



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Jaworzno



Mysłowice



Sosnowiec

**Strategia budowania wzajemnego partnerstwa  
w kontekście zagospodarowania  
wskazanych terenów przemysłowych  
z uwzględnieniem uwarunkowań  
społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej  
oraz trendów rozwoju gospodarczego kraju  
wraz z koncepcją zagospodarowania tych terenów**

**w ramach projektu pn.:**

**"Strategia rozwoju gospodarczego Gminy Miasta Mysłowice,  
Jaworzno, Sosnowiec w oparciu o posiadany potencjał  
terenów przemysłowych w odniesieniu  
do obszaru funkcjonalnego Aglomeracji Śląskiej"**

**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

część tekstowa

[Styczeń 2015]

Projekt współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007 – 2013

Projekt jest realizowany przy współfinansowaniu ze środków Unii Europejskiej przyznanych w ramach „Konkursu dotacji na działania wspierające jednostki samorządu terytorialnego w zakresie planowania współpracy w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych”

**Strategia budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej oraz trendów rozwoju gospodarczego kraju wraz z koncepcją zagospodarowania tych terenów**

**w ramach projektu pn.:**

**"Strategia rozwoju gospodarczego Gminy Miasta Mysłowice, Jaworzno, Sosnowiec w oparciu o posiadany potencjał terenów przemysłowych w odniesieniu do obszaru funkcjonalnego Aglomeracji Śląskiej"**

# **KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

Styczeń 2015

Projekt współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007 – 2013

Projekt jest realizowany przy współfinansowaniu ze środków Unii Europejskiej przyznanych w ramach „Konkursu dotacji na działania wspierające jednostki samorządu terytorialnego w zakresie planowania współpracy w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych”

## Spis zawartości

### Cześć opisowa

Podstawa, przedmiot i zakres opracowania.....	4
Streszczenie .....	5
Ogólne założenia koncepcji.....	6
Koncepcja zagospodarowania - Obszar 1 - Zakład B byłej KWK Mysłówice (Mysłowice I).....	10
Analiza uwarunkowań.....	10
Koncepcja zagospodarowania - Wariant 1 .....	14
Koncepcja zagospodarowania - Wariant 2 .....	15
Bilans terenu / zestawienie powierzchni obszaru .....	18
Koncepcja zagospodarowania - Obszar 2 - Byłe składowisko odpadów pogórnich, ul. Radwańskich, Jaworzno (Jaworzno I) .....	19
Analiza uwarunkowań.....	19
Koncepcja zagospodarowania - Wariant 1 .....	21
Koncepcja zagospodarowania - Wariant 2 .....	21
Bilans terenu / zestawienie powierzchni obszaru .....	22
Koncepcja zagospodarowania - Obszar 3 - Teren przy SPNT, dawna KWK Niwka - Modrzejów, Sosnowiec (Sosnowiec III) .....	23
Analiza uwarunkowań.....	23
Koncepcja zagospodarowania - Wariant 1 .....	25
Koncepcja zagospodarowania - Wariant 2 .....	25
Bilans terenu / zestawienie powierzchni obszaru .....	27
Spis wykorzystanych materiałów.....	28
Informacja o zespole autorskim .....	28

## **Część rysunkowa**

1. Lokalizacja terenów będących przedmiotem koncepcji

### ***Mysłowice I - Zakład B po byłej KWK Mysłowice - ul. Obrzeźna Północna***

2. Oznaczenie obszaru i uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne
3. Fotografie obszaru opracowania (listopad 2014-styczeń 2015)
4. Koncepcja zagospodarowania - wariant 1
5. Robocze wizualizacje poglądowe - wariant 1
6. Koncepcja zagospodarowania - wariant 2 (część północna terenu)
7. Koncepcja zagospodarowania - wariant 2 (część południowa terenu)
8. Lokalizacja terenu na zdjęciu lotniczym 1 - widok w kontekście miasta
9. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym 1 - etap docelowy
10. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym 2 - strefy funkcjonalne i etapowanie
11. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym 2 - *Revital Park Mysłowice* - etap docelowy
12. Wizualizacja - widok od strony południowej (od ul. Katowickiej)
13. Wizualizacja - widok z planowanej drogi dojazdowej w kierunku północnym

### ***Jaworzno I - Byłe składowisko odpadów pogórnich - ul. Radwańskich 1***

14. Oznaczenie obszaru i uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne
15. Fotografie obszaru opracowania (listopad 2014-styczeń 2015)
16. Koncepcja zagospodarowania - wariant 1
17. Koncepcja zagospodarowania - wariant 2
18. Lokalizacja terenu na zdjęciu lotniczym
19. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym - strefy funkcjonalne
20. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym 2 - *Revital Park Jaworzno*
21. Wizualizacja - widok od strony wschodniej z ul. Radwańskich
22. Wizualizacja - widok od strony północnej z ul. Mikołaja Reja
23. Wizualizacja - widok od strony południowej z ul. Mikołaja Reja

### ***Sosnowiec III - Teren przy SPNT (po dawnej KWK Niwka-Modrzejów)***

24. Oznaczenie obszaru i uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne
25. Fotografie obszaru opracowania (listopad 2014-styczeń 2015)
26. Koncepcja zagospodarowania - wariant 1
27. Koncepcja zagospodarowania - wariant 2
28. Lokalizacja terenu na zdjęciu lotniczym 1 - widok w kontekście miasta
29. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym 1 - etap docelowy
30. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym 2 - strefy funkcjonalne i etapowanie
31. Wizualizacja na zdjęciu lotniczym 2 - *Revital Park Sosnowiec* - etap docelowy
32. Wizualizacja - widok od strony południowej (SPNT po prawej)
33. Wizualizacja - widok od strony północnej

## Podstawa, przedmiot i zakres opracowania

### *Podstawa opracowania*

- *Strategia budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej oraz trendów rozwoju gospodarczego kraju wraz z koncepcją zagospodarowania tych terenów*
- Mapy, opracowania planistyczne i inne materiały wyjściowe
- Inwentaryzacja urbanistyczna terenu opracowania
- Uzgodnienia z Zamawiającym założeń i roboczych wariantów koncepcji
- Wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych

### *Przedmiot opracowania*

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania wybranych terenów przemysłowych w Mysłowicach, Jaworznie i Sosnowcu. Koncepcje sporządzane są w ramach opracowania *Strategii budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej oraz trendów rozwoju gospodarczego kraju wraz z koncepcją zagospodarowania tych terenów* zgodnie z Wnioskiem o dofinansowanie projektu pod nazwą „Strategia rozwoju gospodarczego miast Mysłowice, Jaworzno, Sosnowiec w oparciu o posiadany potencjał terenów przemysłowych w odniesieniu do obszaru funkcjonalnego Aglomeracji Śląskiej. Przedmiotowe tereny do opracowania koncepcji zostały wybrane z siedmiu terenów ujętych w strategii, jako modelowe obszary przemysłowe, predestynowane dla nowych funkcji usługowych i innych.

Celem opracowania jest pokazanie wizji zagospodarowania obszarów przemysłowych, uwzględniającej lokalne uwarunkowania i wynikowe zapisy *Strategii budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej oraz trendów rozwoju gospodarczego kraju*. Koncepcja przedstawia strukturę zagospodarowania proponowaną dla zapewnienie dogodnych warunków przestrzennych dla realizacji zabudowy nowych funkcji, w tym układu komunikacyjnego, podziału na działki inwestycyjne oraz nowej zabudowy, w odniesieniu do istniejących warunków terenowych.

### *Zakres opracowania*

Koncepcję opracowano dla trzech kluczowych terenów, dla których w *Strategii* wskazano strategię rozwojową procesu przekształceń (po jednym dla poszczególnych miast):

1. "Mysłowice I"- Zakład B po byłej KWK Mysłowice - ul. Obrzeżna Północna - ok. 12 ha
2. "Jaworzno I"- Byłe składowisko odpadów pogórnictwa - ul. Radwańskich 1 - ok. 2,5 ha
3. "Sosnowiec III" - Teren przy SPNT (po dawnej KWK Niwka-Modrzejów) - ok. 6,3 ha

Zakres merytoryczny obejmuje opracowanie dwóch wariantów proponowanego zagospodarowania dla terenów przemysłowych, oraz stworzenie wizualizacji dla wybranego wariantu, a także przeprowadzenie konsultacji społecznych (jedno spotkanie na etapie koncepcji zagospodarowania, z uwzględnieniem wniosków z dwóch spotkań przeprowadzonych na etapie strategii).

## Streszczenie

Koncepcja przedstawia wizję sposobu zagospodarowania trzech wybranych terenów przemysłowych w Myśłowicach, Jaworznie i Sosnowcu, które zostały wybrane z siedmiu terenów ujętych w *Strategii budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej oraz trendów rozwoju gospodarczego kraju*.

