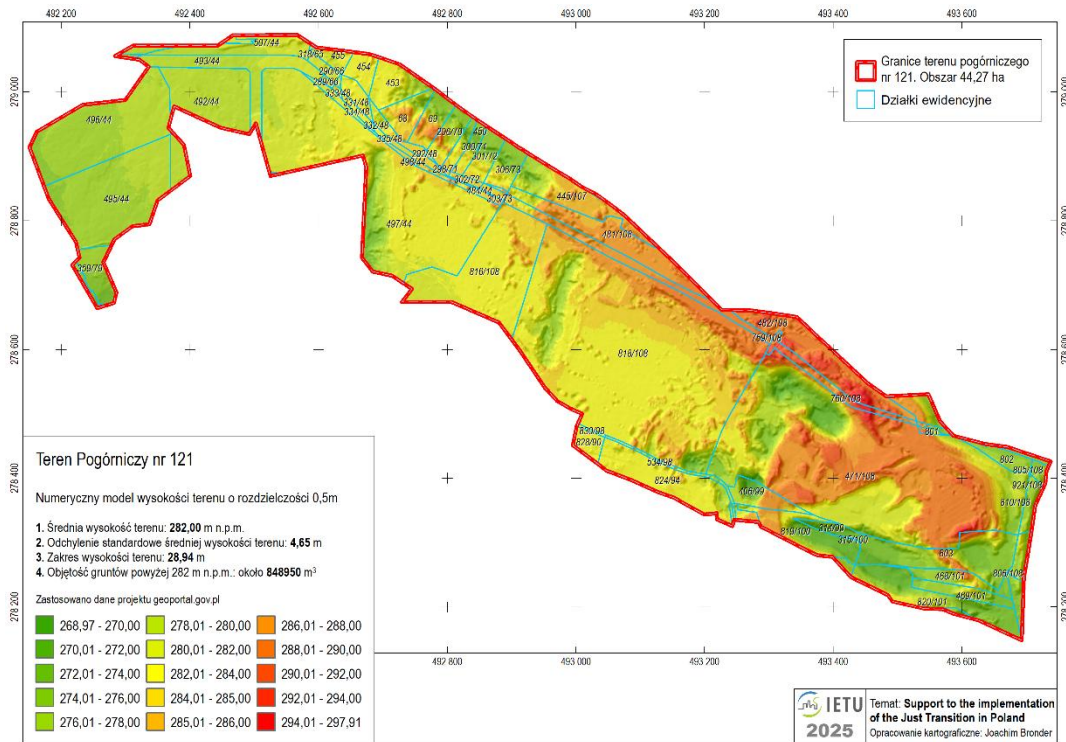
5. Załączniki

Załącznik nr 1: Mapy

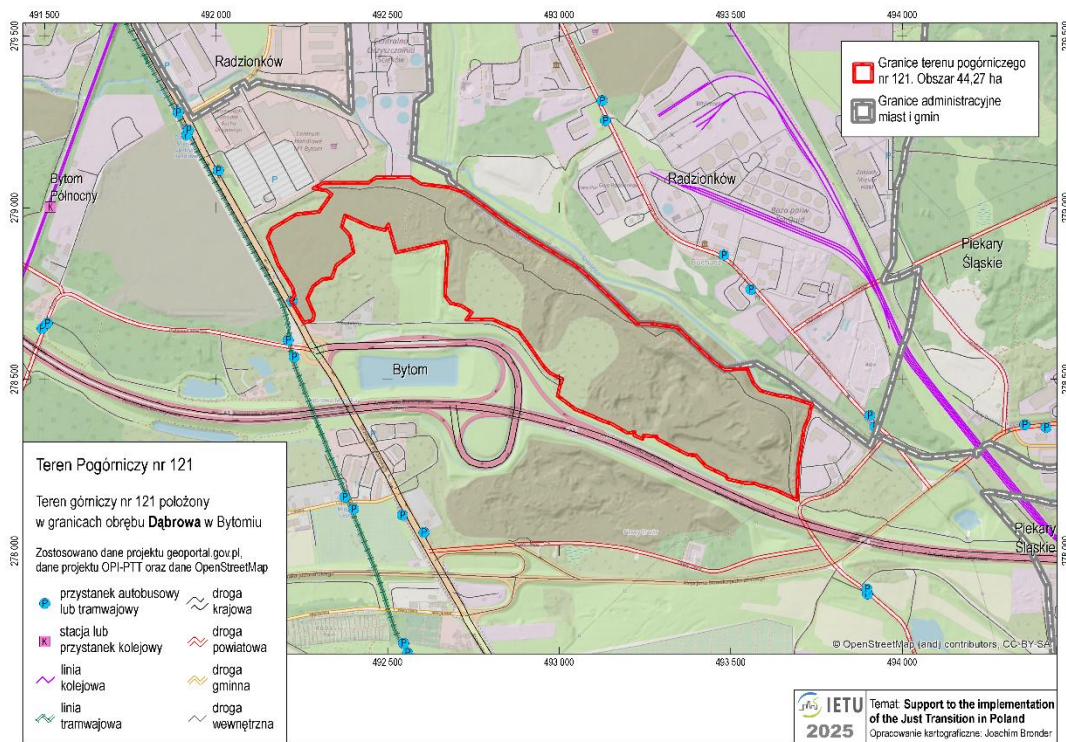
Załącznik nr 1 Mapy



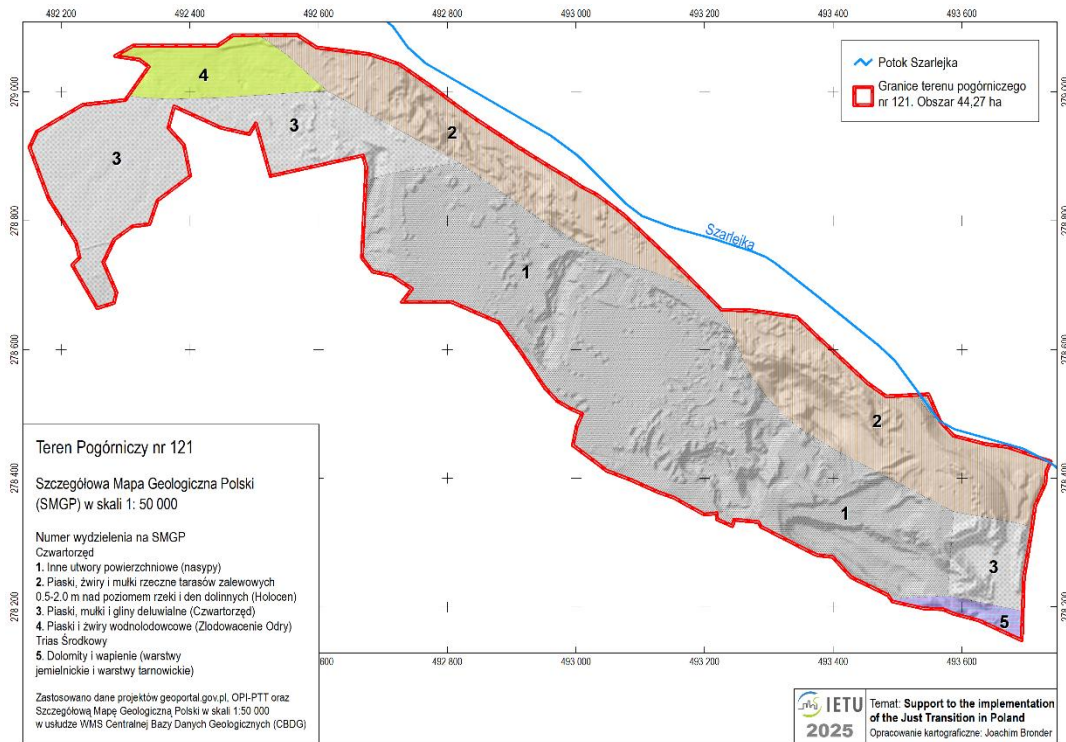
Mapa 1 Teren pogórnicy nr 121: Działki ewidencyjne



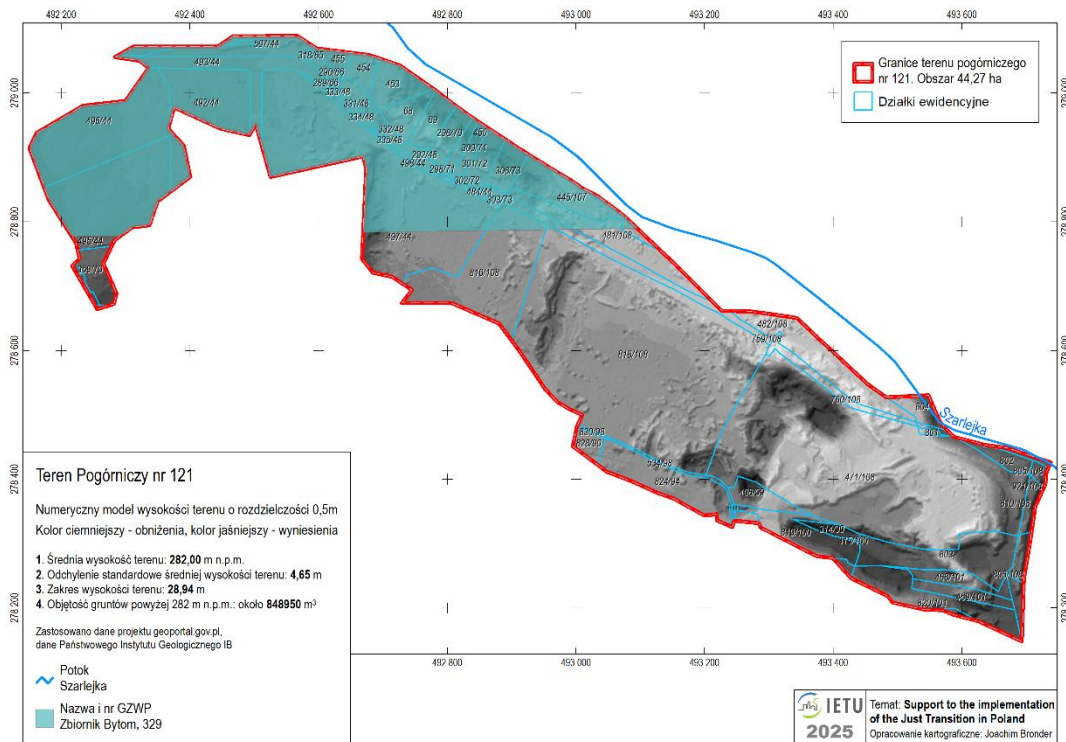
Mapa 2 Teren pogórnicy nr 121: Numeryczny model wysokości terenu



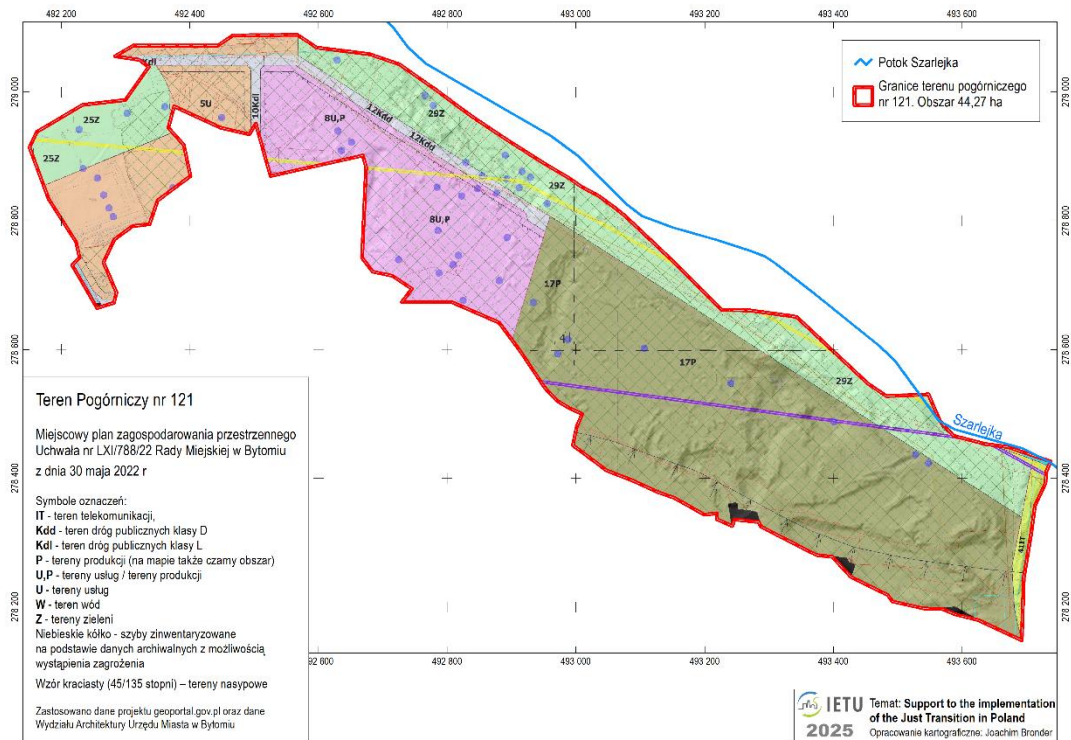
Mapa 3 Teren pogórnicy nr 121: Układ komunikacyjny