W koncepcji uwzględniono skomunikowanie terenów z układem zewnętrznym, umożliwiające ich aktywizację gospodarczą za pomocą dróg klas G i Z, oraz układ dróg lokalnych i dojazdowych. Zgodnie z opracowaną Strategią założono, że wspólny program funkcjonalny dla terenów w warunkach gospodarki wolnorynkowej, powiązań globalnych firm oraz istniejących przestrzennie odległościach pomiędzy analizowanymi terenami może zostać stworzony w oparciu o wykreowanie wspólnych łańcuchów wartości: dla procesów innowacji i przedsiębiorczości; dla wzmocnienia kapitału ludzkiego w zakresie kompetencji i doskonalenia zawodowego; oraz na rzecz organizacji społecznych.

Zgodnie z założeniami koncepcji, należy oczekiwać, że rewitalizowane obszary będą skupiały podstawowe funkcje nowych usług i nieuciążliwego przemysłu (nowych miejsc pracy), a także funkcji im towarzyszących (w tym przestrzeni dostępnych publicznie). Koncepcja zakłada umożliwienie nowego zagospodarowania terenów (skomunikowanie, uzbrojenie) oraz przywrócenie im witalności przez etapową realizację nowej zabudowy. Koncepcja kreowania łańcuchów wartości opiera się na utworzeniu tzw. *Revital Parków*, tj. miejsc generujących witalność terenów przemysłowych i tworzących nowe relacje gospodarcze i społeczne pomiędzy Myśłowicami, Sosnowcem i Jaworzniem.

Założeniem proponowanego scenariusza rozwoju jest zainicjowanie procesów rewitalizacji terenów przemysłowych i włączania ich w strukturę funkcjonalno-przestrzenną miast poprzez "impulsy rozwojowe" w ramach tworzonych *Revital Parków*. Pierwszym ich etapem byłyby *inkubatory innowacji* - obiekty łączące funkcje inkubatorów przedsiębiorczości i usług towarzyszących, wpływające korzystnie na wizerunek terenów przemysłowych. Po zainicjowaniu procesów rewitalizacji, dalszy rozwój następowałby poprzez efekt rozsiewu pozytywnych zmian, w ramach portfelowego zarządzania nieruchomościami i udostępniania ich inwestorom. Zaproponowany scenariusz rozwoju określa kluczowe elementy, które mogą uruchomić proces zagospodarowania terenów, a zaproponowana struktura umożliwia wariantowy podział nieruchomości na działki inwestycyjne różnej wielkości, w zależności od potrzeb inwestorów.

Założenia koncepcji korelują z zapisami strategii i zostały poddane konsultacjom społecznym. Ze względu na studialno-koncepcyjny charakter opracowania nie określa się w nim szczegółowych rozwiązań architektonicznych. Tym niemniej, dla stworzenia wysokiej jakości obszarów usługowych pożądana będzie realizacja harmonijnej zabudowy, zgodnie ze współczesnymi standardami.

Wizualizacje pokazują przykładowe formy zabudowy i stanowią poglądową ilustrację docelowego sposobu zagospodarowania terenów przemysłowych. Natomiast dla przygotowania terenów do realizacji nowych funkcji pierwszym koniecznym etapem będzie uporządkowanie, skomunikowanie i uzbrojenie terenu. W tym celu dla poszczególnych terenów wskazane jest opracowanie programów funkcjonalno-użytkowych oraz dokumentacji technicznej dotyczącej budowy dróg, uzbrojenia i ewentualnych rozbiórek obiektów przemysłowych.

## Ogólne założenia koncepcji

Oczekiwane efekty działań inwestycyjnych, realizowanych na podstawie koncepcji to:

- aktywizacja terenów przemysłowych i wykorzystanie ich na nowe funkcje
- rewitalizacja obszaru
- poprawa dostępności komunikacyjnej
- likwidacja chaosu przestrzennego i poprawa ładu przestrzennego
- wskazanie optymalnego zagospodarowania uwolnionych obszarów
- zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości,
- efektywne wykorzystanie szans wynikających z lokalizacji nieruchomości.

Podstawowe przyjęte założenia, wspólne dla wszystkich terenów to:

- Usprawnienie komunikacji przez dostęp do dróg układu podstawowego
- Wykorzystanie walorów terenu - lokalizacji, ukształtowania terenu oraz istniejącej zieleni etc.
- Wyznaczenie sposobu podziału terenu na działki inwestycyjne
- Wskazanie kluczowych fragmentów terenu, do realizacji w pierwszym etapie zagospodarowania, dla zainicjowania procesów rewitalizacji
- Elastyczny scenariusz zagospodarowania pozwalający na wariantowanie i etapowanie inwestycji

Podstawowym elementem koncepcji jest wyznaczenie układu komunikacyjnego oraz propozycja podziału terenów na działki inwestycyjne, a także zilustrowanie możliwego scenariusza ich zagospodarowania. Obszary przemysłowe skomunikowano z układem zewnętrznym za pomocą istniejących i planowanych dróg klas G i Z, oraz układu dróg lokalnych i dojazdowych. Zaproponowana struktura urbanistyczna pozwala na etapowe ukształtowanie harmonijnej przestrzeni miejskiej, skupiającej usługi i nieuciążliwy przemysł.

Zgodnie z opracowaną Strategią założono, że *wspólny program funkcjonalny dla terenów w warunkach gospodarki wolnorynkowej, powiązań globalnych firm oraz istniejących przestrzennie odległościach pomiędzy analizowanymi terenami może zostać stworzony w oparciu o założenie, że komplementarność i synergia funkcji dedykowanych poszczególnym terenom przemysłowym wystąpią w warunkach wykreowania wspólnych łańcuchów wartości: dla procesów innowacji i przedsiębiorczości; dla wzmocnienia kapitału ludzkiego w zakresie kompetencji i doskonalenia zawodowego oraz na rzecz organizacji społecznych.*

Terytorializacja łańcuchów wartości kreuje nowe relacje gospodarcze i społeczne między terenami przemysłowymi Myśłowic, Sosnowca i Jaworzna. Stworzenie takich relacji w oparciu o łańcuchy wartości będzie możliwe przez spójne wykorzystanie tych terenów oraz skuteczną współpracę miast partnerskich.

W ramach operacjonalizacji *Strategii budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych* koncepcja ilustruje ideę utworzenia tzw. **Revital Parków**, tj. miejsc generujących vitalność terenów przemysłowych i tworzących nowe relacje gospodarcze i społeczne pomiędzy Myśłowicami, Sosnowcem i Jaworzniem. *Revital Park* w ujęciu funkcjonalnym stanowi miejsce lokalizacji, terytorializacji wybranych elementów łańcuchów wartości na rzecz innowacyjności i przedsiębiorczości, wzmocnienia

kapitału ludzkiego, organizacji pozarządowych, itp. *Revital Park* stanowi miejsce koncentracji nowych funkcji, których dobór uzależniony jest od uwarunkowań danego terenu przemysłowego, jego otoczenia, a także stanowi efekt współpracy miast partnerskich w zakresie lokalizowania działalności gospodarczych; tzw. otoczenie działalności rdzeniowych.

**Tabela 1: Dobór głównych funkcji dla poszczególnych obszarów o rozwojowej strategii procesu przekształceń**

Teren przemysłowy	Strategia dla procesu przekształceń	Przedsięwzięcia strategiczne, główne elementy łańcucha wartości (przykładowe) – zakładane funkcje terenu
Mysłowice I - Zakład B po byłej KWK Mysłowice	Rozwojowa	<p><b>REWITAL PARK MYSŁOWICE (lokalizacja głównych funkcji):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>działalności rdzeniowe:</b> usługi obejmujące:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi dla biznesu: łańcuch wartości dla procesów innowacji i przedsiębiorczości (inkubacja)</li> <li>- usługi edukacyjne: łańcuch wartości dla procesów wzmacniania kapitału ludzkiego (kształcenie)</li> <li>- usługi społeczne: łańcuch wartości na rzecz organizacji społecznych (fundraising)</li> </ul> </li> <li>- <b>otoczenie działalności rdzeniowych:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi centrotwórcze</li> <li>- nowoczesne usługi biznesowe (ITO, BPO, SSC, start-up, instytucje otoczenia biznesu, powierzchnie biurowe)</li> <li>- usługi administracyjne</li> <li>- handel</li> </ul> </li> </ul>
Jaworzno I - Byłe składowisko odpadów pogórnicych - ul. Radwańskich	Rozwojowa	<p><b>REWITA PARK JAWORZNO (lokalizacja głównych funkcji)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>działalności rdzeniowe:</b> usługi obejmujące:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi dla biznesu: łańcuch wartości dla procesów innowacji i przedsiębiorczości (pre-inkubacja)</li> <li>- usługi edukacyjne: łańcuch wartości dla procesów wzmacniania kapitału ludzkiego (diagnoza potrzeb edukacyjnych)</li> <li>- usługi społeczne: łańcuch wartości na rzecz organizacji społecznych (kreowanie i weryfikacja pomysłów na projekty NGO)</li> </ul> </li> <li>- <b>otoczenie działalności rdzeniowych:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi (w tym obiekty wizytówkowe)</li> <li>- handel</li> <li>- przemysł nieuciążliwy (nowoczesne działalności gospodarcze, także o charakterze wizytówkowym)</li> </ul> </li> </ul>
Sosnowiec III Teren przy SPNT po dawnej KWK Niwka-Modrzejów	Rozwojowa	<p><b>REVITAL PARK SOSNOWIEC (lokalizacja głównych funkcji)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>działalności rdzeniowe:</b> usługi obejmujące:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi dla biznesu: łańcuch wartości dla procesów innowacji i przedsiębiorczości (komercjalizacja)</li> <li>- usługi edukacyjne: łańcuch wartości dla procesów wzmacniania kapitału ludzkiego (staże, praktyki)</li> <li>- usługi społeczne: łańcuch wartości na rzecz organizacji społecznych (obsługa księgowo-administracyjna)</li> </ul> </li> <li>- <b>otoczenie działalności rdzeniowych:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nowoczesne usługi biznesowe (ITO, BPO, SSC, start-up, instytucje otoczenia biznesu, powierzchnie biurowe) (możliwość rozwijania specjalizacji medycznej SPNT)</li> <li>- przemysł nieuciążliwy, w tym nowoczesne działalności związane z branżą medyczną</li> <li>- zieleń urządzone</li> </ul> </li> </ul>

Źródło: *Strategia budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej raz trendów rozwoju gospodarczego kraju wraz z koncepcją zagospodarowania tych terenów.* Opr.: dr hab. Adam Drobnik



Wspólny scenariusz zakłada realizację na poszczególnych terenach, w miejscach dobrze skomunikowanych i eksponowanych wizualnie wielofunkcyjnych obiektów o charakterze inkubatora przedsiębiorczości oraz centrum aktywizacji społecznej. Wskazaniem elementem rewitalizacji i aktywizacji terenów przemysłowych powinna być stymulacja procesów aktywizacji społecznej i gospodarczej, oraz pobudzenie i inspiracja lokalnej społeczności. W tym celu w ramach inkubatora mogłyby znaleźć się też pewne dodatkowe funkcje, takie jak np. instytucje otoczenia biznesu, ośrodek doskonalenia zawodowego, biura co-workingowe, centrum edukacyjne i szkoleniowe, *uniwersytet trzeciego wieku*, gastronomia, funkcje kultury itp.)<sup>1</sup>. W założeniach firmy mogłyby powstawać w ramach inkubatora, rozwijać się i wynajmować powierzchnie biurowe, a docelowo budować swoje siedziby w obszarze parku technologicznego. Dobór funkcji dla analizowanych terenów przemysłowych Mysłowic, Jaworzna i Sosnowca, z uwzględnieniem koncepcji Revital Parków zaprezentowano w tabeli 1.

W koncepcji przedstawiono pożądaną, docelową sposób zagospodarowania **trzech terenów, dla których wskazano strategię rozwojową**, których aktywizacja gospodarcza i społeczna powinna nastąpić w pierwszej kolejności. *Inicjowanie przekształceń w ramach terenów: Mysłowice I, Sosnowiec III oraz Jaworzno I jest szczególnie pożądane ze względu na korzystne relacje jakie tworzą ich silne strony z szansami generowanymi przez otoczenie. Lokalizacja poszczególnych ogniw łańcuchów wartości powinna być dokonana równoległe w ramach trzech wyżej wskazanych terenów przemysłowych, co wiąże się z koniecznością szybkiego przywrócenia ich wartości społeczno-ekonomicznej. Oznacza to potrzebę podjęcia stosowanych **przedsięwzięć przygotowawczych** (przejęcia terenu, wykonanie niezbędnych dokumentacji techniczno-ekonomicznych, jak: programu funkcjonalno-użytkowe, studia wykonalności, analizy prawne, analizy rynkowe, itp.), **przedsięwzięć związanych z porządkowaniem i udostępnianiem terenów** (przykładowo: wyburzenia, dekontaminacja, stabilizacja gruntów, itp.), a także **przedsięwzięcia związane z zarządzaniem zamianami** (zespoły zadaniowe, normy i standardy współpracy, procedury, instytucjonalizacja), poza wymiarem stricte gospodarczym, wyłącznie trzy wskazane tereny sąsiadują z obszarami rewitalizacji społecznej, tj. Mysłowice I z obszarem Piasku i Starych Mysłowic; Sosnowiec III z obszarem Niwki i Modrzejowa; Jaworzno I z obszarem Starej Huty. Planowane impulsy rozwojowe, mogą zatem wyłącznie w tych lokalizacjach, generować pozytywne efekty zewnętrzne o charakterze społecznym.*

Zgodnie ze Strategią podstawowe ogniwa **łańcuchów wartości** na rzecz innowacji i przedsiębiorczości, a także częściowo do łańcucha wartości na rzecz organizacji pozarządowych powinny zostać rozszerzone o **elementy komplementarne**. Przykładowo, w łańcuchu wartości odnoszącym się do innowacji i przedsiębiorczości, poza elementami związanymi z preinkubacją, inkubacją i komercjalizacją, powinny także występować elementy umożliwiające lokalizację produkcji, w tym także intensywnej. Natomiast w łańcuchu wartości na rzecz organizacji pozarządowych, dodatkowe elementy poza: kreowaniem pomysłu na przedsięwzięcia społeczne, poszukiwaniem i zapewnieniem finansowania

<sup>1</sup> Przykłady z wielu polskich miast z powodzeniem pokazują takie połączenie różnych rodzajów działalności usługowej, komercyjnej oraz aktywizacyjnej społecznie i gospodarczo, np. Strefa Aktywności Gospodarczej Nowe Gliwice, Śląski Zamek Sztuki i Przedsiębiorczości w Cieszynie, różnego rodzaju inkubatory przedsiębiorczości. Dlatego wydaje się, że taki powiązany ze sobą program funkcjonalny można by łączyć w ramach instytucji/podmiotów współużytkujących budynki "inkubatora innowacji".

(fundraising) oraz obsługą prawno-księgową, powinny obejmować działalności związane z przedsiębiorczością społeczną przykładowo w dziedzinie przemysłów czasu wolnego związanych z usługami rekreacyjnymi.

**Realizacja elementów komplementarnych łańcuchów wartości** może być lokalizowana w ramach terenów przemysłowych, dla których wskazano konkurencyjną strategię wynikową, tj. Sosnowiec I oraz Jaworzno II. Za takim rozwiązaniem przemawiają następujące przesłanki:

w przypadku obu terenów podstawowe działania związane z ich przekształceniami powinny iść w kierunku minimalizowania ich słabych stron na rzecz wykorzystania szans i minimalizowania wpływu zagrożeń. Działania powyższe wymagają podjęcia szeregu wysiłków, powodujących przywrócenie wartości społeczno-ekonomicznej tych obszarów jednak w perspektywie dłuższego horyzontu czasowego, występująca mniejsza presja czasowa przekształceń terenów Sosnowiec I oraz Jaworzno II (w przeciwieństwie do oczekiwanych w relatywnie krótszym czasie nowych impulsów rozwojowych na terenach: Myślowice I, Sosnowiec III oraz Jaworzno I) jest możliwa do uwzględnienia wyłącznie w przypadku komplementarnych elementów łańcuchów wartości. Dobór głównych funkcji dla obszarów o konkurencyjnej strategii procesu przekształceń pokazano w tabeli 2:

**Tabela 2: Dobór głównych funkcji dla poszczególnych obszarów o konkurencyjnej strategii procesu przekształceń**

Teren przemysłowy	Strategia dla procesu przekształceń	Przedsięwzięcia strategiczne, główne elementy łańcucha wartości (przykładowe) – zakładane funkcje terenu
Sosnowiec I	Konkurencyjna	<b>REVITA PARK SOSNOWIEC (lokalizacja funkcji komplementarnych)</b> – usługi na rzecz rekreacji – usługi na rzecz sportu – tereny zielone
Jaworzno II	Konkurencyjna	<b>REVITAL PARK JAWORZNO (lokalizacja funkcji komplementarnych)</b> – przemysł (dopuszczalny także intensywny, uciążliwy), m.in. branża chemiczna i pokrewne

Powyższe tereny o strategii konkurencyjnej procesu przekształceń powinny pełnić funkcje uzupełniające w relacji do obszarów cechujących się strategią rozwojową. Lokalizację poszczególnych obszarów, w tym w odniesieniu do drogi krajowej DK79, pokazano na rys. nr 1. W dalszej części koncepcji w formie graficznej i opisowej przedstawiono pożądaną, docelowy sposób zagospodarowania trzech kluczowych terenów, dla których wskazano strategię rozwojową.

## Koncepcja zagospodarowania - Obszar 1 - Zakład B byłej KWK Mysłowice (Mysłowice I)

### Analiza uwarunkowań

#### **Lokalizacja**

Obszar opracowania zlokalizowany jest w północnej części Mysłowic, w pobliżu ul. Katowickiej; w pobliżu granicy miasta z Sosnowcem.