Mapa 4 Teren pogórnicy nr 121: Geologia obszaru badań



Mapa 5 Teren pogórnicy nr 121: Pokrycie terenu ciekim Szarlejka i zasięg Zbiornika GZWP nr 329



Mapa 6 Teren pogórnicy nr 121: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP” Dąbrowa Miejska”

7. Plan działania – Czeladź

1. Charakterystyka terenu

Nr terenu w bazie OPI	304 (Czeladź) 305 (Sosnowiec)
TPP 2.0	
Położenie (gmina, gminy, powiat)	Czeladź (powiat będziński), Powierzchnia: ok. 16,38 km ² , Ludność: 30 614 mieszkańców, (stan 2023), Sosnowiec
Powierzchnia terenu	12,3 ha
Rodzaj terenu pogórnicy	Hałda po górnictwie węgla kamiennego – ok 670 000 m ³ .
Aktualny właściciel(e) terenu	Skarb Państwa (SRK), Miasto Sosnowiec.
Występowanie zagrożeń powodziowych	Brak zagrożenia powodziowego.
Skomunikowanie terenu	Dojazd do terenu możliwy jest wyłącznie od strony ul. Granicznej w Czeladzi – na końcowym odcinku dojazd drogą nieutwardzoną.
Geologia i wody podziemne	Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego teren zbudowany jest z gruntów antropogenicznych, a na zdecydowanej większości terenu występują ograniczone warunki budowlane. Brak zagrożeń podtopieniami od wód gruntowych.
Przeznaczenie terenu w planach gminy	Dla terenu ustanowiono MPZP. W Czeladzi teren przeznaczony jest pod tereny zieleni nieurządzonej, natomiast w Sosnowcu zachodnia część w kierunku terenów zieleni buforowej, a wschodnia pod tereny mieszkaniowe jednorodzinne.
Aktualna funkcja (wizja lokalna lub inne źródło danych)	Z danych przedstawionych w dokumencie pn. <i>Program Ochrony Środowiska Dla Gminy Czeladź na lata 2013-2016 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017-2020</i> (Załącznik do

Uchwały Nr XLIX/742/2013 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 maja 2013 roku) wynika, że w 2005 roku została oficjalnie zakończona rekultywacja hałdy „Graniczna”. SRK S.A. o/ Sosnowiec wykonała rekultywacje techniczną i biologiczną na powierzchni 2,61 ha w ramach II etapu prac pt. „*Rekultywacja byłego zwałowiska nadpoziomowego przy ul. Granicznej w Czeladzi*” - odtworzenie warunków glebowych – metoda Izoling. (Obszar objęty II etapem wynosił 5,01 ha wraz z częścią sosnowiecką). Zgodnie z opracowanym „*Aneksem do II etapu projektu rekultywacji...*” i wydaną Decyzją Starostwa Powiatowego w Będzinie z dnia 26.07.2005 i Decyzją z dnia 05.09.2005 r. dokończono rekultywacje techniczną – wykonano odcinek drogi wewnętrznej, alejki spacerowe, ścieżki rowerowe i wykonano rekultywacje biologiczną – zatrawienie terenu metodą Izoling, nasadzenie drzew i krzewów.

Aktualnie teren jest porośnięty roślinnością wysoką, nieużytkowany z dużą ilością odpadów. Przez teren poprowadzona jest trasa rowerowa.

Projekt planu ogólnego jest w przygotowaniu.

Informacja czy teren jest lub będzie określony w planie ogólnym
Obiekty znajdujące się na terenie
Działalność prowadzona obecnie na terenie
Potencjał inwestycyjny

Na terenie nie znajdują się żadne budynki. W zachodniej granicy hałdy poprowadzone są ciepłociągi.

Brak

Teren w obecnym kształcie ma niski potencjał inwestycyjny. Ewentualne zagospodarowanie na cele gospodarcze wymagało będzie wycinki drzew, niwelacji terenu, ustabilizowania gruntu oraz doprowadzenia infrastruktury i dróg dojazdowych.

Jednocześnie rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa w bezpośrednim sąsiedztwie terenu wskazuje na potencjał do tego typu funkcji w najbliższej okolicy.

Teren jest obecnie wykorzystywany przez okolicznych mieszkańców jako miejsce spacerów. Świadczy to o jego potencjale społecznym oraz istotnej roli, jaką już teraz odgrywa w lokalnym krajobrazie jako przestrzeń o charakterze otwartym i ogólnodostępnym.

Silne strony:

- położenie w obszarze mieszkaniowym,
- lokalizacja w sąsiedztwie obiektów zabytkowych i terenów zielonych,
- istniejąca szata roślinna,

Słabe strony:

- brak opracowanej spójnej koncepcji dla terenu,
- struktura właścicielska,
- położenie w granicy dwóch gmin,
- brak inicjatyw w zakresie zagospodarowania terenu,

Szanse:

- mechanizm przekazywania terenów z SRK do gmin,
- przeprowadzenie wstępnych, nieformalnych rozmów o tym terenie między Gminą a SRK

SWOT

- budowa велоstrady GZM w bezpośrednim sąsiedztwie,
- dostępność funduszy na działania związane z przekształceniem terenów przemysłowych oraz adaptacyjnych do zmian klimatu,
- ustalenia planów miejscowych w zakresie ochrony terenów zielonych.

Zagrożenia:

- teren oficjalnie wystawiony na sprzedaż przez SRK co może przyciągnąć inwestorów zainteresowanych wykorzystaniem terenu do innych celów - presja deweloperska,
- brak porozumienia między gminami,
- niekontrolowana sprzedaż fragmentów terenu.
- Występujące w przeszłości incydenty samozagrzewania się hałdy

2. Plan zagospodarowania terenu

Planowane funkcje terenu	Podstawową formą zagospodarowania terenu - teren zielony z nadaną funkcją rekreacyjną.
Lider / operator projektu zagospodarowania terenu	Liderem podmiotów zaangażowanych w ponowne zagospodarowanie terenu jest Miasto Czeladź.
Planowana data zagospodarowania terenu	2030
Podział na strefy funkcjonalne	- strefa rekreacyjna
Dojrzałość projektu	Projekt jest w początkowej fazie rozwoju. Dotychczas nie rozważano zagospodarowania analizowanego terenu
Potencjalni partnerzy lub interesariusze projektu	<ul style="list-style-type: none"> • Miasto Czeladź, • Miasto Sosnowiec, • GZM, • SRK.
Potencjalni nabywcy terenu (konkretne przykłady lub typ nabywcy)	<ul style="list-style-type: none"> • Miasto Czeladź, • Miasto Sosnowiec.
Dostosowanie do lokalnych i regionalnych strategii	<p>W ramach Strategii Rozwoju Miasta Czeladź na lata 2024 – 2030 Kopalnia Saturn została wskazana jako Obszar Strategicznej Interwencji (OSI). Wskazanie na obszarze gminy OSI stanowi wybór strategiczny, którego konsekwencją jest skierowanie interwencji publicznej na określony fragment miasta. Należy przy tym podkreślić, że wskazany obszar terytorialny OSI, nie pokrywa się z przedmiotowym terenem.</p>
Możliwe źródła finansowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> • Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji, • Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027, • WFOŚiGW • Budżety Gmin • środki z Funduszu Transformacji Województwa Śląskiego S.A., np. w ramach obszaru wsparcia: Gospodarcze wykorzystanie terenów przemysłowych w szczególności pogórnich

Uwzględnienie aspektów środowiskowych i klimatycznych

Przewidywani bezpośredni i pośredni beneficjenci projektu
Dobre praktyki

Ze względu na charakter teren ma potencjał do zwiększenia dostępności do terenów zielonych zwłaszcza dla mieszkańców dzielnicy Piaski w Czeladzi. Zagospodarowanie terenu w kierunku rekreacyjnym przy zachowaniu charakteru leśnego jest zgodne z wytycznymi adaptacji miast do zmian klimatu.

Bezpośrednimi beneficjentami projektu będą mieszkańcy Miasta Czeladź i Sosnowiec oraz w przypadku podłączenia funkcjonalnego użytkownicy projektowanej Velostrady GZM.

Projekt LUMAT

Projekt [LUMAT](#), realizowany w ramach programu Interreg Central Europe, miał na celu zrównoważone zarządzanie terenami przemysłowymi w miastach Europy Środkowej. Jednym z kluczowych działań w Polsce była rewitalizacja hałdy pocynkowej przy ul. 1 Maja w Rudzie Śląskiej. Ta hałda, o powierzchni 6,5 ha, jest położona praktycznie w centrum miasta pozostałością po działającej w tym rejonie od I połowy XIX wieku do 1925 roku hucie cynku Liebe–Hoffnung.

Rewitalizacja hałdy pocynkowej w Rudzie Śląskiej wiązała się z kilkoma kluczowymi problemami, które musiały zostać rozwiązane w trakcie realizacji projektu LUMAT. Oto najważniejsze z nich:

1. Zanieczyszczenie metalami ciężkimi

- Hałda zawierała znaczne ilości metali ciężkich, takich jak cynk, ołów i kadm, które mogły stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz środowiska.
- Problemem było zapobieganie przenikaniu tych substancji do gleby, wód gruntowych oraz atmosfery poprzez unoszenie pyłu.

Rozwiązanie:

- Zastosowano fitostabilizację, czyli obsadzenie hałdy specjalnymi gatunkami traw, które wiążą metale ciężkie w systemie korzeniowym, minimalizując ich migrację.

2. Stabilność strukturalna hałdy

- Hałda była luźnym nagromadzeniem odpadów pohutniczych, co sprawiało, że mogła być niestabilna i podatna na osuwiska.
- Istniało ryzyko erozji oraz osiadania terenu po jego zagospodarowaniu.

Rozwiązanie:

- Wzmocnienie struktury poprzez odpowiednie uformowanie terenu i zagęszczenie podłoża.
- Stworzenie warstw zabezpieczających, ograniczających erozję i pylenie.

3. Bezpieczeństwo dla użytkowników

- Ze względu na wcześniejsze zanieczyszczenie terenu istniała obawa, czy obszar będzie bezpieczny dla mieszkańców korzystających z nowej infrastruktury.
- Konieczne było opracowanie metod rekultywacji gwarantujących, że użytkowanie hałdy nie będzie wiązało się z ryzykiem kontaktu z toksycznymi substancjami.

Rozwiązanie:

- Ograniczenie dostępu do głębszych warstw hałdy poprzez zabezpieczenie powierzchni roślinnością oraz ścieżkami pokrytymi materiałami nieprzepuszczającymi pyłów.
- Monitoring składu gleby oraz ocena wpływu działań rekultywacyjnych na środowisko.

4. Integracja hałdy z przestrzenią miejską

- Hałda była wcześniej postrzegana jako obszar zdegradowany, nieatrakcyjny i potencjalnie niebezpieczny.
- Mieszkańcy mogli mieć wątpliwości co do zasadności inwestycji oraz jej wpływu na komfort życia.

Rozwiązanie:

- Stworzenie infrastruktury rekreacyjnej (ścieżki spacerowe, tor saneczkowy, tor BMX, plac zabaw, punkt widokowy), która zachęca mieszkańców do odwiedzania miejsca.
- Edukacja społeczna poprzez tablice informacyjne oraz organizację wydarzeń związanych z historią hałdy i procesami rekultywacji.