#### **Powierzchnia**

13,4 ha

#### **Stan istniejący zagospodarowania**

Obszar opracowania stanowi teren zakładu B byłej KWK Mysłowice.

W południowej części terenu znajdują się obiekty przemysłowe Zakładu B byłej KWK „Mysłowice” oraz częściowo zlikwidowanej bocznicy kolejowej, w pozostałej części pusty. Budynki przemysłowe od strony południowej to m.in.

- **Budynek płuczki cieczy ciężkiej** (teren byłej KWK Mysłowice - zakład B) - obiekt w złym stanie technicznym nadający się do rozbiórki. Na podstawie opracowania "Ekspertyza dotyczy stanu technicznego przemysłowego budynku płuczki cieczy ciężkiej, zlokalizowanego na terenie byłej KWK Mysłowice" dr hab. inż. Łukasz Drobiec: *"W najgorszym stanie znajdują się elementy stropów i słupy na dolnych kondygnacjach budynku. Stan techniczny tych elementów uznać należy za średni lub zły. (...) Zły stan techniczny wykazują również elementy wykończenia budynku (tynki, posadzki, stolarka okienna i drzwiowa, pokrycie dachu). Budynek nie ma już sprawnych instalacji."*
- Budynek płuczki ziarna (teren byłej KWK Mysłowice - zakład B) - obiekt w złym stanie technicznym nadający się do rozbiórki
- Załadownia (teren byłej KWK Mysłowice - zakład B) - obiekt w złym stanie technicznym nadający się do rozbiórki
- Trzy zbiorniki - osadniki wód popłuczkowych

Ekspertyza stanu technicznego budynków: stan trzech budynków poddanych ekspertyzie jest średni lub zły, **ocenia się, że koszty adaptacji istniejących budynków będą ogromne i zaleca się ich wyburzenie.**

Od strony zachodniej obiekty usługowe (komis samochodowy, klub nocny, składy itp.) oraz zespoły garaży.

Pozostały obszar pozostaje niezabudowany. Na terenie znajdują się drogi wewnętrzne, place gospodarcze, manewrowe, pozostałości fundamentów rozebranych budynków itp. pozostałe po zakładzie przemysłowym; ich nawierzchnia jest w złym stanie, występują liczne nierówności i wyrwy. Obecnie teren jest częściowo ogrodzony.

Pod względem wysokościowym obszar jest zróżnicowany. Ukształtowanie powierzchni terenu zostało znacznie przekształcone w wyniku realizacji zainwestowania dawnego terenu przemysłowego. Przekształcenia rzeźby terenu

obejmują: niwelacje i nasypy związane z lokalizacją budynków, placów i ciągów komunikacyjnych, itp.

Ukształtowanie terenu: w południowej części teren generalnie płaski i wyrównany. W części północnej - wąski pas terenu wzdłuż linii kolejowej - o dużych różnicach wysokości - skarpy wzdłuż całej długości terenu.

Na całym obszarze stwierdzono występowanie gruntów nasypanych o miąższości od 2m w południowej części do 12m w części północnej terenu

### **Uwarunkowania własnościowe**

Własność gruntów Katowicki Holding Węglowy w Katowicach – użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa

Możliwe pozyskanie gruntów poprzez zrzeczenie się przez KHW prawa użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa, darowizna gruntu Skarbu Państwa na rzecz Gminy.

### **Uwarunkowania planistyczne**

*Studium (2008 r.)*

Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Myśłowic:

- A.23.CH – tereny centrów handlowo - usługowych
- B.25.CH – tereny centrów handlowo - usługowych
- KDG – drogi główne
- TK – tereny kolei

### **MPZP**

Obowiązujące MPZP:

- MPZP Katowicka Świerczyny – 2013 r.
- MPZP Bończyk – 2013 r.
- MPZP zmiana 28 – 2003 r.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar znajduje się w terenach:

#### ***Tereny zabudowy usługowej A-1U – A-2U***

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, w tym podziemne i wielopoziomowe; drogi wewnętrzne i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń wraz z urządzeniami rekreacji oraz obiekty małej architektury,
- 3) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 2,0;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60%,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%,
- 6) wysokość zabudowy - budynki i obiekty nie będące budynkami do 18 m,
- 7) gabaryty obiektów - minimalna szerokość elewacji frontowej 10 m,
- 8) geometria dachów - dopuszczalne wszelkie formy dachów, w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowych do 35<sup>o</sup>,
- 9) miejsca do parkowania – nie mniej niż 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania - ogólnodostępne zespoły parkingowe powyżej stanowisk winny uwzględniać zieleń w ilości co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk,
- 11) powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

### *Teren garaży A-1KG*

- 1) przeznaczenie - garaże,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, parking, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń oraz obiekty małej architektury,
- 3) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70%,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%,
- 6) wysokość zabudowy – budynki i obiekty nie będące budynkami do 4 m,
- 7) gabaryty obiektów - minimalna szerokość elewacji frontowej 2,5 m,
- 8) geometria dachów – płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

### *Teren parkingu A-KP*

- 1) przeznaczenie podstawowe - parking,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty usługowe i sanitariaty powiązane z parkingiem, drogi wewnętrzne i dojazdy, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń oraz obiekty małej architektury,
- 3) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70%,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%,
- 5) wysokość zabudowy - budynki i obiekty nie będące budynkami do 4 m,
- 6) gabaryty obiektów - minimalna szerokość elewacji frontowej 3 m,
- 7) geometria dachów – płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

### *Teren dróg publicznych klasy dojazdowej A-1KDD*

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - ciągi piesze i rowerowe, zatoki autobusowe, wiaty przystankowe, miejsca postojowe, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń,
- 3) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) A-1KDD - minimum 10 m,

### *Tereny pozostałe komunikacji A-1KX – A-3KX*

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji, place do zawracania, pętle autobusowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

### *MPZP Bończyk (w północnej części terenu)*

- KDG – teren drogi publicznej klasy ulicy głównej

### *MPZP zmiana 28:*

- KK-UC – tereny komunikacji kolejowej z dopuszczeniem usług komercyjnych

### **Uwarunkowania komunikacyjne**

Obszar opracowania jest dobrze skomunikowany, z wjazdami w 3 miejscach - od str. północnej - wjazd na parking przed brama zakładu B; rondo na ul. Katowickiej, oraz wjazd od ul. Obrzeżanej Północnej

Ulice główne i lokalne - powiązania dzielnicowe:

- ul. Katowicka
- ul. Bytomska
- ul. Obrzeżna północna
- ul. Bernarda Świerczyny

Komunikacja publiczna:

- Przystanek autobusowy Myślowice Kopalnia (ul. Katowicka)
- Przystanek autobusowy Myślowice Bończyka (ul. Katowicka)
- Przystanek tramwajowy Myślowice Szpital (ul. Bernarda Świerczyny)

- Przystanek tramwajowy Myślowice Świerczyny (ul. Świerczyny)
- Przystanek tramwajowy Myślowice Obrzeźna Północna (skrzyżowanie ul. Świerczyny i Obrzeźna Północna)

### **Sąsiedztwo**

Obiekty znajdujące się w sąsiedztwie terenu opracowania:

- Budynek sortowni (teren byłej KWK Myślowice - zakład A)
- Zbiornik węgla surowego (teren byłej KWK Myślowice - zakład A)
- Budynek maszyny wyciągowej szybu SAS (teren byłej KWK Myślowice - zakład A)
- Budynek maszyny wyciągowej szybu Jagiełło (teren byłej KWK Myślowice - zakład A)
- Szkoła podstawowa nr 1 Myśłowicach
- Komin - dominanta wysokościowa ( pomalowany w kolorowe pasy)
- Sklep spożywczy Aldi

### **Uwarunkowania przyrodnicze**

Szata roślinna zróżnicowana, w większości obszaru brak zadrzewień o wysokiej wartości przyrodniczej. Zadrzewienia w części południowej, przy bramie wjazdowej.

### **Uwarunkowania konserwatorskie i kulturowe**

W obszarze opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. na wschód, po drugiej stronie linii kolejowej znajduje się zakład A KWK o wartości zabytkowej

Do swobodnego dziedzictwa kulturowego zaliczyć można przemysłowy charakter terenu i budynek płuczki stanowiący dominantę przestrzenną, widoczną z ul. Katowickiej od str. południowej.

### **Dostęp do infrastruktury technicznej**

Woda, energia elektryczna, gaz, ciepło, kanalizacja - bezpośredni dostęp w ulicach: Katowickiej i Obrzeźnej Północnej

### **Inne uwarunkowania**

Ocena jakości chemicznej podłoża gruntowego - stwierdzono występowanie zanieczyszczeń podłoża, częściowo z przekroczeniem norm dla terenów przemysłowych; aby ocenić przydatność terenu do zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy wykonać test na wymywalność substancji szkodliwych.

Analiza zdrowotna terenu: w przypadku stwierdzenia mobilności zanieczyszczeń, należy zabezpieczyć podłoże przed bezpośrednim kontaktem człowieka (np. całkowita zabudowa, lub wprowadzenie szczelnych powierzchni utwardzonych)

Opinia geotechniczna: część południowo-wschodnia - proste warunki gruntowe, część środkowa - obecność gruntów nasypowych, jednak możliwe jest posadowienie budowli na płycie fundamentowej, część północno-zachodnia - obecność gruntów nasypowych i płytkiej eksploatacji - warunki skomplikowane wymagające szczegółowych badań

## Koncepcja zagospodarowania - Wariant 1

- W wariancie 1 zaproponowano udział w zagospodarowaniu terenu obszarów przestrzeni publicznej, ukształtowanych jako zielona oś podwyższająca walory przestrzenne i eksponująca wybrane, zachowane obiekty przemysłowe jako relikty lokalnej tożsamości
- Układ komunikacyjny podstawowy: Wykorzystanie trzech istniejących wjazdów na teren, od str. północnej - wjazd na parking przed bramą zakładu B; rondo na ul. Katowickiej, oraz wjazd od ul. Obrzeżanej Północnej.
- Układ komunikacyjny obsługujący - zaproponowano układ dróg dojazdowych, odbiegający od zapisów planu, w celu obrzeżnego skomunikowania terenów usługowych, dla zapewnienia bezkolizyjnego powiązania pieszego z proponowaną przestrzenią publiczną. drogą obrzeżnie, w nawiązaniu do istniejących wjazdów.
- Od południowego-wschodu przy wejściu - **strefa reprezentacyjna - inkubator przedsiębiorczości**, z nawiązaniem formą do pozostałych w tym miejscu obiektów przemysłowych; reprezentacyjne wejście, brama, itp.
- **Reprezentacyjna zabudowa** w miejscu istniejącego budynku płuczki cieczy ciężkiej - nowy budynek nawiązujący formą do budynku płuczki (gabaryty, podział elewacji, wyniesienie na podporach - fragment wolnego planu; ew. zachowanie elementów istniejącej konstrukcji na fasadzie).
- **Strefa rekreacyjne** - Adaptacja 3 zbiorników - osadników wód popłuczkowych - na cele rekreacyjne - wejście na górę zbiornika, rampa, baseny, ścianka wspinaczkowa, galeria itp. Adaptacja (lub reminiscencje) elementów przemysłowych - taśmociągów, pochylni, itp. Funkcje rekreacyjne, kulturalne, gastronomia, sport, ścianka wspinaczkowa, klub, galeria, sala koncertowa itp... centrum edukacyjne, młodzieżowe, muzeum, itp.
- **Zielona oś** na kierunku wschód-zachód, spinająca założenie; powiązana funkcjonalnie z rozmieszczonymi wzdłuż niej obiektami usługowymi/kommercyjnymi
- Adaptacja podłużnej konstrukcji taśmociągu na element definiujący przestrzennie krawędź zielonej osi; eksponujący poprzemysłowy charakter miejsca. Konstrukcja w zieleni jako relikty przemysłowy, z ew. ciągiem pieszym na górze ("molo", "highline") i punktem widokowym; ew. poniżej wkomponowane w betonową konstrukcję pawilony, kawiarnie, itp.
- **Strefa zabudowy usługowej** obsługiwana obrzeżną drogą - podział na mniejsze działki pozwalający na realizację różnych funkcji, w zależności od potrzeb inwestorów; otwarcie na oś zieloną dla podwyższenia jakości przestrzeni
- **Strefa zabudowy usługowo-przemysłowej** obsługiwana obrzeżną drogą - podział na mniejsze działki pozwalający na realizację różnych funkcji, w zależności od potrzeb inwestorów
- Opcjonalne uwzględnienie **Stacji PKP** - ewentualnego przeniesienie dworca PKP w rejonie terenu opracowania, po drugiej stronie torów; skomunikowanie kładką pieszą

## **Koncepcja zagospodarowania - Wariant 2**

### **Obsługa komunikacyjna**

- Obsługa komunikacyjna zgodna z obowiązującym MPZP.
- Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Katowicką oraz ul. Obrzeżną Północną
- W śladzie ul. Obrzeżnej Północnej przewidziany przebieg DTŚ Wschód, co dodatkowo podniesie walory lokalizacyjne terenu - rezerwa terenowa - A-1KX
- Układ obsługujący - droga klasy dojazdowej A-1KDD w MPZP. Długość drogi - ok. 530 m. Proponuje się przyjąć szerokość pasa drogowego 14 m, pozwalające przyjąć przekrój drogi 7 m jezdni, 2 m pasa zieleni z oświetleniem, 2,5 m ścieżka pieszo-rowerowa oraz rezerwa na sieci uzbrojenia technicznego.
- Ciąg pieszo-rowerowy proponuje się poprowadzić przy terenach usługowych by zapewnić do nich dojście piesze, tj. w części drogi po stronie północnej przy terenie U1, a w części drogi przy terenie U3
- Droga lokalna łącząca planowany węzeł DTŚ Wschód (wg otrzymanej koncepcji) z drogą KDD - pokazano drogę przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy terenu, o długości ok. 230 m
- Teren A-KP - parking ogólnodostępny przy wjeździe na teren opracowania z ul. Katowickiej. Miejsca postojowe przerzedzone zielenią
- Teren A-KX - parking ogólnodostępny i plac manewrowy przy wjeździe na teren opracowania z ul. Katowickiej. Miejsca postojowe przerzedzone zielenią. Po realizacji drogi KDD proponuje się wjazd na parking z tej drogi i likwidację bezpośredniego powiązania parkingu z ul. Bytomską (lub pozostawienie tylko zjazdu z ul. Bytomskiej, z dopuszczeniem tylko skrętu w prawo)

### *Parkowanie*

Zapewnia się różnorodny sposób realizacji potrzeb parkingowych poprzez

- Parkingi wielostanowiskowe w ramach terenów usług i komunikacji
- Parkingi na działkach obsługujące poszczególne inwestycje
- Opcjonalne miejsca postojowe wzdłuż ulicy KDD wkomponowane między odcinki pasa zieleni
- Istniejące zgrupowanie garaży

### **Struktura funkcjonalna**

Struktura funkcjonalna zgodna z obowiązującym MPZP, rozwinięta zgodnie ze *Strategia budowania wzajemnego partnerstwa...* w ramach idei **Revital Park Mysłówice**

Wyróżniono trzy główne strefy funkcjonalne zabudowy:

- U1 - strefa usługowa reprezentacyjna - inkubator przedsiębiorczości oraz rekreacja, z nawiązaniem formą i gabarytami do pozostałych w tym miejscu obiektów przemysłowych, stanowiących dominantę przestrzenną widoczną z ul. Katowickiej. Inkubator/katalizator rewitalizacji obszaru przemysłowego, zgodnie z założeniami ogólnymi koncepcji
- U2 - strefa usługowa przy ul. Katowickiej, w pd-zach części obszaru
- U3 - strefa usługowo-przemysłowa w środkowej części terenu, do ulicy Obrzeżnej Północnej
- U4 - strefa usługowo-przemysłowa w północnej części terenu



Ponadto na terenie znajduje się strefa

- A-KG - teren istniejących garaży

#### *U1 - usługi centrotwórcze, reprezentacyjne*

- Strefa usługowa reprezentacyjna - inkubator przedsiębiorczości oraz towarzyszące usługi ogólnomiejskie (handel, rekreacja, gastronomia).
- W koncepcji kubaturowej zaproponowano nawiązanie formą i gabarytami nowych budynków do pozostałych w tym miejscu obiektów przemysłowych - budynek inkubatora nawiązujący formą do budynku płuczki, stanowiących dominantę przestrzenną widoczną z ul. Katowickiej
- Inkubator przedsiębiorczości + funkcje usług centrotwórczych: handlu, gastronomii, administracji, kultury, biur, hotelarstwa, rzemiosła i innych; Uzupełnieniem będą parkingi, garaże wbudowane, zieleń urządzona, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury
- W parterach lokale usługowe: handel, gastronomia, rozrywka, rzemiosło, itp. bezpośrednio dostępne z przestrzeni publicznej; wzdłuż pierzei możliwość wystawienia ogródków kawiarnianych lokali gastronomicznych
- W wyższych kondygnacjach biura, w tym elementy inkubatora przedsiębiorczości - małe biura na wynajem, przestrzeń co-working, itp.
- Opcjonalne uwzględnienie kładki pieszej łączącej inkubator i teren zakładu A KWK Myślowice (i dalej na północ ciągiem pieszo-rowerowym w kierunku osiedla Piasek). Kładka ta mogłaby także pełnić rolę łącznika z dworcem PKP - w przypadku ewentualnego przeniesienia dworca (lub realizacji dodatkowego przystanku kolejowego) na północ od obszaru opracowania koncepcji, w rejonie bocznicy kolejowej przy zakładzie A.