5. Koszty rewitalizacji i finansowanie

- Rekultywacja terenów przemysłowych to kosztowny proces, wymagający znacznych nakładów finansowych.
- Finansowanie z budżetu miasta mogło być niewystarczające, a projekt wymagał środków zewnętrznych.

Rozwiązanie:

- Pozyskanie dofinansowania z funduszy unijnych w ramach projektu LUMAT oraz wsparcie z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Dzięki skutecznemu zaradzeniu tym wyzwaniom, hałda została przekształcona w przestrzeń atrakcyjną i bezpieczną, służącą mieszkańcom oraz przyrodzie.

Dolina Jiu (Rumunia)

Dolina Jiu będąca w latach 90. głównym ośrodkiem górnictwa węgla kamiennego w kraju, doświadczyła głębokiego kryzysu gospodarczego i społecznego w wyniku procesu zamykania kolejnych kopalń. Region borykał się z masowym bezrobociem, wyludnieniem i długotrwałym zacofaniem strukturalnym. Kryzys pogłębiały także degradacja środowiska, zniszczona infrastruktura oraz osłabienie jakości usług publicznych.

[Rozwój infrastruktury rowerowej w Dolinie Jiu](#) (Valea Jiului) stał się jednym z najbardziej widocznych i obiecujących elementów transformacji regionu po zamknięciu kopalń, szczególnie w ramach działań na rzecz rozwoju turystyki zrównoważonej i rewitalizacji terenów przemysłowych.

W rejonie Petroșani oraz w szerszym obszarze doliny w ostatnich latach powstało kilka tras rowerowych i górskich ścieżek MTB. Celem tych inwestycji było przywrócenie do użytku dawnych terenów górniczych i leśnych poprzez stworzenie atrakcyjnych tras rekreacyjnych o zróżnicowanym poziomie trudności — od łatwych ścieżek dla początkujących po

wymagające trasy enduro i cross-country. Przykładem jest trasa „Baloo”, która oferuje malowniczy przejazd w otoczeniu przyrody, jednocześnie podkreślając dziedzictwo przemysłowe regionu.

Pierwsze zrealizowane odcinki mają długość około 4 kilometrów każda, ale docelowo planowane jest stworzenie kompleksowej sieci obejmującej nawet 600 kilometrów tras rowerowych, obejmujących całą Dolinę Jiu. W prace nad tymi trasami zaangażowane były zarówno lokalne organizacje społeczne, jak i eksperci zewnętrzni, w tym Międzynarodowe Stowarzyszenie Rowerów Górskich (IMBA) oraz Fundacja New Horizons, kierowana przez Danę Batesa, która odegrała kluczową rolę w procesie planowania i angażowania społeczności.

Tworzenie tras rowerowych ma nie tylko wymiar turystyczny, ale także społeczny i edukacyjny — promuje zdrowy tryb życia, oferuje zajęcia dla młodzieży oraz umożliwia mieszkańcom ponowne odkrycie i wykorzystanie naturalnego dziedzictwa regionu w nowy sposób, odmienny od dziesięcioleci eksploatacji przemysłowej.

3. Plan działania

Działanie	Kamień milowy	Rezultat	Podmiot odpowiedzialny	Podmioty zaangażowane
Pozyskanie / wykup terenów od SRK	<ol style="list-style-type: none"> Analiza sytuacji finansowej Miasta i możliwości pozyskania/wykupu terenu Uzyskanie wstępnej zgody SRK na rozpoczęcie procesu wykupu / przekazania terenu (np. notatka służbowa, uchwała intencyjna) Zawarcie umowy przedwstępnej lub podpisanie aktu notarialnego nabycia / przejęcia terenu 	Możliwość władania terenem i pozyskania środków	Miasto Czeladź	SRK, Miasto Sosnowiec
Nawiązanie porozumienia z Miastem Sosnowiec	<ol style="list-style-type: none"> Spotkanie z władzami Sosnowca i Czeladzi – prezentacja planów i identyfikacja punktów wspólnych (np. przebieg велоstrady). Wypracowanie wspólnego kierunku zagospodarowania terenu. Podpisanie listu intencyjnego o współpracy / przygotowanie porozumienia międzygminnego Zawarcie formalnego porozumienia (jeśli konieczne, z udziałem Związku Metropolitalnego GZM) Przeprowadzenie konsultacji społecznych – zebranie opinii 	Porozumienie międzygminne	Miasto Czeladź	Miasto Sosnowiec

	mieszkańców i interesariuszy na temat planowanych działań.			
	6. Wypracowanie wspólnego planu działań i podjęcie kolejnych prac (inventaryzacja terenu).			
Inwentaryzacja terenu	1. Wybór wykonawcy inwentaryzacji 2. Wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej, technicznej i środowiskowej 3. Raport końcowy z inwentaryzacji	Wykonana diagnoza stanu	Miasto Czeladź	Miasto Sosnowiec
Opracowanie koncepcji zagospodarowania + opracowanie PFU	1. Warsztaty projektowe z udziałem mieszkańców, partnerów i urbanistów (partycypacja społeczna) 2. Opracowanie koncepcji zagospodarowania i zatwierdzenie jej przez gminę / zespół projektowy 3. Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) pod kątem przyszłego przetargu / wniosku inwestycyjnego / projektowego / aplikacyjnego	Koncepcja zagospodarowania	Miasto Czeladź	Miasto Sosnowiec
Wniosek na dofinansowanie inwestycji	1. Identyfikacja źródeł finansowania 2. Przygotowanie i złożenie kompletnego wniosku o dofinansowanie 3. Uzyskanie decyzji o przyznaniu dofinansowania	Złożony wniosek	Miasto Czeladź	Miasto Sosnowiec

4. Źródła

Strategie

- Strategii Rozwoju Miasta Czeladź na lata 2024 – 2030
- Program Ochrony Środowiska Dla Gminy Czeladź na lata 2013-2016 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017-2020

Publikacje w mediach

- <https://metropoliagzm.pl/2024/02/23/velostrada-przez-czeladz-miasto-przygotuje-projekt-i-znajdzie-wykonawce/>

<https://programme2014-20.interreg-central.eu/Content.Node/LUMAT.html>

<https://ietu.pl/?s=lumat>

<https://sprawiedliwa-transformacja.pl/2020/11/06/rumunski-region-weglowy-dolina-jiu-gotowy-na-sprawiedliwa-transformacje/>

POROZUMIENIA W SPRAWIE VELOSTRAD ZAWARTE 20 MAJA 2022 R. W GZM (w tym dot. velostrady nr 1 Katowice-Sosnowiec): <https://www.zielony->

burowiec.pl/uploaded/dokumenty%20pdf/PorozumienieRoweroweKatowiceSosnowiec_20-05-2022.pdf

Artykuły naukowe, raporty

RAPORT z wykonania „Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Czeladź na lata 2004-2015” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXIX/536/2004w dniu 28 października 2004r.

Starzewska-Sikorska, A., Pogrzeba M., Krzyżak J., [Zrównoważone zarządzanie terenami poprzemysłowymi na przykładzie rezultatów projektu LUMAT" \(Sustainable management of brownfield based on an example of LUMAT project results\) in: *Gospodarka surowcowa* No. 3/19.](#)

5. Załączniki

- a. Raport termowizyjny (PDF) wygenerowany z Systemu OPI TPP 2.0
- b. Raport o terenie 304 wygenerowany z Systemu OPI TPP 2.0
- c. Mapy



Rysunek 1 Mapa przedmiotowego terenu OSM (źródło: OPI TPP)



Rysunek 2 Przedmiotowy teren na ortofotomapie 2022 (źródło: ORSIP)



Rysunek 3 Przedmiotowy teren na mapie historycznej z 1993 (źródło: ORSIP)

8. Plan działania – Jastrzębie-Zdrój

1. Charakterystyka terenu

Nr terenu w bazie OPI	350 (Jastrzębie Zdrój) + 351(Mszana)
TPP 2.0	
Położenie (gmina, gminy, powiat)	Jastrzębie-Zdrój, miasto na prawach powiatu, Ludność: 85 000 mieszkańców, Mszana, (powiat wodzisławski), Ludność 7 600 mieszkańców, 31,4 km ²
Powierzchnia terenu	Łącznie oba tereny zajmują 47,8 ha (teren 350 – 35,5 ha; teren 351 – 12,3 ha)
Rodzaj terenu pogórniczego	Teren przemysłowy po zlikwidowanej kopalni obejmujący obszar zakładu głównego, szybów, osadników oraz zlikwidowanej bocznicy kolejowej.
Aktualny właściciel(e) terenu	Skarb Państwa (SRK, JSW, JSK), Gmina Jastrzębie-Zdrój.

Występowanie zagrożeń powodziowych Skomunikowanie terenu i dostępność	Brak zagrożenia powodziowego – najbliższa strefa ryzyka powodziowego dot. doliny rzeki Szotkówki, w znacznym oddaleniu od przedmiotowego terenu Dojazd do terenu możliwy jest od strony miasta Jastrzębie Zdrój ul. Górniczą. Zgodnie z istniejącym projektem teren zostanie skomunikowany z ul. Wodzisławską oraz Droga Główną Południową znacząco zwiększając dostępność komunikacyjną terenu również dla pojazdów wielkotonażowych. Bezpośrednio przy terenie położony jest przystanek - KWK Jas-Mos, dodatkowo przystanki są zlokalizowane nieco dalej na osiedlu Przyjaźń i Bogoczowiec.
Geologia i wody podziemne	Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego teren zbudowany jest z gruntów antropogenicznych, a na zdecydowanej większości terenu występują ograniczone warunki budowlane, fragmentarycznie warunki te są przeciętne. We wschodniej części terenu zgodnie z mapą hydrogeologiczną występuje wysoki poziom wód gruntowych (0,4 m p.p.t.), w pozostałych częściach warunki gruntowo-wodne są zróżnicowane.
Przeznaczenie terenu w planach gminy	Cały teren objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zarówno od strony miasta Jastrzębie-Zdrój jak również gminy Mszana. Aktualnie na terenie Jastrzębia-Zdroju, po uchwaleniu 29.05.2025 r. MPZP, nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu z działalności zakładów górniczych na cele produkcyjno-usługowe. Na terenie gminy Mszana większość terenu przeznaczona jest pod obiekty produkcyjne, a niewielka część w rejonie Drogi Główniej Południowej pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub produkcji energii ze źródeł odnawialnych z zakresu energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW, z towarzyszącą zabudową usługową.
Aktualna funkcja (wizja lokalna lub inne źródło danych)	Na terenie prowadzone są prace likwidacyjne i rekultywacyjne prowadzone przez SRK. W części budynków swoją działalność prowadzą jeszcze podmioty związane z działalnością górniczą: JSW SA, JSW Szkolenia i Górnictwa, JSK.
Informacja czy teren jest określony w planie ogólnym Obiekty znajdujące się na terenie	Gmina Mszana nie ukończyła prac nad planem ogólnym Miasto Jastrzębie-Zdrój opracowuje plany miejscowe bez obowiązku sporządzenia planu ogólnego. Na terenie w dalszym ciągu istnieją pozostałości po infrastrukturze i budynkach kopalni Jas-Mos – sukcesywnie likwidowane przez SRK. Część tych obiektów wystawiona jest na sprzedaż przez SRK. Na terenie zlokalizowane są dwie wieże szybowe o niekreślonej wizji zagospodarowania lub likwidacji.
Działalność prowadzona obecnie na terenie	Na terenie części budynków (np. łaźnia, cechownia) prowadzona jest działalność związana z górnictwem (JSWSiG, JSK). Działalność ta prowadzona jest na marginalnej części terenu bezpośrednio od strony miasta Jastrzębie Zdrój.
Potencjał inwestycyjny	Teren charakteryzuje się dużym potencjałem inwestycyjnym. Powierzchnia terenu, jego dostępność, w tym położenie w zasięgu międzynarodowego korytarza komunikacyjnego, brak konfliktów społecznych oraz środowiskowych stanowią ważne czynniki prorozwojowe. Na potencjał terenu wpływ ma również dostępność środków finansowych dedykowana na działania w obszarze terenów pogórnich oraz dla gmin górniczych.

SWOT

Negatywnie na potencjał wpływa otoczenie makroekonomiczne oraz demografia regionu.

Duże zainteresowanie potencjalnych inwestorów (również zagranicznych) – zgłaszane przez przedstawicieli Gminy Mszana

Silne strony:

- duża powierzchnia terenu,
- położenie u zasięgu filaru górniczego - niskie ryzyko zagrożeń górniczo-geologicznych,
- skomunikowanie terenu, zwłaszcza po realizacji projektu drogowego,
- infrastruktura (media) terenu jest wystarczająca i interesująca dla potencjalnych inwestorów
- odległość od zabudowań mieszkaniowych oraz akceptacja społeczna do prowadzenia działalności przemysłowej na tym terenie,
- opracowane MPZP,
- dostępność do sieci infrastrukturalnych,
- temat na liście priorytetów Miasta Jastrzębie-Zdrój

Słabe strony:

- brak opracowanej spójnej koncepcji dla terenu,
- rozdrobnienie działek i struktury właścicielskiej,
- potencjalne dalsze podziały po budowie nowego układu komunikacyjnego,
- brak ukonstytuowanej grupy roboczej ds. zagospodarowania terenu z określonym liderem,
- brak szczegółowej inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego,
- brak określonej przyszłości dla wież szybowych,
- niski poziom przedsiębiorczości wśród mieszkańców,
- lepsze warunki pracy i prowadzenia działalności gospodarczej w Czechach,

Szanse:

- budowa nowego układu komunikacyjnego
- dostępność środków na działania transformacyjne
- porozumienie międzygminne.
- teren mógłby zostać powiększony od północy w kierunku obwodnicy zapewniając przy tym spójność charakterystyki terenów

Zagrożenia:

- wyludnianie się miasta,
- niekontrolowana sprzedaż fragmentów terenu
- przepisy prawne odstraszać potencjalnych inwestorów – konieczność ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem wieczystym, które nie mogą być traktowane jako koszty.

2. Plan zagospodarowania terenu

Planowane funkcje terenu

Podstawową formą zagospodarowania terenu jest działalność przemysłowo-produkcyjna. Uzupełnieniem tej funkcji staną się usługi, w tym obsługa inwestorów oraz produkcja energii z odnawialnych źródeł energii. W przypadku decyzji o pozostawieniu i rekultywacji wież szybowych i/lub budynku

	<p>cechowani rozważana jest także funkcja kulturowa powiązana z działalnością istniejącego w mieście Carbonarium w dawnej łaźni po KWK Moszczenica.</p>
<p>Lider / operator projektu zagospodarowania terenu</p>	<p>Liderem podmiotów zaangażowanych w ponowne zagospodarowanie terenu po kopalni Jas-Mos jest Miasto Jastrzębie Zdrój.</p>
<p>Planowana data zagospodarowania terenu</p>	<p>2030</p>
<p>Podział na strefy funkcjonalne</p>	<ul style="list-style-type: none"> - strefa produkcyjna - strefa usług i rozwoju przedsiębiorczości - strefa produkcji energii z OZE - strefa dziedzictwa kulturowego
<p>Dojrzałość projektu</p>	<p>Najważniejszym zrealizowanym elementem projektu jest przygotowywany projekt skomunikowania terenu z ul. Wodzisławską oraz Drogą Główną Południową. Istotnym elementem jest także utworzenie, na ten moment, nieformalnej grupy działającej na rzecz zagospodarowania terenu obejmującej przedstawicieli Jastrzębia-Zdroju, Mszany, JSW. Temat zagospodarowania terenu jest także przedmiotem uzgodnień w ramach prac Rady Miejskiej Jastrzębia Zdroju.</p>
<p>Potencjalni partnerzy lub interesariusze projektu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Miasto Jastrzębie-Zdrój, • Gmina Mszana, • JSW, • JSK, • KSSE, • SRK, • GIG-PIB Katowice, • Zarząd Dróg Wojewódzkich, • Dostawcy mediów.
<p>Potencjalni nabywcy terenu (konkretne przykłady lub typ nabywcy)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • przedsiębiorstwa produkcyjne, • firmy logistyczne, • producenci energii, • jednostki otoczenia biznesu.
<p>Dostosowanie do lokalnych i regionalnych strategii Możliwe źródła finansowania terenu</p>	<p>Teren został wskazany jako obszar inwestycyjny w dokumencie pn. Strategia rozwoju miasta Jastrzębie-Zdrój 2030+</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji, • Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027, • Funduszu Transformacji Województwa Śląskiego • Budżet Miasta
<p>Uwzględnienie aspektów środowiskowych i klimatycznych</p>	<p>Ze względu na charakter terenu oraz planowane funkcje nie zakłada się nadawania mu funkcji bezpośrednio związanych z budową obszaru bioróżnorodności czy działań adaptujących miasto do zmian klimatu. Jednocześnie wszystkie inwestycje prowadzone będą z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz DNSH.</p>
<p>Przewidywani bezpośredni i pośredni beneficjenci projektu</p>	<p>Bezpośrednimi beneficjentami projektu będą przedsiębiorcy lokujący swoją działalność na terenie po kopalni Jas-Mos. Beneficjentem pośrednim będą pracownicy zatrudnieni w nowopowstałych przedsiębiorstwach oraz funkcjonujące podmioty gospodarcze.</p>

Dobre praktyki

Projekt „[Greenmine](#)” - to czeska inicjatywa skoncentrowana na zrównoważonej rewitalizacji terenów pogórnich na terenie Kraju Usteckiego w Czechach. Celem projektu jest przekształcenie zdegradowanych obszarów przemysłowych – głównie po eksploatacji węgla brunatnego – w nowoczesne przestrzenie sprzyjające rozwojowi gospodarczemu, środowiskowemu i społecznemu. Projekt promuje wykorzystanie innowacyjnych technologii, energii odnawialnej oraz podejścia opartego na gospodarce cyrkularnej. Istotnym elementem jest zaangażowanie lokalnych społeczności oraz współpraca z sektorem publicznym i prywatnym. Green Mine wspiera transformację regionów górniczych w kierunku zielonej gospodarki, zgodnie z celami Europejskiego Zielonego Ładu i Funduszu Sprawiedliwej Transformacji. Projekt jest realizowany ze środków europejskich (FST) a jego wdrożeniem zajmuje się firma [Sev.en Inntech a.s.](#) Projekt opiera się na trzech filarach:

1. Przygotowanie terenu obejmuje kluczowe etapy przygotowania terenu pod względem technicznym, krajobrazowym i urbanistycznym, aby umożliwić dalszy rozwój. W tym etapie istotny jest rozwój infrastruktury transportowej ułatwiającej skomunikowanie terenów pogórnich.
2. Projekty rozwojowe koncentrują się na innowacjach i badaniach, które otwierają nowe możliwości wykorzystania krajobrazu pokopalnianego.
3. Zasoby ludzkie, działania informacyjne i edukacja mają na celu wzmocnienie umiejętności, promowanie edukacji i informowanie opinii publicznej o wizji i postęпах projektu.

Projekt [DUST](#) - (Democratising Just Sustainability Transitions) finansowany z programu Horyzont 2020 Unii Europejskiej, ma na celu wzmocnienie partycypacji obywatelskiej i sprawiedliwości w procesach transformacji środowiskowej, zwłaszcza w kontekście polityki zrównoważonego rozwoju na poziomie lokalnym i regionalnym.

Projekt oferuje narzędzia z zakresu mapowania interesariuszy, scenariusze warsztatów nad przyszłością rozwoju oraz paneli obywatelskich. Projekt promuje zaangażowanie interesariuszy na wczesnym etapie projektów.

Projekt jest realizowany przez międzynarodowe konsorcjum badawcze z udziałem Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.

3. Plan działania

Działanie	Kamień milowy	Rezultat	Podmiot odpowiedzialny	Podmioty zaangażowane
Budowa nowego układu komunikacyjnego	<ol style="list-style-type: none"> Opracowanie koncepcji komunikacyjnej z uwzględnieniem istniejącej sieci i planowanego zagospodarowania – ostateczne ustalenia (ZREALIZOWANE) Uzyskanie decyzji środowiskowej (jeśli wymagane) Opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę Przeprowadzenie przetargu na wykonawcę Rozpoczęcie i zakończenie robót budowlanych (etapami) 	Lepsza dostępność terenu	Miasto Jastrzębie Zdrój	Zarząd Dróg Wojewódzkich
Pozyskanie / wykup terenów od SRK	<ol style="list-style-type: none"> Ustalenie zakresu terenów do przejęcia Negocjacje z SRK i uzyskanie wstępnych warunków przejęcia Zawarcie porozumienia wstępnego (list intencyjny / umowa przedwstępna) Finalizacja transakcji nabycia terenów 	Możliwość władania terenem i pozyskania środków	Miasto Jastrzębie Zdrój	SRK
Nowy podział geodezyjny terenu	<ol style="list-style-type: none"> Zlecenie prac geodezyjnych (na podstawie koncepcji zagospodarowania lub inwentaryzacji) Wykonanie pomiarów i projektów podziałów Złożenie dokumentacji do zatwierdzenia w urzędzie Uzyskanie decyzji podziałowej i aktualizacja ewidencji gruntów 	Wzrost funkcjonalności terenu	Miasto Jastrzębie Zdrój	Gmina Mszana
Inwentaryzacja terenu	<ol style="list-style-type: none"> Wybór wykonawcy inwentaryzacji Wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej, technicznej i środowiskowej Raport końcowy z inwentaryzacji 	Wykonana diagnoza stanu	Miasto Jastrzębie Zdrój	SRK, GIG-PIB, JSW

Opracowanie koncepcji zagospodarowania i komercjalizacji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Warsztaty z interesariuszami (mieszkańcy, inwestorzy) 2. Opracowanie wstępnych wariantów zagospodarowania bazujących na wynikach pozyskanych z realizacji akcji pilotażowej realizowanej w ramach projektu OPI TPP 3.0 3. Wybór modelu docelowego 4. Opracowanie docelowej koncepcji urbanistycznej i funkcjonalnej 5. Zatwierdzenie koncepcji przez gminę i radę 	Wybrany operator terenu i model komercjalizacji	Miasto Jastrzębie Zdrój	Gmina Mszana, KSSE, JSW
Przygotowanie oferty inwestycyjnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opracowanie pakietu informacyjnego (lokalizacja, dostępność mediów, plan zagospodarowania) 2. Określenie warunków inwestycyjnych (forma sprzedaży/dzierżawy, wsparcie publiczne) 3. Rozpoczęcie procesu pozyskiwania inwestorów 	Oferta inwestycyjna	Miasto Jastrzębie Zdrój	Gmina Mszana, KSSE

4. Źródła

Strategie

- Strategia rozwoju miasta Jastrzębie-Zdrój 2030+
- Lokalny Program Rewitalizacji Jastrzębia-Zdroju do 2020 roku
- Raport o stanie miasta za 2024 rok
- UCHWAŁA Nr XII/120/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C75 w Jastrzębiu Zdroju

Publikacje w mediach

- <https://www.dustproject.eu/pl>

5. Załączniki

- 5.1. Raport o terenie 350 wygenerowany z Systemu OPI TPP 2.0
- 5.2. Raport o terenie 351 wygenerowany z Systemu OPI TPP 2.0
- 5.3. Mapy



Rysunek 4 Mapa przedmiotowego terenu OSM (źródło: OPI TPP)



Rysunek 5 Przedmiotowy teren na ortofotomapie 2022 (źródło: ORSIP)



Rysunek 6 Przedmiotowy teren na mapie historycznej z okresu 1994-2002 (źródło: ORSIP)

9. Plan działania – Miedźna

1. Charakterystyka terenu

Nr terenu w bazie OPI	307
TPP 2.0	
Położenie (gmina, gminy, powiat)	Miedźna (powiat pszczyński), Powierzchnia: ok. 50,24 km ² , Ludność: 15 689 mieszkańców (stan 2023)
Powierzchnia terenu	62,6 ha
Rodzaj terenu pogórniczego	Teren przemysłowy po zlikwidowanej kopalni obejmujący obszar zakładu głównego, szybów, bocznic kolejowej.
Aktualny właściciel(e) terenu	Skarb Państwa (SRK, PGG) Gmina Miedźna, Powiat Pszczyński, osoby fizyczne.
Występowanie zagrożeń powodziowych	Brak zagrożenia powodziowego – najbliższa strefa ryzyka powodziowego dot. dolin rzek Wisły i Pszczyńki, w znacznym oddaleniu od przedmiotowego terenu.
Dostępność i skomunikowanie terenu	Dojazd do terenu możliwy jest od kilku stron również dla pojazdów wielkotonażowych. Na terenie funkcjonuje bocznic kolejowa. Aktualnie kończone są prace przy odcinku drogi ekspresowej S1 Mysłowice – Bielsko-Biała i węzła komunikacyjnego Wola, które skomunikują teren w znaczeniu ponadregionalnym.
Geologia i wody podziemne	Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego teren zbudowany jest z gruntów antropogenicznych, a na zdecydowanej większości terenu występują ograniczone warunki