#### *U2 - strefa usługowa przy ul. Katowickiej, w pd-zach części obszaru*

- Tereny zabudowy usługowej (biura, park technologiczny, rozrywka, handel)
- Ze względu na eksponowaną lokalizację przy ulicy Katowickiej i dobrą dostępność komunikacyjną strefa predestynowana dla usług ogólnodostępnych - handlu, rekreacji, rozrywki itp.
- W paśmie bezpośrednio wzdłuż ul. Katowickiej opcjonalnie strefa wyższej zabudowy (w ramach dopuszczonych w mpzp do 18 m; lub wyżej, po zmianie planu - do ok. 10 kondygnacji / 40 m) - co pozwoliłoby na wyeksponowanie zabudowy i stworzenia dominanty przestrzennej; swoistej przestrzennej "bramy do miasta" przy wjeździe do centrum Myślowic od północy;
- Wskazane kształtowanie części biurowych z zachowaniem linii zabudowy wzdłuż ulic, natomiast wewnątrz większych działek może być przeznaczony na hale przemysłowe, place gospodarcze i manewrowe, itp.
- Od strony północnej, przy planowanej drodze dojazdowej - zabudowa biurowa, lub niewielkie obiekty produkcyjne
- We wnętrzu kwartału parkingi, w miarę możliwości wkomponowane z zachowaniem istniejących drzew

#### *U3 - strefa usługowo-przemysłowa w środkowej części terenu*

- Tereny zabudowy usługowej i przemysłowej (park technologiczny, park przemysłowy, park biurowy)
- Tereny inwestycyjne o charakterze usług prorozwojowych miasta, powiązanych z głównymi kierunkami rozwoju regionu, realizujące wizję rozwojową Myślowic uwzględniającą ich potencjał zewnętrzny. Na terenie tym

wskazane jest utworzenie podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej i rozwój wiodących branż (np. logistyka, BPO/SSC, ICT).

- Zaproponowano strukturę podziału na działki inwestycyjne, z możliwością łączenia działek dla większych inwestorów w przypadku budowy np. większego kompleksu usługowego lub usługowo- przemysłowego. W koncepcji kubaturowej pokazano cztery obiekty na działkach o pow. ok. 1-1,5 ha; alternatywnie dwa większe lub jeden duży zakład na terenie o pow. ok. 6 ha
- Przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe (park technologiczny, biurowe, medyczne, edukacyjne, hotelowe itp.)
- Przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje przemysłowe, nie należące do kategorii negatywnie oddziałujących na środowisko (przemysł high-tech, park przemysłowo-technologiczny, centra laboratoryjne i wdrożeniowe itp.);
- Przeznaczenie opcjonalne: drogi wewnętrzne, place manewrowe, parkingi, magazyny, garaże, zieleń urządzona, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- Dopuszczalne także funkcje produkcyjne: lekki, nieuciążliwy przemysł; np.: branża elektroniczna i elektryczna; fotowoltaika; funkcje związane z wzornictwem przemysłowym (design), np. projektowanie i produkcja mebli; branża odzieżowa, obuwnicza; w tym nowe technologie produkcji, innowacyjne wzornictwo, wykorzystanie innowacyjnych materiałów; drukarnie, poligrafia, wyroby artystyczne, itp.;
- Wskazane kształtowanie części biurowych z zachowaniem linii zabudowy wzdłuż ulic, natomiast wewnątrz większych działek może być przeznaczony na hale przemysłowe, place gospodarcze i manewrowe, itp.

#### *U4 - strefa usługowo-przemysłowa w północnej części terenu*

- Tereny zabudowy usługowej i przemysłowej, zgodnie z zapisami w studium i mpzp
- Obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z ul. Obrzeżnej Północnej (a docelowo zjazd z DTŚ wschód); przez istniejący przejazd nad ul. Obrzeżną Północną. Docelowo przejazd ten wymagał będzie przebudowy (wąski przejazd)
- Ze względu na kształt (wąski pas terenu) i ukształtowanie (skarpy na całej długości) zagospodarowanie tego terenu wydaje się szczególnie trudne. Opcjonalne zagospodarowanie jako tereny składowe/magazynowe obsługujące obszar U3.
- Alternatywnie wykorzystanie istniejącej drogi dojazdowej/wewnętrznej i zagospodarowanie na nowe funkcje wyłącznie płaskiego fragmentu na północnym końcu terenu (ok. 0,5 ha), przy przecięciu linii kolejowych.
- Alternatywnie zagospodarowanie na funkcje rekreacyjne - ciąg rowerowy, tor dla quadów itp.

#### **Rozbiórka istniejących obiektów poprzemysłowych**

Dla przygotowania terenów do realizacji nowych funkcji pierwszym koniecznym etapem będzie rozbiórka wszystkich istniejących obecnie budynków i obiektów przemysłowych zakładu B byłej KWK Mysłówice.

**Bilans terenu / zestawienie powierzchni obszaru**

<b>Powierzchnia całkowita terenu [ha]</b>	<b>13,4</b>
Podział terenu na strefy funkcjonalne w koncepcji:	
<b>Tereny usługowe</b>	
U1 - strefa usługowa reprezentacyjna - inkubator	1,38
U2 - strefa usługowa przy ul. Katowickiej (w tym część obszaru oznaczona jest w mpzp jako teren zielni izolacyjnej)	1,35
U3 - strefa usługowo-przemysłowa w środkowej części obszaru	4,05
U4 - strefa usługowo-przemysłowa w północnej części obszaru	1,46
<b>Tereny komunikacji</b>	
1KDD - droga publiczna klasy dojazdowej	0,37
2KDG - rezerwa pod przebieg DTŚ wschód wzdłuż ul. Granicznej Północnej wraz z węzłem	2,46
3KDL - droga publiczna nie ujęta w mpzp - powiązanie węzła DTŚ wschód i drogi KDD przewidzianej w planie miejscowym	0,44
1KG - Teren garaży	0,67
KP - Teren parkingu	0,21
KX - Tereny pozostałe komunikacji (parking)	0,21
<b>Tereny zieleni</b>	
Tereny zielni izolacyjnej wyznaczone w mpzp wzdłuż ul. Katowickiej	0,84

## **Koncepcja zagospodarowania - Obszar 2 - Byłe składowisko odpadów pogórnicznych, ul. Radwańskich, Jaworzno (Jaworzno I)**

### **Analiza uwarunkowań**

#### ***Lokalizacja***

Obszar opracowania zlokalizowany jest w południowej części miasta Jaworzno, przy ul. Radwańskich; w pobliżu drogi nr 79.

#### ***Powierzchnia***

2,2 ha

#### ***Stan istniejący zagospodarowania***

Byłe składowisko odpadów pogórnicznych; teren niezabudowany. Teren płaski; częściowo porośnięty drzewami.

#### ***Uwarunkowania własnościowe***

Własność gruntów - Gmina Jaworzno

#### ***Uwarunkowania planistyczne***

*Studium (2005 r.)*

- tereny przemysłowe ukształtowane

*Studium (2015)*

- Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzno - U - obszary usługowe

*MPZP (MPZP Podłęże - las, 2010 r.)*

Przeznaczenie w MPZP - PU4 – produkcja, w tym przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem uciążliwych dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej; biura, usługi, handel hurtowy, składowanie, KDG, KDZ2 – tereny dróg publicznych

Zmiana przeznaczenia terenu w studium będzie prawdopodobnie skutkować zmianami przeznaczenia w mpzp, w kierunku usługowym, wyznaczonym w studium

#### ***Uwarunkowania komunikacyjne***

- Obszar opracowania jest dobrze skomunikowany, położony przy ul. Radwańskich
- Ulice główne i lokalne - powiązania dzielnicowe: Obwodnica Południowa, ul. Mikołaja Reja, ul. Bielańska
- Komunikacja publiczna: Przystanek autobusowy *Bory Rondo* (ul. Mikołaja Reja i Bielańska)

#### ***Sąsiedztwo***

Obszar znajduje się w sąsiedztwie:

- Terenów mieszkaniowych

- Terenów przemysłowych istniejących - Zakład ZG Sobieski, Szyb Sobieski - oraz wyznaczonych w studium
- Terenów usługowych wyznaczonych w studium wzdłuż ul. Radwańskich
- Terenów zieleni i terenów usług z zielenią urządzoną

**Wyznaczenie różnorodnych funkcji w pobliżu stanowi szczególne uwarunkowanie dla obszaru opracowania koncepcji, który może stać się swoistym "zwozikiem" integrującym różne funkcje**

#### ***Uwarunkowania przyrodnicze***

Szata roślinna zróżnicowana; wzdłuż południowej granicy obszaru zadrzewienia

#### ***Dostęp do infrastruktury technicznej***

Woda, energia elektryczna, gaz, kanalizacja – dostępna w ul. Reja i Tetmajera (wschodnia część terenu)

#### ***Uwarunkowania konserwatorskie i kulturowe***

brak

#### ***Inne uwarunkowania***

Ocena jakości chemicznej podłoża gruntowego – stężenie zidentyfikowanych zanieczyszczeń umożliwia zagospodarowanie terenu w kierunku przemysłowym. Zagospodarowanie w kierunku mieszkaniowym bądź usługowym wymagało by przeprowadzenia dodatkowych badań wymywalności zanieczyszczeń.