Przeznaczenie terenu w planach gminy	<p>budowlane. Północny fragment terenu znajduje się w strefie zagrożenia podtopieniami od wód gruntowych.</p> <p>Dla terenu nie ustanowiono MPZP, a w projekcie Planu Ogólnego przedmiotowy teren dedykowany jest na trzy strefy:</p> <p>STREFA USŁUGOWA Profil funkcjonalny: Teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.</p>
Aktualna funkcja (wizja lokalna lub inne źródło danych)	<p>STREFA KOMUNIKACYJNA Profil funkcjonalny: Teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.</p> <p>STREFA GOSPODARCZA Profil funkcjonalny: Teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.</p> <p>Na terenie prowadzona jest działalność związana z odwadnianiem kopalń, obsługą i naprawami taboru kolejowego, oczyszczaniem ścieków komunalnych. Aktualnie na terenie EC Czeczott budowana jest przez firmę Węgłokoks instalacja do kogeneracji energii. Na terenie funkcjonują ponadto dostawcy węgla i kruszyw oraz palet (ZRB, ekogroszek, firmy prywatne)</p>
Informacja czy teren jest określony w planie ogólnym	<p>Gmina nie ukończyła dotychczas prac nad planem</p>
Obiekty znajdujące się na terenie	<p>Na terenie w dalszym ciągu istnieją pozostałości po infrastrukturze i budynkach kopalni Czeczott, szyby kopalniane, budynki, EC Czeczott, oczyszczalnia ścieków, lokomotywownia.</p>
Działalność prowadzona obecnie na terenie	<ul style="list-style-type: none"> • Działalność związana z odwadnianiem kopalń, • Oczyszczanie ścieków, • Produkcja energii, • Obsługa produkcji, • Usługi
Potencjał inwestycyjny	<p>Teren charakteryzuje się dużym potencjałem inwestycyjnym. Powierzchnia terenu, jego dostępność, w tym położenie w zasięgu międzynarodowego korytarza komunikacyjnego. Na potencjał terenu wpływ ma również dostępność środków finansowych dedykowana na działania w obszarze terenów pogórnich oraz dla gmin górniczych. W odróżnieniu do większości obszaru kraju uwarunkowania demograficzne również są korzystne.</p> <p>Wyzwaniem jest utrzymanie dobrych nastrojów społecznych i unikanie konfliktów społecznych, przy wysokim stopniu oczekiwań mieszkańców przyzwyczajonych do podmiejskiego charakteru miejscowości. Teren znajduje się pomiędzy dolinami Pszczyńki oraz Wisły co lokuje go w korytarzu ekologicznym</p>

SWOT

ptaków, co również ogranicza możliwości lokowania inwestycji o znaczącym wpływie na środowisko (złóże żwirów).

Silne strony:

- duża powierzchnia terenu,
- położenie u zasięgu filaru górniczego - niskie ryzyko zagrożeń górniczo-geologicznych,
- skomunikowanie terenu, zwłaszcza po oddaniu w użytkowanie odcinka trasy S1,
- bocznicą kolejową,
- odległość od zabudowań mieszkaniowych,
- dostępność do sieci infrastrukturalnych,

Słabe strony:

- brak opracowanej spójnej koncepcji dla terenu,
- rozdrobnienie działek i struktury właścicielskiej,
- brak ukonstytuowanej grupy roboczej ds. zagospodarowania terenu z określonym liderem,
- brak inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego,
- opory społeczne przed lokowaniem uciążliwych inwestycji,
- słabo rozwinięty proces partycypacji społecznej

Szanse:

- budowa nowego układu komunikacyjnego
- dostępność środków na działania transformacyjne
- uwarunkowania demograficzne

Zagrożenia:

- konflikty społeczne,
- niekontrolowana sprzedaż fragmentów terenu.

2. Plan zagospodarowania terenu

Planowane funkcje terenu	Podstawową formą zagospodarowania terenu jest działalność przemysłowo-produkcyjna, energetyczna oraz usługi komunalne. Uzupełnieniem tej funkcji staną się usługi, w tym obsługa inwestorów oraz rozwój przedsiębiorczości.
Lider / operator projektu zagospodarowania terenu	Liderem podmiotów zaangażowanych w ponowne zagospodarowanie terenu po kopalni jest Gmina Miedzna.
Planowana data zagospodarowania terenu	2030
Podział na strefy funkcjonalne	- strefa produkcyjna - strefa produkcji energii i usług komunalnych - strefa usług i rozwoju przedsiębiorczości
Dojrzałość projektu	Projekt jest w początkowej fazie rozwoju. Prowadzono wstępne rozmowy z KSSE oraz przedsiębiorcami zainteresowanymi lokalizowaniem swojej działalności na przedmiotowym terenie. Prowadzone są również prace nad uporządkowaniem infrastruktury terenu m.in. kanalizacji deszczowej.
Potencjalni partnerzy lub interesariusze projektu	<ul style="list-style-type: none">• Gmina Miedzna,• Powiat Pszczyński• KSSE,• SRK,

Potencjalni nabywcy terenu (konkretne przykłady lub typ nabywcy)	<ul style="list-style-type: none"> • PGG, • Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. • przedsiębiorstwa produkcyjne, • firmy logistyczne, • producenci energii, • jednostki otoczenia biznesu.
Dostosowanie do lokalnych i regionalnych strategii Możliwe źródła finansowania terenu	<p>W ramach Strategii Rozwoju Gminy Miedźna na lata 2024-2030 w celu 3.2. Podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej wymienia się działania na rzecz reindustrializacji terenów pokopalnianych.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji, • Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027, • Fundusz Transformacji Województwa Śląskiego • Budżet Gminy
Uwzględnienie aspektów środowiskowych i klimatycznych	<p>Ze względu na charakter terenu oraz planowane funkcje nie zakłada się nadawania mu funkcji bezpośrednio związanych z budową obszaru bioróżnorodności czy działań adaptujących miasto do zmian klimatu. Jednocześnie wszystkie inwestycje prowadzone będą z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz DNSH szczególnie ze względu na podmiejski charakter miejscowości oraz położenie w sąsiedztwie dolin Pszczyнки i Wisły oraz z obrębie korytarza ekologicznego.</p>
Przewidywani bezpośredni i pośredni beneficjenci projektu	<p>Bezpośrednimi beneficjentami projektu będą przedsiębiorcy lokujący swoją działalność na terenie po kopalni Czeczott. Beneficjentem pośrednim będą pracownicy zatrudnieni w nowopowstałych przedsiębiorstwach oraz podmioty gospodarcze funkcjonujące w sąsiedztwie.</p>
Dobre praktyki	<p>KSSENON, jako program Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (KSSE), może stanowić interesujące i kompleksowe rozwiązanie dla Gminy Miedźna, która zmaga się z wyzwaniami zagospodarowania terenów pogórnich, w tym niedoborem zasobów kadrowych i ograniczonym potencjałem administracyjnym w porównaniu do większych miast takich jak Jastrzębiem, Bytom czy Sosnowiec.</p>
	<p>Celem programu jest wspieranie gmin w transformacji gospodarczej, szczególnie na obszarach poprzemysłowych i pogórnich. Obejmuje on wsparcie w zakresie przygotowania terenów inwestycyjnych, pozyskiwania inwestorów, doradztwa strategicznego oraz rozwoju lokalnych kompetencji.</p>
	<p>W wielu gminach, takich jak m.in. Brzeszcze, Sławków czy Czechowice-Dziedzice, KSSENON odegrał istotną rolę jako partner systemowy, który nie tylko wspomaga proces planowania i zagospodarowania trudnych terenów, ale także pomaga budować potencjał instytucjonalny gminy. W kontekście Gminy Miedźna, której ograniczone zasoby kadrowe utrudniają samodzielne prowadzenie złożonych projektów rewitalizacji terenów pogórnich, współpraca z KSSE mogłaby wypełnić tę lukę, oferując eksperckie wsparcie i sprawdzone narzędzia rozwoju lokalnego.</p>
	<p>Dzięki swojej strukturze oraz pozycji instytucji otoczenia biznesu, KSSENON może również ułatwić dostęp do finansowania, np. w ramach środków krajowych lub funduszy unijnych, oraz usprawnić proces kontaktu z potencjalnymi</p>

inwestorami zainteresowanymi terenami zdegradowanymi. Tym samym, Gmina Miedzna zyskuje szansę na zrównoważoną transformację gospodarczą z partnerem, który posiada doświadczenie w pracy z jednostkami samorządu terytorialnego o podobnej skali i problemach.

3. Plan działania

Działanie	Kamień milowy	Rezultat	Podmiot odpowiedzialny	Podmioty zaangażowane
Pozyskanie / wykup terenów od SRK, właścicieli prywatnych	1. Identyfikacja właścicieli i statusu prawnego gruntów (SRK, osoby fizyczne, firmy, gmina). 2. Analiza ryzyk prawnych i ograniczeń (np. szkody górnicze, hipoteki, nieuregulowany stan prawny).	Możliwość władania terenem i pozyskania środków	Do ustalenia	SRK
Nowy podział geodezyjny terenu	1. Zlecenie prac geodezyjnych (na podstawie koncepcji zagospodarowania lub inwentaryzacji) 2. Wykonanie pomiarów i projektów podziałów 3. Złożenie dokumentacji do zatwierdzenia w urzędzie 4. Uzyskanie decyzji podziałowej i aktualizacja ewidencji gruntów	Wzrost funkcjonalności terenu	Do ustalenia	Powiat Pszczyński
Inwentaryzacja terenu	1. Wybór wykonawcy inwentaryzacji 2. Wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej, technicznej i środowiskowej 3. Raport końcowy z inwentaryzacji	Wykonana diagnoza stanu	Do ustalenia	SRK, GIG-PIB, PGG
Opracowanie koncepcji zagospodarowania i komercjalizacji	1. Warsztaty z interesariuszami (mieszkańcy, inwestorzy) 2. Opracowanie wstępnych wariantów zagospodarowania 3. Wybór modelu docelowego 4. Opracowanie docelowej koncepcji urbanistycznej i funkcjonalnej 5. Zatwierdzenie koncepcji przez gminę i radę	Wybrany model komercjalizacji	Do ustalenia	KSSE, PGG, Węglkokoks

Powołanie dedykowanego operatora dla terenu lub współpraca z KSSE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analiza dostępnych form operacyjnych (spółka celowa, fundusz, operator KSSE itp.). 2. Wybór modelu zarządzania i partnera (np. KSSE, ARP, inwestor strategiczny). 3. Podpisanie umów ramowych lub powołanie podmiotu prawnego. 4. Określenie zakresu kompetencji i odpowiedzialności operatora dla analizowanego terenu. 	Ustanowienie lidera procesu komercjalizacji	Do ustalenia	KSSE
Przygotowanie oferty inwestycyjnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opracowanie pakietu informacyjnego (lokalizacja, dostępność mediów, plan zagospodarowania) 2. Określenie warunków inwestycyjnych (forma sprzedaży/dzierżawy, wsparcie publiczne) 3. Rozpoczęcie procesu pozyskiwania inwestorów 	Oferta inwestycyjna	Do ustalenia	KSSE