Analiza zdrowotna terenu w przypadku stwierdzenia mobilności zanieczyszczeń, należy zabezpieczyć podłoże przed bezpośrednim kontaktem człowieka (np. całkowita zabudowa, lub wprowadzenie szczelnych powierzchni utwardzonych)

Opinia geotechniczna – rejon północny i północno-wschodni - proste warunki geotechniczne, rejon południowy i południowo-wschodni wymaga dodatkowych badań gęstości gruntów nasypowych

## **Koncepcja zagospodarowania - Wariant 1**

- Przeznaczenie całości terenu na cele usługowo-przemysłowe, dla jednej większej, lub dwu mniejszych inwestycji
- Wjazdy na teren od ul. Radwańskich (Obwodnicy Południowej) z dopuszczeniem wyłącznie skrętu w prawo oraz z ul. Mikołaja Reja; wjazdy zlokalizowane możliwie daleko od ronda;
- Częściowe zachowanie zieleni w południowej części terenu

## **Koncepcja zagospodarowania - Wariant 2**

### **Obsługa komunikacyjna**

- Wjazdy na teren od ul. Radwańskich (Obwodnicy Południowej) - zjazd z drogi wyłącznie na skręt w prawo; zjazd jednokierunkowy
- Wjazd z ul. Mikołaja Reja - droga dojazdowa lub wewnętrzna
- Obsługa parkingowa w ramach zespołu parkingów obsługujących zespół inkubatora i budynek usługowo-przemysłowy (przykładowy układ parkingów pokazano na wizualizacjach)

### **Struktura funkcjonalna**

- Struktura funkcjonalna rozwinięta zgodnie ze *Strategia budowania wzajemnego partnerstwa...* w ramach idei **Revital Park Jaworzno**
- Wyeksponowanie i wykorzystanie potencjalnego, docelowego zapisanego w studium sąsiedztwa terenów mieszkaniowych, przemysłowych, usługowych oraz terenów zieleni i terenów usług z zielenią urządzoną; wykreowanie swoistego "zwornika" integrującego różne istniejące i zapisane w studium funkcje (mieszkaniowa, usługowa, przemysłowa, zieleń rekreacyjna)
- Przeznaczenie wschodniej części terenu (U1) pod inkubator przedsiębiorczości z funkcjami towarzyszącymi usługowymi - eksponowana lokalizacja, widoczna z ul. Radwańskich - możliwość stworzenia dominanty przestrzennej. W koncepcji kubaturowej pokazano zespół dwu budynków, które pozwoliłyby na ukształtowanie przestrzeni otwartej izolowanej od dróg w południowej części terenu
- Sugerowane powiązanie ciągiem pieszo-rowerowym z istniejącymi osiedlami (Stara huta / Bory) oraz docelowo z planowanymi terenami zielni i rekreacyjnymi - ciąg pieszo-rowerowy, odsunięty od skrzyżowania, dla zwiększenia komfortu. Ciąg powiązany z ciągami ul. Reja i Tetmajera. Przebieg przez przejście dla pieszych przy rondzie na ul. Bielańskiej; konieczność budowy przejścia dla pieszych przy rondzie przez ul. Radwańskich
- Wykreowanie przestrzeni publicznej przy budynku inkubatora; oddzielenie kubatura budynków usługowych i zielenią od dróg; powiązanie przestrzenne z zielenią na południe od terenu (np. przestrzeń rekreacyjna, ekspozycyjne)
- Część zachodnia - przeznaczenie usługowo-przemysłowe, w powiązaniu z ul.
- Częściowe zachowanie zieleni w południowej części terenu

**Bilans terenu / zestawienie powierzchni obszaru**

<b>Powierzchnia całkowita terenu [ha]</b>	<b>2,2</b>
Podział terenu na strefy funkcjonalne w koncepcji:	
<b>Tereny usługowe</b>	
U1 - strefa usługowa reprezentacyjna - inkubator	0,74
U3 - strefa usługowo-przemysłowa	1,47
<b>Tereny komunikacji</b>	-
- (teren obsługiwany przez drogi wewnętrzne)	0,45
<b>Tereny zieleni</b>	-
- (teren dostępny publicznie wyznaczony w ramach działek inwestycyjnych)	0,27

## **Koncepcja zagospodarowania - Obszar 3 - Teren przy SPNT, dawna KWK Niwka - Modrzejów, Sosnowiec (Sosnowiec III)**

### **Analiza uwarunkowań**

#### **Lokalizacja**

Obszar opracowania zlokalizowany jest południowej części miasta Sosnowca, na styku dzielnic Niwka i Modrzejów; w pobliżu ul. Orłąt Lwowskich

#### **Powierzchnia**

6,3 ha

#### **Własność gruntów**

Miasto Sosnowiec

#### **Stan istniejący zagospodarowania**

Teren płaski, niezagospodarowany, porośnięty zielenią niską, niezadrzewiony. W północnej części opracowania przebiegają a dwie krzyżujące się linie energetyczne, co ogranicza możliwość zabudowy.

#### **Uwarunkowania własnościowe**

W części południowej - własność gminy Sosnowiec

W części północnej - własność Spółki Restrukturyzacji Kopalń

#### **Uwarunkowania planistyczne**

*Studium (2003 r., obowiązujące)*

- tereny kopalń węgla kamiennego

*Kierunek przeznaczenia terenu w Studium w trakcie opracowania:*

- C1.1/3.MU - tereny mieszkaniowo-usługowe
- C1.1/1.TU - tereny usług wszelkich
- C1.1/Z1 - tereny zieleni urządzonej obszaru zurbanizowanego
- KDX - tereny dróg publicznych - drogi piesze, place

#### **MPZP**

dla terenu brak obowiązującego mpzp

#### **Uwarunkowania komunikacyjne**

- Obszar opracowania jest dobrze skomunikowany
- Ulice główne i lokalne - powiązania dzielnicowe: ul. Wojska Polskiego , ul. Orłąt Lwowskich, ul. Stanisława Mikołajczyka, ul. Juliana Tuwima
- Ulice dojazdowe (sąsiedztwo: osiedle, tereny usługowe): ul. Wygoda, ul. Gdańska, ul. 27 Stycznia, ul. Skromna, ul. Myśłowicka
- Komunikacja publiczna - teren dobrze skomunikowany, w pobliżu znajdują się:
  - Przystanek tramwajowy *Niwka Fabryka* (ul. Wojska Polskiego)
  - Przystanek tramwajowy *Niwka Kościół* (ul. Wojska Polskiego)



- Przystanek autobusowy *Niwka Fabryka* (ul. Wojska Polskiego)
- Przystanek autobusowy *Niwka Kościół* ((ul. Wojska Polskiego)
- Przystanek autobusowy *Modrzejów Rynek* (ul. Orłąt Lwowskich)

### **Sąsiedztwo**

Obszar znajduje się w sąsiedztwie terenów usługowych oraz mieszkaniowych

- Obiekty znajdujące się w sąsiedztwie terenu opracowania:
  - Sosnowiecki Park Naukowo-Technologiczny
  - Kościół Św. Jana Chrzciciela
  - Wyższa szkoła medyczna
  - Sklep spożywczy Biedronka
  - Sklep spożywczy Aldi
  - CEBI Poland - spółka specjalizuje się w projektowaniu i produkcji komponentów przeznaczonych dla przemysłu motoryzacyjnego i AGD
  - komin - dominanta wysokościowa
- Znaczące elementy zagospodarowania znajdujące się w sąsiedztwie terenu opracowania:
  - Stacja elektroenergetyczna "Modrzejów" 110kV
  - cmentarz

Struktura sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ulic dojazdowych może stanowić podstawę do kształtowania nawiązującego do niej układu ulic/dróg oraz terenów inwestycyjnych.

### **Uwarunkowania przyrodnicze**

Szata roślinna zróżnicowana; wzdłuż południowej granicy obszaru zadrzewienia

### **Uwarunkowania konserwatorskie i kulturowe**

brak

### **Dostęp do infrastruktury technicznej**

Woda i kanalizacja dostępne w przyległych ulicach, dodatkowo przez teren przebiega kolektor kanalizacji 1200mm i 2x630mm, ciepło, energia elektryczna dostępne w granicach terenu

### **Inne uwarunkowania**

Ocena jakości chemicznej podłoża gruntowego stwierdzono występowanie zanieczyszczeń podłoża, jednak aby ocenić przydatność terenu do zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy wykonać test na wymywalność substancji szkodliwych.

Analiza zdrowotna terenu w przypadku stwierdzenia mobilności zanieczyszczeń, należy zabezpieczyć podłoże przed bezpośrednim kontaktem człowieka (np. całkowita zabudowa, lub wprowadzenie szczelnych powierzchni utwardzonych)

Opinia geotechniczna w celu zabudowy terenu należy przeprowadzić uzdatnienie nasypów (zagęszczenie gruntów nasypowych).

## **Koncepcja zagospodarowania - Wariant 1**

- Przeniesienie wprost ze studium lokalizacji drogi oraz obszaru przestrzeni publicznej - KDX
- W części północno-wschodniej - teren usługowy
- W części południowo-zachodniej - teren mieszkaniowo-usługowy - kontynuacja funkcjonalna i przestrzenna sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej; w parterach usługi otwarte na zielona oś; wyżej mieszkania / biura
- Funkcja mieszkaniowa wprowadzona dla wytworzenia kompletnej, żyjącej dzielnicy. Proponowane różnorodne formy, w tym mieszkania na wynajem oraz małe domy wielorodzinne (*wille miejskie*); w tym realizowania przez małe spółdzielnie (ang. *cohousing*) oraz zespoły mieszkaniowo-usługowe dla seniorów (ang. *assisted living*).
- Zieleń - powiązana z parkiem od strony północnej
- Układ dróg dojazdowych lub wewnętrznych w nawiązaniu do istniejących dróg, kształtowany tak, by zapewnić możliwie korzystne do zabudowy kształty działek

## **Koncepcja zagospodarowania - Wariant 2**

### ***Układ komunikacyjny***

- Układ komunikacyjny - sieć dróg/ulic nawiązująca do dróg w otoczeniu, spinająca je. Droga w pn. część i terenu - przebieg nawiązujący do studium, ale z modyfikacją ; dla lepszego/czytelniejszego ukształtowania przestrzeni publicznej - "zielonej osi z placem"
- **Zielona oś** na kierunku północ-południe, spinająca założenie; powiązana funkcjonalnie z rozmieszczonymi wzdłuż niej obiektami; pełniąc rolę osi komunikacyjnej - nowa ulica, ciąg pieszo-rowerowy, teren spacerowe' (*Uwaga: "zielona oś" to pewne założenie ideowe, które częściowo może oznaczać faktycznie przestrzeni publiczne - rekreacyjne (liniowy park z różnymi atrakcjami dla mieszkańców), a częściowo układy drogowe - alejowe, parkingi przerzedzone zielenią, itp.*)
- Ciągi piesze i pieszo rowerowe - na kierunku pn-pd wzdłuż zielonej osi, oraz w kierunku wschodnim do przystanków komunikacji publicznej
- Modyfikacja obszarów wyznaczonych w studium, dla ukształtowania czytelniejszego układu przestrzennego, z możliwością etapowego zagospodarowania funkcjami usługowymi i mieszkaniowymi

### ***Struktura funkcjonalna***

Struktura funkcjonalna zgodna z obowiązującym MPZP, rozwinięta zgodnie ze *Strategia budowania wzajemnego partnerstwa...* w ramach idei **Revital Park Sosnowiec**.

### ***Teren usługowy U1***

- **Pas zabudowy usługowej** - po wsch. str. osi - kontynuacja funkcjonalna i przestrzenna parku Technologicznego; np. drugi budynek parku

technologicznego/inkubatora, a dalej tereny z możliwością elastycznego podziału na działki, na budynki inkubowanych firm (jak ARL/Nowe Gliwice). Obsługa siatką ulic; częściowo komunikacja "od zewnątrz" a od wewnątrz powiązanie z terenem zielonym

- Jako dużą funkcję wiodącą zaproponowano **inkubator przedsiębiorczości innowacji** - obiekt łączący funkcje inkubatora przedsiębiorczości, ośrodka edukacyjno-szkoleniowego i centrum aktywizacji mieszkańców. Pomyślne przedsięwzięcia biznesowe mogłyby zaczynać się w inkubatorze, następnie wynajmować powierzchnię biurową, a docelowo budować własne siedziby w parku przemysłowym. Kontynuacja funkcji Sosnowieckiego Parku Naukowo-Technologicznego

#### *Teren usługowy U2*

- **Pas zabudowy usługowej dla mniejszych inwestorów (MŚP) mieszkaniowej** - po zach. str. osi - domknięcie przestrzenne zespołów sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej; w parterach usługi otwarte na zielona oś; wyżej biura, itp. - działki o powierzchni ok. 2000 m<sup>2</sup>.
- Scenariusz etapowania - zagospodarowanie obszaru wejściowego - inkubator + przestrzeń publiczna z pierzejami - będzie początkiem i katalizatorem procesów miastotwórczych, stymulujący rozwój na tym obszarze nowego centrum usługowego. Zaproponowany scenariusz określa warunki brzegowe dla rozwoju struktury miejskiej, które w miejscach kluczowych służyć będą powstawaniu wysokiej jakości, wielofunkcyjnej zabudowy usługowej przy przestrzeni publicznej, natomiast w głębi terenu pozwolą na elastyczne wariantowanie i etapowanie inwestycji, w zależności od potrzeb inwestorów, zachęconych do podejmowania tam działalności.

#### *Teren usługowy U3*

- **Obszar zabudowy usługowo - przemysłowej** - w północnej części opracowania, na terenie należącym do SRK. Po wsch. str. osi - pożądana kontynuacja przestrzenna osi zabudowy wyznaczonej przez budynki parku Technologicznego i inkubatora przedsiębiorczości (pierzeja przy terenie zieleni/ulicy) ; alternatywnie tereny usługowe z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej , z możliwością elastycznego podziału na działki,

#### *Oś zielona*

- Wykorzystanie istniejącej zieleni dla ukształtowania powiązań zielonych / ciągów ekologicznych - **Zielona oś** na kierunku północ-południe, spinająca założenie; powiązana funkcjonalnie z rozmieszczonymi wzdłuż niej obiektami; pas zieleni izolacyjnej oddzielający zabudowę usługową od mieszkaniowej

**Bilans terenu / zestawienie powierzchni obszaru**

<b>Powierzchnia całkowita terenu [ha]</b>	<b>6,3</b>
Podział terenu na strefy funkcjonalne w koncepcji:	
<b>Tereny usługowe</b>	
U1 - strefa usługowa reprezentacyjna - inkubator	0,48
U2 - strefa zabudowy usługowej dla mniejszych inwestorów (MŚP)	2,08
U3 - strefa usługowo-przemysłowa	1,92
<b>Tereny komunikacji</b>	
1KDD1 - droga publiczna klasy dojazdowej lub lokalnej	0,33
1KDD2 - droga publiczna klasy dojazdowej lub lokalnej	0,31
1KDD3 - droga publiczna klasy dojazdowej lub droga wewnętrzna	0,1
1KDD4 - droga publiczna klasy dojazdowej	0,07
<b>Tereny zieleni</b>	
Z1 - odcinek "zielonej osi" przy zabudowie usługowej (z parkingami)	0,51
Z2 - tereny zieleni urządzonej	0,57

## Spis wykorzystanych materiałów

- Mapa zasadnicza i ewidencyjna w wersji cyfrowej
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Strategia budowania wzajemnego partnerstwa w kontekście zagospodarowania wskazanych terenów przemysłowych z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych Aglomeracji Śląskiej oraz trendów rozwoju gospodarczego kraju wraz z koncepcją zagospodarowania tych terenów
- Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Wizje lokalne w terenie i dokumentacja fotograficzna terenów opracowania koncepcji własna (styczeń – czerwiec 2014)
- Założenia wniosku o dofinansowanie projektu pod nazwą „Strategia rozwoju gospodarczego miast Mysłowice, Jaworzno, Sosnowiec w oparciu o posiadany potencjał terenów przemysłowych w odniesieniu do obszaru funkcjonalnego Aglomeracji Śląskiej.
- Zdjęcia lotnicze obszaru opracowania z licencją do dalszego wykorzystania zakupione przez wykonawcę, fot. Krzysztof Krzemiński, styczeń 2015
- Ekspertyza budowlana stanu technicznego obiektów przemysłowych znajdujących się na terenach przemysłowych, dr hab. inż. Łukasz Drobiec Rzeczoznawca Budowlany, grudzień 2014
- Ekspertyza w zakresie sposobów pozyskania prawa własności gruntów na rzecz Gminy Miasta Mysłowice, „JZP Kancelaria Adwokacka”, Jarosz-Zugaj, Ziaja-Pisula, Zugaj i Partnerzy, Spółka Partnerska
- Ocena geotechniczna i ocena stopnia zanieczyszczenia gruntów przemysłowych, wraz z analizą ryzyka zdrowotnego dla potrzeb wyboru kierunku ponownego ich zagospodarowania, EKOID, koordynator mgr Iwona Majewska – Durjasz nr upr. V-1306, grudzień 2014

## Informacja o zespole autorskim

Opracowanie koncepcji zagospodarowania:

- dr hab. inż. Michał Stangel
- Karolina Czuwara
- mgr inż. arch. Marta Ulfik
- Filip Piaścik