4. Źródła

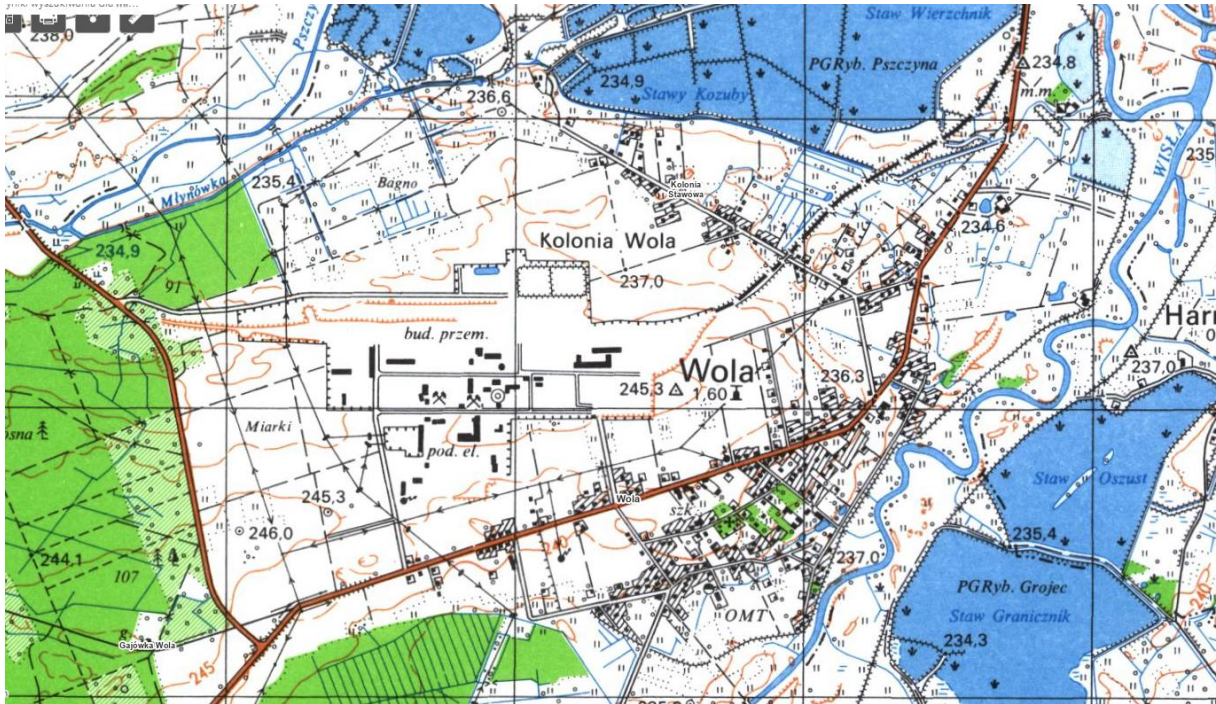
Strategie

- Strategia Rozwoju Gminy Miedzna na lata 2024-2030
- Raport o stanie Gminy Miedzna za 2024 r.
- Projekt Planu ogólnego Gminy Miedzna
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzna

5. Załączniki

5.1. Raport o terenie 304 wygenerowany z Systemu OPI TPP 2.0

5.2. Mapy



Rysunek 9 Przedmiotowy teren na mapie historycznej (źródło: ORSIP)

10. Plan działania Sosnowiec

1. Charakterystyka terenu

Nr terenu w bazie OPI- TPP 2.0	298
Położenie (gmina, powiat)	Sosnowiec, miasto na prawach powiatu, Powierzchnia: ok. 91,06 km ² , Ludność: 191 676 mieszkańców, (stan na rok 2023), ul. Dworcowa, dzielnica Kazimierz Górniczy
Powierzchnia terenu	23,5 ha
Rodzaj terenu pogórniczego	Budynki (zlokalizowane na obszarze 3,5 ha objętym projektem „ Kazimierz OdNowa ”), hałda, roślinność powstała bez ingerencji człowieka, w tym drzewa i krzewy (Mapa 7, Mapa 8, Mapa 9, Mapa 10, Mapa 11).
Aktualny właściciel(e) terenu	Skarb Państwa (SRK), Miasto Sosnowiec.
Występowanie zagrożeń powodziowych	Brak zagrożenia powodziowego.
Skomunikowanie terenu i dostępność	Teren jest dobrze skomunikowany w układzie drogowym, z infrastrukturą kolejową i transportem publicznym. <ul style="list-style-type: none"> · 2,5 km do węzła drogi ekspresowej S1, · 5 km do skrzyżowania drogi S1 z drogą krajową 94 · 12,5 km do skrzyżowania drogi S1 z Autostradą A4. · przystanek kolejowy w pobliżu (Sosnowiec Kazimierz) położony przy ul. Dworcowej, · od 250 do 500 m przystanki autobusowe/tramwajowy (w tym też linia metropolitalna GZM) (Mapa 12). · Bezpośredni dojazd od ulicy Dworcowej oraz ulicy Wagowej.
Geologia i wody podziemne	Utwory czwartorzędowe wykształcone w postaci piasków i żwirów wodnolodowcowych, glin zwałowych, holocenijskich

	<p>namulów den dolinnych, glin i piasków deluwialnych na iłowcach, mułowcach, piaskowcach, zlepieńcach, i węgla kamiennym (utworach karbonu górnego nierozdzielonych) oraz utwory karbońskie Westfalu dolnego wykształcone w postaci mułowców i iłowców z przewarstwieniami piaskowców oraz węgla kamiennego - serii mułowcowej.</p> <p>Teren położony poza obszarem GZWP (Mapa 13).</p>
Przeznaczenie terenu w planach gminy	<p>Teren nie został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca” z roku 2006 (zmiany w roku 2018, 2022) przeznaczenie na tereny produkcyjne i tereny zielone.</p>
Aktualna funkcja (wizja lokalna lub inne źródło danych)	<p>Teren niezagospodarowany: zadrzewienia i roślinność krzewiasta, zwałowisko, teren pokryty płytami betonowymi (część wschodnia). Fragment terenu od strony północnej 3,5 ha – prowadzone są prace związane z projektem Kazimierz OdNowa. Miasto przystąpiło do opracowania planu ogólnego w dniu 31 października 2024.</p>
Informacja czy teren jest określony w planie ogólnym	
Obiekty znajdujące się na terenie	<p>Budynki zlokalizowane na terenie objętym projektem Kazimierz OdNowa (3,5 ha) będące w trakcie adaptacji do nowych funkcji (mapa 5) , zwałowiska i hałdy, na pozostałym terenie rów Mortimerowski.</p>
Działalność prowadzona obecnie na terenie	<p>Prace związane z realizacją projektu Kazimierz odnowa na fragmencie terenu (3,5 ha) należącym do Gminy. Na pozostałym obszarze brak prowadzonej działalności.</p>
Potencjał inwestycyjny	<p>Teren ma dobry potencjał inwestycyjny w kierunku mieszkaniowym. Zagospodarowanie terenu na cele mieszkaniowe będzie wymagało przeprowadzenia badań, w tym badań jakości oraz nośności gruntu. Zagrożeniem może być również możliwość niezależnego od Gminy (np. przed przekazaniem) zagospodarowania części terenu w sposób, który może kolidować z późniejszymi ustaleniami dotyczącymi sposobu zagospodarowania.</p>
SWOT	<p>Mocne strony:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Korzystne skomunikowanie z infrastrukturą drogową, kolejową i transportem publicznym. · Fragment terenu objęty został realizacją projektu Kazimierz OdNowa – w trakcie przekształcenia. · Nieskomplikowana struktura własnościowa terenu. · Występowanie zieleni powstałej bez ingerencji człowieka, w tym drzew i krzewów, którą można wykorzystać dla celów przyszłego zagospodarowania terenu w kierunku mieszkaniowym i/lub usługowym i/lub rekreacyjno-wypoczynkowym oferującym usługi ekosystemowe. · Korzystna lokalizacja w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (od strony północno-wschodniej) w przypadku funkcji mieszkaniowej. <p>Słabe strony:</p> <p>Możliwość wystąpienia potencjalnego zanieczyszczenia terenu.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Rozrost roślinności – możliwość występowania gatunków inwazyjnych.

- Utrudnienia związane z przebiegiem Rowu Mortimerowskiego – (podtopienia, cofka)

Szanse:

- Pozytywne nastawienie SRK do przekazania terenu Gminie (podpisany list intencyjny).
- Dostępność funduszy na przekształcanie terenów pogórnicych.
- Dotychczasowe bogate doświadczenia Gminy w przejmowaniu i zagospodarowywaniu terenów pogórnicych na cele publiczne w oparciu o dobrą współpracę z SRK
- Realizacją projektu Kazimierz OdNowa, którego efektem będzie aktywizacja społeczno-ekonomiczną terenu.
- Sąsiedztwo terenu poddanego rekultywacji w kierunku leśnym (od strony południowej) – las uzupełniałby funkcje usług ekosystemowych w przypadku ich stworzenia na analizowanym terenie, jak również w przypadku zabudowy mieszkaniowej.
- Możliwość wykorzystania osadnika wód dołowych zlokalizowanego na analizowanym terenie dla celów retencyjnych – odwadnianie tego terenu.
- Możliwość wykorzystania fragmentu terenu na kompensacyjne nasadzenia drzew w mieście

Zagrożenia:

- Interpretacja art. 23 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego (Dz.U.2024.1383) dotycząca przekazywania gruntów przez SRK gminom stosowana przez UoKiK jako ograniczenie przeznaczenia terenu na funkcję mieszkaniową z ewentualnym wprowadzeniem funkcji komercyjnych
- Brak wiedzy o stanie gruntu, w tym brak przeprowadzonych badań geochemicznych, związanych z osiadaniem terenu i warunkami hydrologicznymi oraz brak funduszy na te cele.
- Brak badań poświadczających brak zanieczyszczenia terenu.
- Brak Inwentaryzacji i oceny kondycji zieleni.
- Brak funduszy własnych gminy na ewentualną rewitalizację terenu (pod warunkiem uzyskania prawa do władania terenem).
- Słabe rozpoznanie zanieczyszczeń i dokładnego przebiegu Rowu Mortimerowskiego

2. Plan zagospodarowania terenu

Planowane funkcje terenu	Gmina rozważa wprowadzenie funkcji mieszkaniowej lub rozwój terenów zielonych (na przykład na cele rekreacyjne).
Lider / operator projektu zagospodarowania terenu	Liderem projektu zagospodarowania terenu będzie Miasto Sosnowiec
Planowana data zagospodarowania terenu	Gmina nie określiła daty zagospodarowania terenu.
Podział na strefy funkcjonalne	<ul style="list-style-type: none"> · Mieszkaniowa (wstępnie) · Rekreacyjna (wstępnie)

Dojrzałość projektu	Projekt na początkowym etapie rozwoju. Przyjmując skalę od 1 do 5, obszar projektu Kazimierza OdNowa: 4, dla pozostałego terenu: 1.
Potencjalni partnerzy lub interesariusze projektu	<ul style="list-style-type: none"> · Miasto Sosnowiec · SRK
Potencjalni nabywcy terenu (konkretne przykłady lub typ nabywcy)	Miasto Sosnowiec.
Dostosowanie do lokalnych i regionalnych strategii	<p>Zagospodarowanie terenu przez zachowanie i rozwój terenów zieleni urządzonej wpisuje się w realizację "Planu adaptacji miasta Sosnowca do zmian klimatu do roku 2030" (2019) jako czynnika zwiększającego odporność miasta na przewidywane zmiany intensywności i częstości występowania zjawisk klimatycznych i ich pochodnych.</p> <p>Ponadto działania w tym zakresie realizują cele Strategii rozwoju województwa śląskiego „Zielone śląskie” (2020) odnoszące się do kształtowania wysokiej jakości środowiska i przestrzeni w regionie przez rekultywację i rewitalizację obszarów zdegradowanych oraz zagospodarowanie terenów przemysłowych m.in. na cele środowiskowe i rekreacyjne oraz poprawę atrakcyjności przestrzeni publicznej.</p> <p>Rozwój budownictwa mieszkaniowego spełnia zapisy Strategii Rozwoju Miasta Sosnowca do roku 2020 (2007)¹⁷ odnoszące się do poprawy stanu zdrowia warunków życia oraz bezpieczeństwa socjalnego i publicznego mieszkańców, w tym warunków mieszkaniowych.</p>
Możliwe źródła finansowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> · Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027 oraz przyszła perspektywa · Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji, w tym Fundusz Transformacji Województwa Śląskiego, · WFOŚiGW, · Budżet Miasta Sosnowca.
Uwzględnienie aspektów środowiskowych i klimatycznych	<p>Na terenie objętym realizacją projektu Kazimierz OdNowa zaplanowano wprowadzenie zieleni w przestrzeni rekreacyjnej, która nie tylko będzie pełniła funkcje estetyczne ale wpłynie korzystnie na skutki zmieniającego się klimatu. W pozostałym obszarze rozważa się zachowanie istniejącej zieleni porastającej teren (po przeprowadzeniu oceny jej stanu i uporządkowaniu). Wprowadzenie/zachowanie zieleni wzmocni różnorodność biologiczną oraz zapewni regulację klimatu w dzielnicy Sosnowca - Kazimierzu, przez łagodzenie ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak wysokie temperatury, zjawisko MWC, deszcze o dużej intensywności.</p>
Przewidywani bezpośredni i pośredni beneficjenci projektu	Mieszkańcy Miasta Sosnowca

¹⁷ Obecnie trwają prace na nową strategią Miasta Sosnowca.

Zagospodarowanie terenów pogórnicych na cele mieszkaniowe

Analiza przypadków czeskiego i niemieckiego wskazuje, że aby uniknąć naruszenia przepisów o pomocy publicznej możliwe jest finansowanie mieszkalnictwa społecznego na terenach pogórnicych przejętych od Państwa.

W Czechach utworzono specjalny program wspierający budowę mieszkań czynszowych z preferencyjnymi warunkami finansowania. Program ten został zatwierdzony przez Komisję Europejską jako zgodny z zasadami pomocy publicznej. Celem programu jest wsparcie budowy i rekonstrukcji mieszkań czynszowych z czynszami poniżej stawek rynkowych. Budżet projektu wynosi ok 12 miliardów CZK (przeszło 2,04 miliardy PLN) do 2030 roku. Dostępными formami wsparcia są: 1) dotacje pokrywające do 40% kosztów inwestycji oraz 2) preferencyjne pożyczki na pozostałą część kosztów, z oprocentowaniem niższym o 3 punkty procentowe od stopy bazowej UE, z okresem spłaty do 30 lat i możliwością wcześniejszej spłaty bez dodatkowych opłat. Beneficjentami programu mogą być samorządy lokalne, organizacje państwowe oraz inne podmioty publiczne. Warunkiem realizacji programu jest aby mieszkania były wynajmowane osobom spełniającym określone kryteria dochodowe, w tym młodym ludziom, rodzinom z dziećmi oraz pracownikom służb publicznych. ([IEUmonitoring.com](https://www.ieumonitoring.com), 2025; [CIJEurope.com](https://www.cij-europe.com), 2024)

W Niemczech przekazywanie terenów pogórnicych gminom na cele mieszkaniowe odbywa się w ramach lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego (Bebauungsplan). W 2021 roku wprowadzono ustawę o mobilizacji gruntów budowlanych (Baulandmobilisierungsgesetz), która umożliwia gminom określenie w planach miejscowych, że na danym terenie mogą powstać wyłącznie budynki mieszkalne spełniające kryteria mieszkalnictwa społecznego. Warunkiem jest zawarcie przez dewelopera umowy urbanistycznej zobowiązującej do przestrzegania warunków promocji mieszkalnictwa społecznego, w szczególności indeksacji czynszu. Takie podejście pozwala gminom na kontrolowanie przeznaczenia terenów pogórnicych i zapewnienie, że będą one wykorzystywane zgodnie z lokalnymi potrzebami mieszkaniowymi, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z przepisami UE dotyczącymi pomocy publicznej.

3. Plan działania

Działanie	Kamień milowy	Rezultat	Podmiot odpowiedzialny	Podmioty zaangażowane
1. Wypracowanie wstępnej propozycji kierunku/kierunków w zagospodarowania terenu.	<ol style="list-style-type: none"> Określenie celu zagospodarowania terenu Uzgodnienie wstępnej propozycji zagospodarowania terenu 	Gmina ma określony cel przekształcenia terenu.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu
2. Wyjaśnienie interpretacji, przyjętej przez UOKiK, zapisów prawnych odnoszących się do przekazywania przez SRK terenów pogórnich gminom na cel publiczny.	Oficjalna wykładnia przepisów prawnych.	Gmina ma rzetelną wiedzę w zakresie przepisów prawnych i podstawę do określenia celu przekształcenia terenu.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu
3. Sprawdzenie warunków realizacji przekształcenia terenu w wybranym kierunku/kierunkach zagospodarowania terenu.	Realizacja badań i analiz (w tym na przykład: badań geochemicznych, hydrologicznych, nośności terenu, inwentaryzacja i ocena kondycji zieleni, określenie skali problemu występowania roślinności inwazyjnej, a także nakreślenie planów wykorzystania zieleni).	Uzyskanie przez Gminę wyników badań i analiz będących podstawą planowania inwestycji.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu, firmy konsultingowe jednostki badawcze i inne.
4. Wybór funkcji terenu i wpisanie jej do Planu Ogólnego	Analiza możliwości, barier oraz kosztów i korzyści dla wybranych funkcji. Uzgodnienia i podjęcie decyzji	Zapisy Planu ogólnego	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu
5. Określenie celu publicznego dla przekształcenia terenu w wybranym kierunku.	Zdefiniowany cel przekształcenia terenu.	Przyjęty cel spełnia warunki dla uzyskania przez Gminę podstaw prawnych do władania terenem.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu

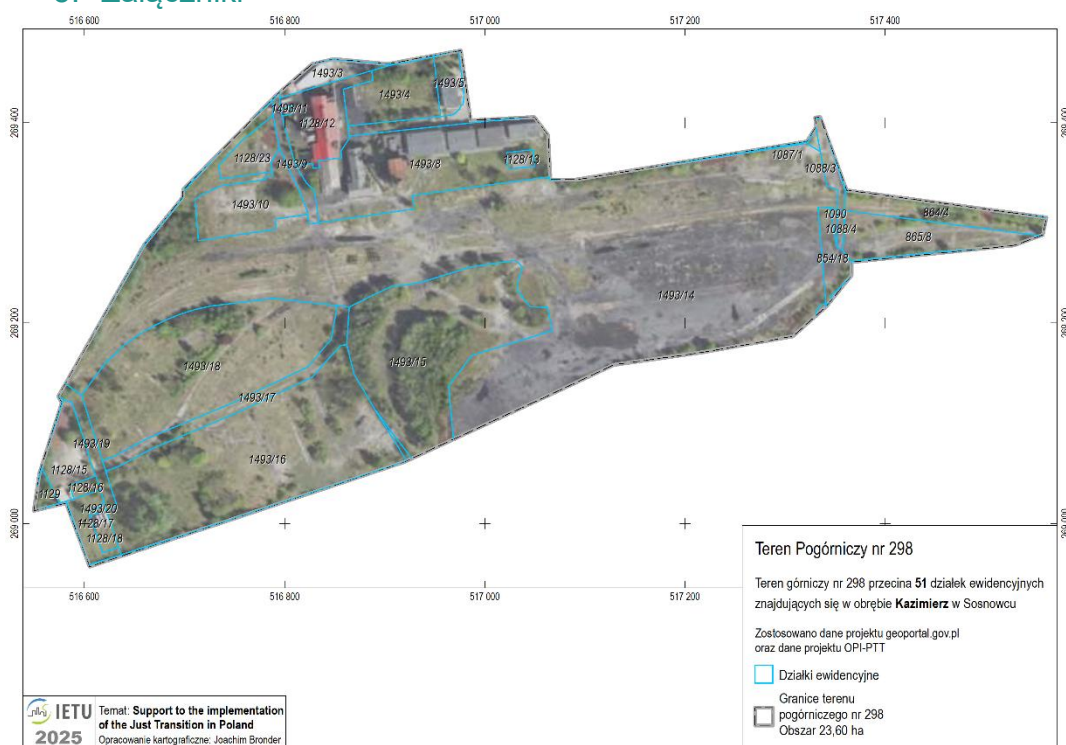
6.	Przeprowadzenie analizy możliwości finansowania działań.	Opracowanie raportu z analizy dostępnych źródeł finansowania	Gmina dysponuje wiedzą na temat dostępnych możliwości finansowania działań oraz skutecznych metod pozyskiwania środków na realizację projektów.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu
7.	Przejęcie terenu od SRK zgodnie z wyznaczonym celem publicznym (uzgodnienie zasad porozumienia z SRK)	Umowa/porozumienie przekazania terenu we władanie Gminie.	Gmina ma prawo władania terenem.	Urząd Miejski w Sosnowcu, SRK.	Urząd Miejski w Sosnowcu, SRK.
8.	Planowanie działań	Opracowanie planów zagospodarowania (na przykład planu remediacji, warunków budowlanych, PFU dla inwestycji).	Gmina ma podstawy merytoryczne do planowania działań.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu
9.	Określenie sposobów zagospodarowania dla terenów przylegających	Uzgodnienie sposobów zagospodarowania terenów przylegających będących we władaniu Gminy	Sposób zagospodarowania terenów przylegających jest spójny bądź komplementarny z kierunkiem/kierunkami przekształcenia terenu 298.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu, interesariusze zagospodarowanie terenu przylegającego
10.	Pozyskanie funduszy na zagospodarowanie terenu	3. Złożenie wniosku/wniosek w na uzyskanie funduszy na przekształcenie terenu 4. Przyznanie Gminie funduszy przez instytucje finansujące.	Gmina jest dysponentem funduszy na zagospodarowanie terenu.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miejski w Sosnowcu, firmy wspierające podczas przygotowywania wniosków o dofinansowanie działań, instytucje finansujące
11.	Realizacja	Realizacja poszczególnych etapów prac	Odbiór prac (w tym robót budowlanych i innych) przez Gminę.	Urząd Miejski w Sosnowcu	Urząd Miasta Sosnowiec, firmy wykonawcze.

4. Źródła

- Plan adaptacji miasta Sosnowca do zmian klimatu do roku 2030" , 2019, Wczujmy się w klimat, MPA 44, Uchwała nr 274/XVI/2019 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przyjęcia „Planu adaptacji miasta Sosnowca do zmian klimatu do roku 2030 [<https://www.bip.um.sosnowiec.pl/a,538175,uchwala-nr-274xvi2019-rady-miejskiej-w-sosnowcu-z-dnia-26-wrzesnia-2019-r-w-sprawie-przyjecia-planu-.html>].

- Strategia Rozwoju Miasta Sosnowca do roku 2020, Sosnowiec 2007, Uchwała nr 162/XII/07 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 24 maja 2007 roku [<https://www.sosnowiec.pl/urząd-miejski-w-sosnowcu/dokumenty-strategiczne>].
- Strategia rozwoju województwa śląskiego „Zielone śląskie” (2020), Uchwała Sejmiku Województwa Śląskiego nr VI/24/1/2020 z dnia 19 października 2020 r., Katowice, październik, 2020 [<https://www.slaskie.pl/content/strategia-rozwoju-województwa-slaskiego-slaskie-2030>]
- Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego Dz.U. 2007 nr 192 poz. 1379
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741),

5. Załączniki



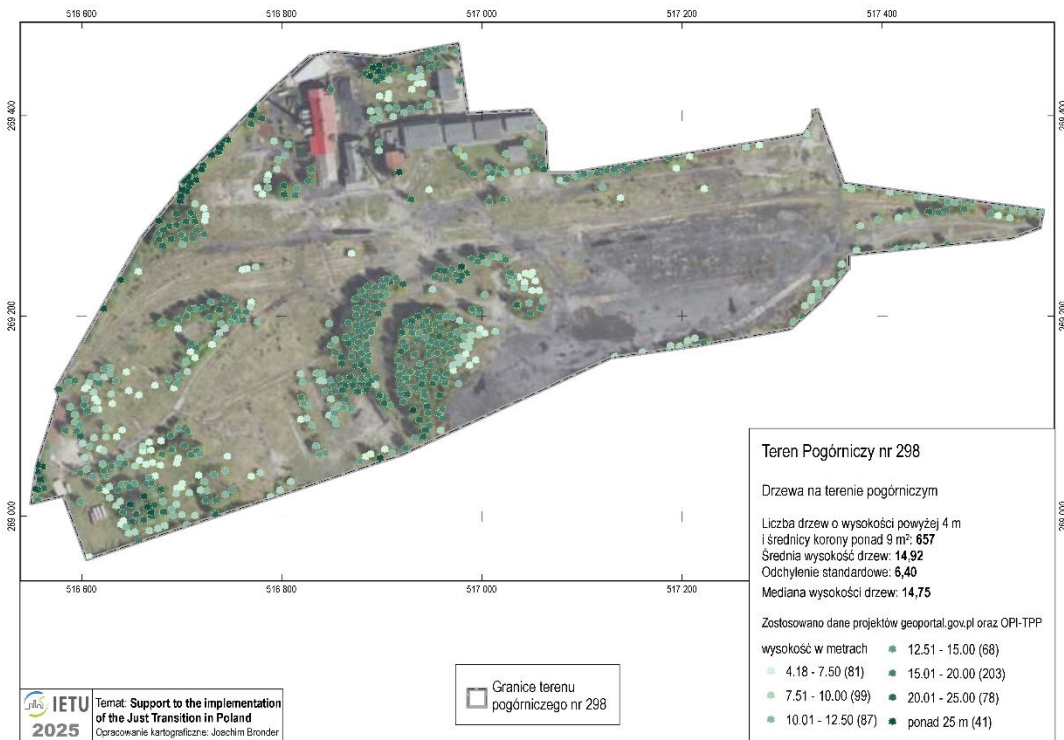
Mapa 7 Teren pogórnicy nr 298: Działki ewidencyjne



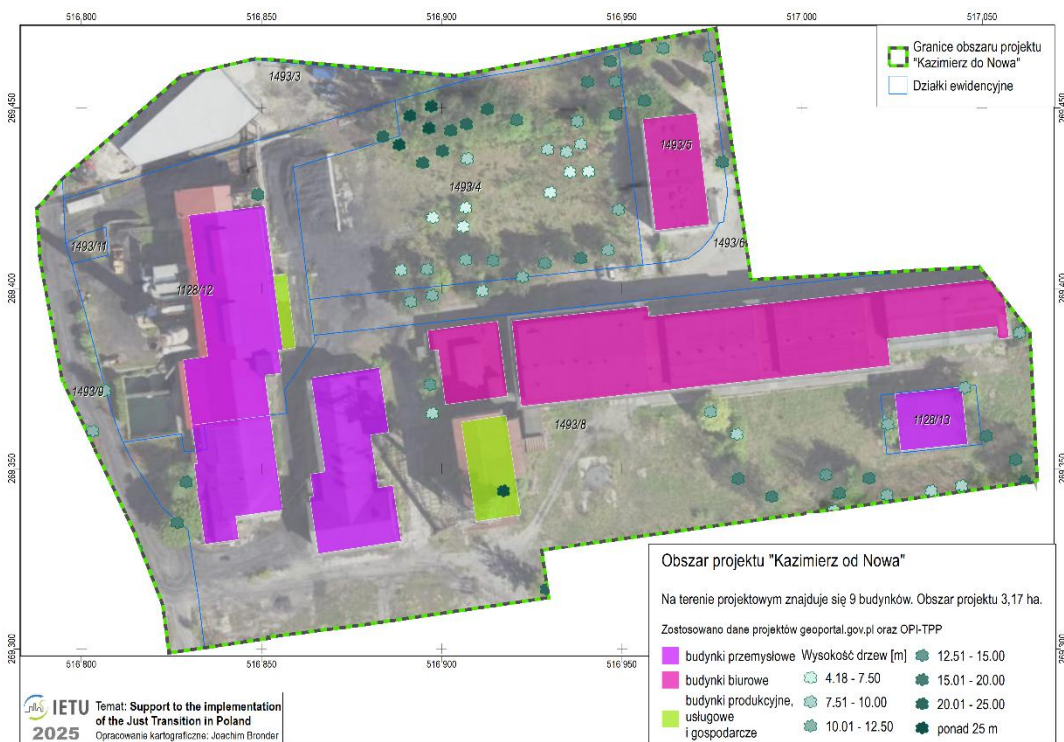
Mapa 8 Teren pogórnicy nr 298: Budynki na terenie pogórnicy



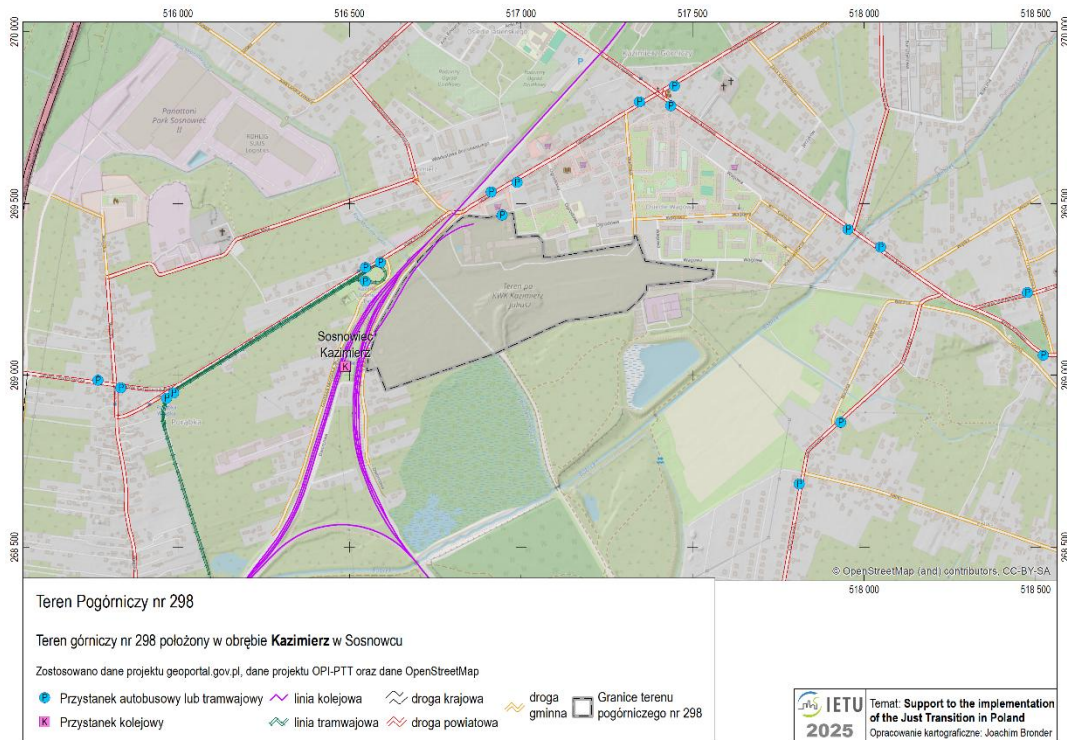
Mapa 9 Teren pogórnicy nr 298: Numeryczny model wysokości terenu



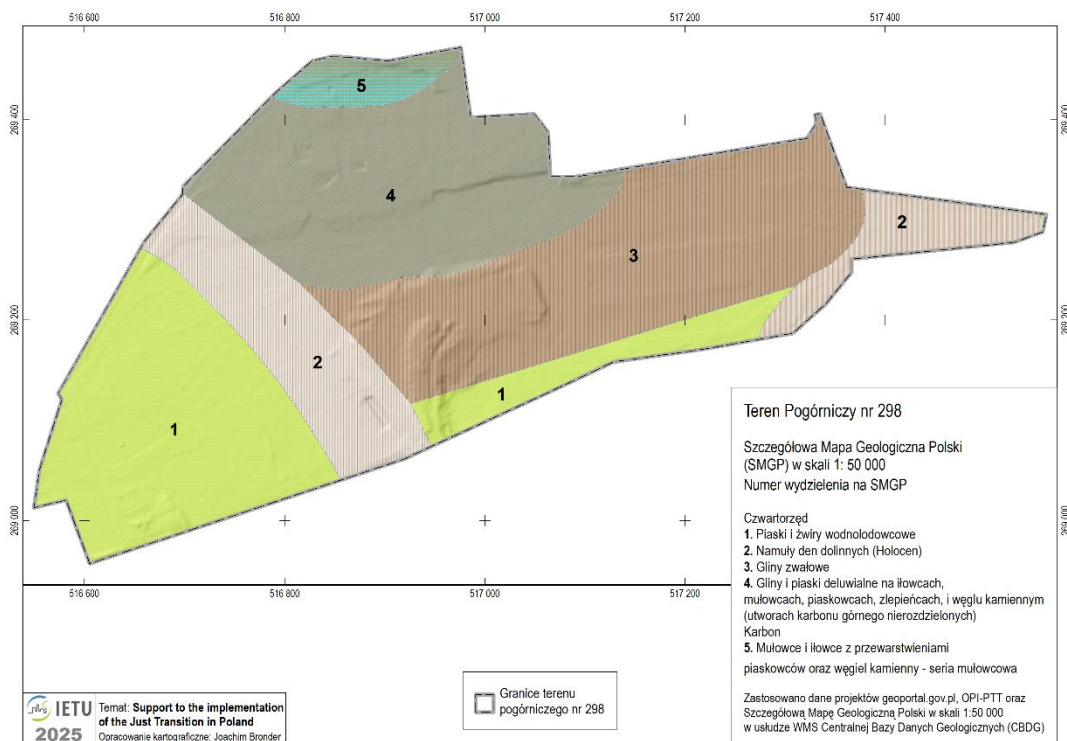
Mapa 10 Teren pogórnicy nr 298: Drzewa na terenie pogórnicy



Mapa 11 Teren pogórnicy nr 298: Obszar projektu Kazimierz OdNowa



Mapa 12 Teren pogórnicy nr 298: Układ komunikacyjny



Mapa 13 Teren pogórnicy nr 298: Mapa geologiczna

11. Pytania ankietowe

Treść pytania	Typ odpowiedzi
<p>1. Jaką gminę Pan / Pani reprezentuje?</p> <p>2. Proszę wskazać teren pogórnicy (należący do SRK) lub teren czynny górnicy położony na terenie Państwa gminy, który stanowi największe wyzwaniem rozwojowe.</p> <p>Prosimy o podanie dokładnej lokalizacji lub numeru działki w bazie OPI TPP 2.0. Tereny pogórnicy należące bezpośrednio do gminy nie są uwzględniane w ankiecie. Prosimy o wskazanie terenów znajdujących się na Państwa obszarze, ale zarządzanych przez SRK lub inne podmioty Skarbu Państwa.</p> <p>Dostęp do bazy OPI jest możliwy wyłącznie dla zarejestrowanych użytkowników. W tym celu prosimy o zalogowanie się na swoje konto lub zarejestrowanie się w systemie.</p> <p>3. Czy któryś z wymienionych problemów wydaje się kluczowy w kontekście tego terenu?</p> <p>Proszę opisać kluczowe problemy inne niż wymienione w pytaniu 3.</p>	<p>Lista rozwijana 64 gmin. Pytanie otwarte, tekst z odpowiedzią.</p>
<p>4. Czy są podmioty zainteresowane zagospodarowaniem tego terenu? Jeśli tak, to proszę wskazać jakie?</p>	<p>Pytanie zamknięte, z możliwością wyboru bądź dopisania innego problemu:</p> <ul style="list-style-type: none">• Skomplikowany stan prawny• Niekontrolowany rozrost roślinności• Problem z pozyskaniem finansowania ze względu na zasadę "zanieczyszczający płaci"• Problem z zagospodarowaniem terenu tak, aby mógł dostarczać korzyści płynące z przyrody – takich jak poprawa jakości powietrza czy tworzenie terenów rekreacyjnych• Inne (proszę opisać szczegóły w okienku, które pojawi się poniżej)
<p>5. Czy są obecnie rozpatrywane warianty zagospodarowania terenu? Jeśli tak to jakie? Proszę wymienić inne warianty zagospodarowania terenu.</p>	<p>Lista do zaznaczenia oraz tekst gdy zaznaczone TAK.</p> <ul style="list-style-type: none">• TAK• NIE <p>Zamknięty, z możliwością wyboru bądź dopisania innego wariantu:</p> <ul style="list-style-type: none">• Brak rozpatrywanych wariantów• Parki rekreacyjne• Obszar zieleni miejskiej

- Miejsca do uprawiania sportów
- Budownictwo mieszkaniowe
- Przemysł i infrastruktura
- Inne (proszę podać jakie w okienku poniżej)

6. Czy chcieliby Państwo współpracować z nami na dalszym etapie realizacji projektu „Wsparcie wdrażania sprawiedliwej transformacji w Polsce”, która będzie polegać na opracowaniu rozwiązań systemowych i/lub planu działania na rzecz zagospodarowania pięciu terenów pogórnicych? Jakim rodzajem współpracy byłoby Państwo zainteresowani?

Zamknięty, z możliwością określenia współpracy (Opracowanie rozwiązań systemowych, opracowanie planu działania na rzecz zagospodarowania pięciu terenów pogórnicych)

- TAK
- TAK, ALE
- NIE



Visit our website:



Find out more about the Technical Support Instrument:

