



You have downloaded a document from
RE-BUŚ
repository of the University of Silesia in Katowice

Title: Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym centralnej części Sosnowca w latach 1993-2012

Author: Tomasz Spórna, Weronika Dragan

Citation style: Spórna Tomasz, Dragan Weronika. (2013). Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym centralnej części Sosnowca w latach 1993-2012. "Acta Geographica Silesiana" (T. 13 (2013), s. 71-86).



Uznanie autorstwa - Użycie niekomercyjne - Bez utworów zależnych Polska - Licencja ta zezwala na rozpowszechnianie, przedstawianie i wykonywanie utworu jedynie w celach niekomercyjnych oraz pod warunkiem zachowania go w oryginalnej postaci (nie tworzenia utworów zależnych).



UNIwersYTET ŚLĄSKI
W KATOWICACH



Biblioteka
Uniwersytetu Śląskiego



Ministerstwo Nauki
i Szkolnictwa Wyższego

Tomasz Spórna, Weronika Dragan

Uniwersytet Śląski, Wydział Nauk o Ziemi, ul. Będzińska 60, 41-200 Sosnowiec

ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM CENTRALNEJ CZĘŚCI SOSNOWCA W LATACH 1993–2012

Спурна Т., Драган В. **Изменения пространственной организации хозяйства центральной части города Сосновец в 1993–2012 годах.** Представлены изменения пространственной организации хозяйства центральной части города Сосновец. Период исследований: 1993–2012 годы. В статье показаны итоги полевых исследований по урбанистике и землепользованию. Они представляют интересный феномен развития жилищного строительства в кварталах, которые расположены в 2,7 км от центра города.

Spórna T., Dragan W. **The changes of the spatial development in the area of central Sosnowiec, 1993–2012.** The article presents the changes in spatial development in the central part of the Sosnowiec. Temporal coverage of the study is from 1993 to 2012. The paper presented the results of the urban inventory and changes in land use. They present an interesting phenomenon of housing development, only 2.7 km away from the city center.

Słowa kluczowe: Sosnowiec, ul. Kukulek, osiedla zamknięte (strzeżone), suburbanizacja wewnętrzna

Zarys treści

Podjęto próbę ukazania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w użytkowaniu terenu w centralnej części Sosnowca. Zakres czasowy badań to okres transformacji ustrojowo-gospodarczej. Cel badawczy został zrealizowany dzięki inwentaryzacji urbanistycznej oraz analizie zmian użytkowania terenu na podstawie zdjęć lotniczych. Wyniki badań przedstawiają interesujące zjawisko intensywnego i zróżnicowanego fizjonomicznie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

WSTĘP

Sosnowiec jako miasto o genezie przemysłowej ma niezwykle złożoną i zróżnicowaną strukturę przestrzenną. Wpływ na ten stan wywarły liczne i zmienne czynniki społeczno-ekonomiczne oraz polityczne (ZIÓŁKOWSKI, 1960). To dzięki m. in. nadgranicznemu położeniu miasta do 1918 r., XIX- i XX-wiecznemu kapitalistycznemu rozwojowi przemysłu górniczego, hutniczego, włókienniczo-odzieżowego i elektromaszynowego powstały liczne zakłady przemysłowe i towarzyszące im osiedla mieszkaniowe. To one stanowiły rdzeń XIX-wiecznej struktury przestrzennej miasta. Natomiast rozwój przemysłu na terenie Sosnowca po 1945 r. spowodował dalszą rozbudowę osiedli mieszkaniowych (z tzw. wielkiej płyty) oraz ekspansję terytorialną miasta.

Wraz z rozpoczynającym się po 1989 r. procesem transformacji ustrojowo-gospodarczej na obszarze Sosnowca rozpoczął się proces zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wpływ na ten proces miała m. in. restrukturyzacja przemysłu, utworzenie na obszarze miasta podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Sosnowiecko-Dąbrowskiej) i wzrost znaczenia renty gruntowej. Proces ten doprowadził do zmian w użytkowaniu terenu na obszarach do niedawna pełniących funkcję przemysłowe bądź też będących nieużytkami lub nawet obszarami rolniczymi.

Jednocześnie obok procesu intensywnego zagospodarowania istnieją także w centralnej części obecnego Sosnowca – tereny słabo zainwestowane. Wynika to z wielośrodkowego rozwoju miasta, licznych zmian administracyjnych i uwarunkowań historycznych, w tym własnościowych. Lasy, tereny rolnicze, nieużytki oddzielają od siebie obszary zainwestowane – osiedla mieszkaniowe, obszary przemysłowe i inne. Takim właśnie terenem, w znacznej części nieobjętym urbanizacją i uprzemysłowieniem jest badany w niniejszej pracy obszar centralnej części Sosnowca¹.

¹ Pod pojęciem „obszar centralnej części Sosnowca” autorzy rozumieją teren położony w geometrycznym środku miasta. Jest on położony na wschód od Śródmieścia miasta (zaledwie o 2,7 km). Nie jest on jednak tożsamy z historycznie wytworzonym obszarem centralnym miasta, tj. Śródmieściem, wyznaczonym ulicami 3 Maja, Małachowskiego, Sienkiewicza.

STAN WIEDZY

Intensyfikacja badań nad przemianami osadniczymi Sosnowca została zapoczątkowana publikacją W. FIRKA (1949). Praca ta odnosi się do przemian w zagospodarowaniu przestrzennym Sosnowca w jego ówczesnych granicach administracyjnych oraz gmin Niwki i Zagórza. Kontynuacją tych badań, wraz z rozwinięciem i zaproponowaniem własnego modelu rozwoju przestrzennego Sosnowca była praca J. ZIÓŁKOWSKIEGO (1960). Rozwój przestrzenny miasta, w tym w jego granicach z 1975 r. zaprezentowali także E. KASPRÓW i W. KNOBELSDORF (1977). W ujęciu historycznym rozwój struktury przestrzennej miasta badali S. CZAJA (1994), G. JANKOWSKI (1994), R. KRZYSZTOFIK (2007, 2013). Oprócz prezentacji historycznego rozwoju miasta, strukturę morfogenetyczną ówczesnego Sosnowca przedstawili A. SZAJNOWSKA-WYSOCKA i R. KULESZA (2007). Dotychczasowe badania osadnicze koncentrowały się jednak głównie na okresie do 1990 r. Pierwszą pracą po 1990 r. na temat struktury przestrzennej i architektury miasta, była publikacja J. OW CZARKA i in. (1994). W okresie transformacji ustrojowo-gospodarczej przemiany przestrzenne Sosnowca zbadane zostały przez M. TKOCZ (1992). Autorka przedstawiła m. in. opinie mieszkańców na temat zagospodarowania przestrzennego miasta na przełomie lat 80. i 90. XX w. Natomiast badaniami przemian osadniczych zachodzących tylko w centralnej części Sosnowca w okresie od XIX do początku XXI w. zajmowali się R. KRZYSZTOFIK, T. SPÓRNA i W. DRAGAN (2013) oraz w latach po 1990 r. – T. SPÓRNA i W. DRAGAN (2013). Na główne tendencje przemian społeczno-ekonomicznych miasta po 1990 r. zwrócili także uwagę I. KANTOR-PIETRAGA i R. KRZYSZTOFIK (2011).

CEL I UZASADNIENIE PODJĘCIA TEMATU

Podjęty temat oraz wybór obszaru badań jest próbą odpowiedzi na pytania zawarte przez J. RUNGE (2011, s. 64) w podsumowaniu artykułu dotyczącego procesu suburbanizacji w otoczeniu konurbacji katowickiej i rybnickiej. Pisał on, iż: „zarysowane tutaj jedynie tendencje przemian suburbanizacyjnych wymagają uzupełnienia o pozostałe strefy, tj. analizę przemian wewnątrz granic administracyjnych miast oraz w obrębie strefy podmiejskiej”.

Na badanym obszarze od połowy lat 90. XX w. zachodzą intensywne i specyficzne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Niewątpliwie wpływ na nie miała zapoczątkowana w 1989 r. transformacja ustrojowo-gospodarcza. Do specyfiki przemian tego obszaru można zaliczyć: 1) dominujące rolnicze

użytkowanie ziemi do lat 90. XX w., utrwalone w wyniku uwarunkowań przyrodniczych i historycznych, 2) zmianę w wewnątrzmijskim usytuowaniu z obszaru peryferyjnego (XIX i początek XX w.) do obszaru centralnie położonego w mieście (po zmianach granic administracyjnych w 1975 r.), 3) zmianę w zagospodarowaniu przestrzennym zapoczątkowaną na przełomie XIX i XX w. Proces ten przejawiał się m. in. likwidacją Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Sielec” oraz uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku tych czynników obszar ten od II połowy lat 90. XX w. stał się wielkim „placem budowy” domów jednorodzinnych oraz zaplanowanych osiedli mieszkaniowych (deweloperskich), ukazując specyficzny przypadek w rozwoju przestrzennym dużego miasta, zarówno w skali lokalnej, regionalnej, jak i krajowej.

Celem artykułu jest zaprezentowanie zmian przestrzennych na obszarze fragmentu Sosnowca w latach 1993–2012. Z tego względu – na przełomie lipca i sierpnia 2012 r. – autorzy przeprowadzili inwentaryzację urbanistyczną obszaru centralnej części Sosnowca, posługując się metodami badawczymi dotyczącymi inwentaryzacji urbanistycznej miast, zaproponowanymi przez S. LISZEWSKIEGO (1971) i A. SIEJKOWSKĄ-KOBERIDZE (2012).

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU BADAŃ

Obszar badań zajmuje powierzchnię 338 ha, tj. 3,7% powierzchni miasta. Jego geometryczny punkt znajduje się w linii prostej zaledwie 2,7 km od centrum miasta (Placu 100-lecia). Obszar ten położony jest w centralno-zachodniej części Sosnowca na pograniczu historycznych dzielnic²: Dańdówka, Dębowa Góra, Klimontów, Sielec, Zagórze (rys. 1B, C). Jest on ograniczony ulicami: gen. M. Żaruskiego (od N), 11 Listopada (od E), gen. W. Andersa (od S) oraz Narutowicza i Kombajnistów (od W).

O specyfice badanego obszaru świadczy nie tylko jego dogodne położenie w stosunku do centrum miasta, ale także budowa geologiczna i ukształtowanie terenu. Jest on częścią Wysoczyzny Dąbrowskiej, zwanej także Płaskowzgórzem Dańdówki (DULIAS, 2008). Ma on wyraźnie charakter wyżynny, przypominający płaskowyż ograniczony stromą kuestą (rys. 1A). Jego najwyższy punkt (304,4 m n.p.m.) znajduje się w okolicy ul. Stromej. Ukształtowanie terenu skutkuje

² Granice oraz nazwy dzielnic Sosnowca przyjęto za R. KRZYSZTOFIKIEM i in. (2013). Podział ten uwzględnia uwarunkowania historyczne i przestrzenno-funkcjonalne. Różni się natomiast od przyjętego powszechnie podziału miasta na 19 dzielnic (por. I. KANTOR-PIETRAGA, A. SZAJNOWSKA-WYSOCKA, 2007).



Rys. 1. Obszar badań. A) – widok od północnego-zachodu z Wydziału Nauk o Ziemi UŚ w Sosnowcu (fot. autorzy), B) – widok na podstawie ortofotomapy z 2009 roku, C) na tle funkcjonalno-historycznych dzielnic Sosnowca (opracowanie własne).

Fig. 1. Location of investigated area. A) a northwest general view, B) orthophoto view from 2009, C) against a background of functional-historical city districts (own elaboration)

m. in. możliwością obserwacji w bezchmurne dni Beskidu Śląskiego oraz Tatr. Strukturę geologiczną tworzą węglonośne utwory karbonu, triasowe struktury wapienne i dolomitowe oraz czwartorzędowe piaski i gliny (BADERA, MIRKOWSKI, 1994; DULIAS, 2008; WAGNER, ROLKA, ZEMBAL, 2009). Podłoże geologiczne badanego obszaru było także ważną determinantą rozwoju i trwałości użytkowania ziemi (obszar górniczy – była KWK Sosnowiec oraz rolniczy – była RSP „Sielec”).

HISTORIA ROZWOJU GOSPODARCZEGO I OSADNICZEGO OBSZARU BADAŃ

Obszar badań w znacznej mierze związany jest z historią rozwoju gospodarczego dzielnicy Sielec (PRZEMSA-ZIELIŃSKI, 1997; MAKARSKA, 2011). Istniała ona już w 1361 r. i był osadą rycerską położoną przy szlaku handlowym z Będzina do Mysłowic. Rozwój przemysłu na badanym obszarze zapoczątkowany został w 1806 r. i wiązał się z uruchomieniem kopalni węgla kamiennego „Nadzieja Ludwika” (obecnie teren garaży przy ulicy gen. W. Andersa; ŚMIAŁEK, 2004). W 1857 r. uruchomiono także odkrywkową kopalnię Fanny, w której miejscu w 1883 r. utworzono wielką kopalnię szybową „Renard” (RECHOWICZ, 1976). Od 1946 r. została ona przemianowana na KWK „Sosnowiec”. Sielec pod koniec XIX w. pełnił funkcję przemysłowo-mieszkalną, z zabudową nie wyższą niż 3 kondygnacje (ZIÓLKOWSKI, 1960). Rozwój osadnictwa koncentrował się wokół zakładów przemysłowych, przy których powstawały osady przyfabryczne. Na wschód od ówczesnej kopalni hr. Renarda zabudowa ta była luźna i rozproszona. Sięgała ona do ul. Kukułek i ul. Podhalańskiej (tzw. Cegielnia). Teren ten w XIX w. należał do hr. J. Renarda. Jego dobra rolne leżały po obu stronach dzisiejszej ul. Zaruskiego, w kierunku południowym natomiast sięgały aż do obecnej ul. Kukułek, a nawet do Dańdówki. Po śmierci hr. Jana Renarda w 1874 r. kompleks rolno-dworski stanowił własność „Gwarectwa hr. Renarda”, a po II wojnie światowej został upaństwowiony i należał do terenów przykopalnianych (KWK Sosnowiec), przekształconych następnie w Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną Sielec. Obecna ul. Kombajnistów (kiedyś „Dworska droga”) pełniła funkcję dworsko-robotniczą oraz rekreacyjną (spacerową). Na wschód od niej już w XIX w. wychodziła wiejska droga (obecnie ul. gen. M. Zaruskiego), która prowadziła do utworzonego w 1892 r. „Szpitala Pekieńskiego”, wyburzonego w 1979 r. (MASZCZYK, 2012). Pozostałością po rozwoju osadnictwa w tej części obszaru badań są 3 domy wybudowane dla pracowników owego szpitala oraz cmentarz.

Okres 1945–1989 przyniósł dalszy rozwój gospodarczy i osadniczy tego obszaru. Oprócz górnictwa rozwijano także przemysł odzieżowy i samochodowy. Powstały m. in. Zakłady Przemysłu Dziewiarskiego „Wanda” (przy ul. gen. W. Andersa, obecnie zlikwidowane) oraz jedna z fabryk Zakładów Przemysłu Odzieżowego Bytom (przy ul. Kombajnistów/Klimontowskiej, obecnie własność spółki SAKHO Sp. z o.o.). Przy ulicy gen. M. Zaruskiego Wybudowano także Zakłady Sprzętu Motoryzacyjnego „Polmo” w Sosnowcu (obecnie właścicielami majątku są m. in. firmy: Magneti Marelli Exhaust System Polska Sp. z o.o. oraz Automotive Lighting Polska Sp. z o.o.). Natomiast w centralnej części badanego obszaru, niemal niezmiennie do połowy lat 90. XX w. funkcjonowała Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „Sielec” wraz z giełdą rolno-spożywczą.

Do końca lat 90. XX w. na wschód od kopalni „Sosnowiec” dominowała zabudowa osiedli przyfabrycznych. Koncentrowała się ona głównie w okolicy ul. Tatrzańskiej, Kukułek oraz Koźlej. Swoistą enklawą osadniczą była zabudowa przy ul. Szczytowej, a najdalej wysuniętą na wschód – Kolonia pod Klimontowem.

Po 1990 r. w wyniku restrukturyzacji przemysłu 31.12.1997 r. zlikwidowana została KWK „Sosnowiec”. Obszar po kopalni został włączony do powstałej sosnowiecko-dąbrowskiej podstrefy KSSE. Na terenach pokopalnianych zaczął rozwijać się przemysł precyzyjny z kapitałem zagranicznym (m. in. Heraeus Electro-Nite Polska Sp. z o.o.), a także osiedla mieszkaniowe. Zdobył on nawet w 2010 r. nagrodę „Grunt na medal”. Natomiast na obszarze byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej pod koniec lat 90. XX wieku zaczęło rozwijać się budownictwo indywidualne oraz osiedla mieszkaniowe o charakterze zamkniętym.

ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM OBSZARU BADAŃ PO 1990 ROKU

Przyjęty w niniejszym opracowaniu obszar badań, z racji różnorodnych czynników, jakie wpływały na jego zagospodarowanie przestrzenne można podzielić na 3 strefy: 1) teren po Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Sielec” (około 100 ha) – rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego, 2) teren zagospodarowany przez przemysł; 3) teren ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym osiedli patronackich.

Na obszarze badań w latach 1993–2012 największe zmiany w użytkowaniu terenu nastąpiły na obszarach zieleni (tab. 1). W 1993 r. obszary trawiaste zajmowały powierzchnię 196,4 ha (tj. 50,1%),

natomiast w 2012 r. ich powierzchnia uległa zmniejszeniu do 128,5 ha (tj. do 38%). Do głównych przyczyn zmian w użytkowaniu terenu można zaliczyć zagospodarowanie terenów po RSP „Silec” oraz terenów dotychczas niezainwestowanych (rys. 2A i 2B). W latach 1993–2012 nastąpił gwałtowny rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz w mniejszym stopniu infrastruktury drogowej. W 2012 r. powierzchnia budownictwa mieszkaniowego z okresu po 1990 r. wynosiła 39,8 ha, z tego 28,8 ha to zabudowa osiedli mie-

szkaniowych (deweloperskich). Ciekawym przykładem jest wybudowanie osiedla Brzozowy Stok, otoczonego ogródkami działkowymi, oraz osiedla Wrzosowe Ogrody – na obszarze po kopalni Sosnowiec. Mimo braku powierzchniowych zmian m. in. obszarów ogródków działkowych i sadów, zauważalna jest ich zmiana pod względem użytkowania – wiele z nich zostało porzuconych. Natomiast wzrost powierzchni dróg wiąże się z rozbudową ulicy Klimontowskiej oraz ulic wewnątrz powstałych osiedli mieszkaniowych.

Tabela 1. Zmiany użytkowania terenu w latach 1993–2012
Table 1. Land use changes, 1993–2012

Badany obszar	1993	2012	1993–2012	1993	2012
	ha	ha	ha	[%]	[%]
tereny mieszkaniowe wybudowane (przed 1990)	38,9	38,9	0,0	11,5	11,5
tereny mieszkaniowe wybudowane (po 1990)	0,0	39,8	39,8	0,0	11,8
tereny trawiaste, zakrzewienia, sporadyczne	169,4	128,5	-41,0	50,1	38,0
tereny ogródków działkowych	65,1	65,1	0,0	19,3	19,3
tereny sadów	4,9	4,9	0,0	1,4	1,4
tereny usługowe	11,8	11,8	0,0	3,5	3,5
tereny przemysłowe	30,3	29,0	-1,3	9,0	8,6
garaże	1,9	1,9	0,0	0,6	0,6
cmentarze	8,3	8,3	0,0	2,5	2,5
drogi o nawierzchni utwardzonej	7,4	9,9	2,5	2,2	2,9
SUMA	338,0	338,0	⊙	100,0	100,0

(źródło: opracowanie własne, source: own elaboration)

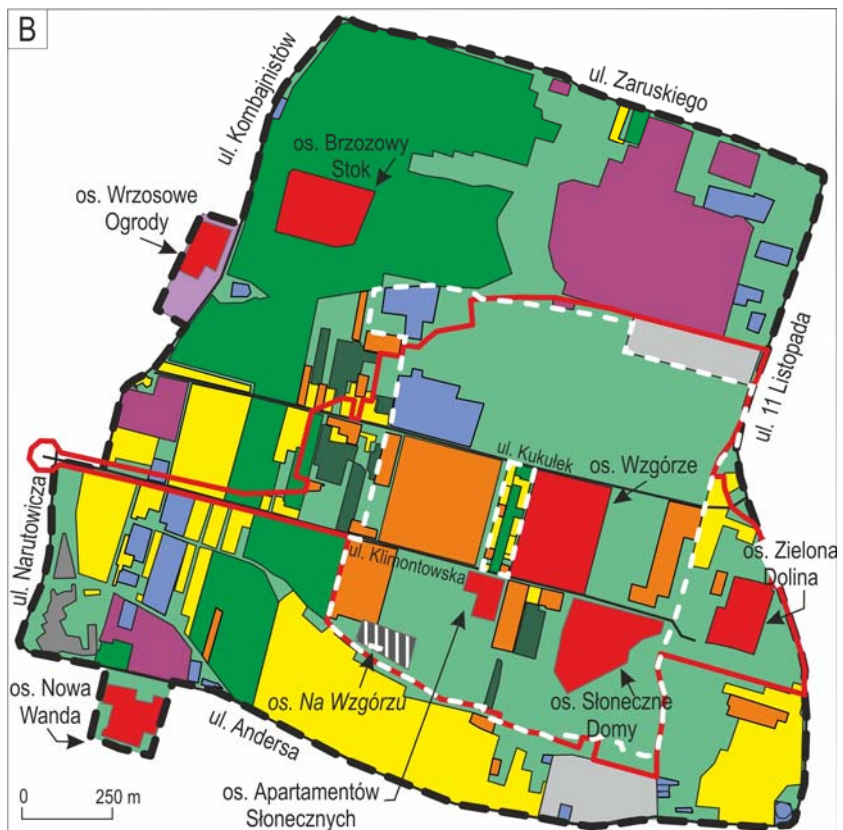
WYNIKI INWENTARYZACJI³

Kompleksowe wyniki przeprowadzonych badań terenowych prezentuje tab. 2, z której wynika, że przy 34 ulicach zinwentaryzowano 950 różnego typu budynków, w tym 904 mieszkalne. Liczba spisanych zabudowań mieszkalnych przekłada się na ogólną liczbę 1992 mieszkań, natomiast 39 kolejnych lokali jest w budowie. W sumie nowych ukończonych inwestycji budowlanych (od 1990 do końca 2012 r.) na badanym obszarze jest 327, w tym 531 mieszkań.

Inwentaryzacją, poza budynkami mieszkalnymi, objęto również placówki usługowe oraz przemysłowe i tereny poprzemysłowe. Typowo usługowo-

przemysłową ulicą jest ul. Zaruskiego, przy której obecnie mieści się firma Magneti Marelli Exhaust System Polska, produkująca części i akcesoria samochodowe, systemy wydechowe oraz Automotive Lighting Polska Sp. z o.o., również zajmująca się produkcją części samochodowych (oświetlenie). Innymi zakładami mieszczącymi się przy tej ulicy są: hurtownia mięsa „Banasik”, wytwórnia betonu „Guzik” oraz siedziba firmy EWMAR NESS specjalizującej się w sprzedaży akcesoriów przemysłu metalowego. Z kolei przy ul. Kombajnistów zlokalizowana jest Spółka „SAKHO”, zajmująca się sprzedażą odzieży, oraz inne drobne działalności handlowe. Zinwentaryzowano również cztery tereny poprzemysłowe przy trzech ulicach. Na obszarze byłej KWK „Sosnowiec” (ul. Janowskiego) rozwija się budownictwo mieszkalne o charakterze zamkniętym („Wrzosowe Ogrody”) oraz przemysł precyzyjny – Heraeus ElectroNite. Przy ul. gen. W. Andersa mieści się pustostan po halach produkcyjnych ZPD „Wanda”, których niewielką część przejęły drobne przedsiębiorstwa. Obecnie zagospodarowywany jest były budynek administracyjny, wyremontowany na przełomie lat 2012 i 2013.

³ Przeprowadzone badania zmian zagospodarowania przestrzennego dotyczące aspektu rozwoju ilościowego budownictwa mieszkaniowego mogą być obciążone niewielkim błędem. Spowodowane jest to trudnością badań inwentaryzacyjnych na tak specyficznym obszarze (nowe budownictwo rezydencjonalne, osiedla o charakterze zamkniętym – z utrudnionym dostępem osób z zewnątrz oraz osiedla będące często w trakcie budowy). Dlatego autorzy oprócz inwentaryzacji w terenie, w celu weryfikacji i uzupełnienia badań, korzystali także ze zdjęć lotniczych oraz stron internetowych deweloperów.



Rys. 2. Zagospodarowanie przestrzenne obszaru badań:

A – 1993 r., B – 2012 r.; 1 – obszar badań, 2 – obszar objęty MPZP rejon ul. Kukulek, 3 – obszar byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Sielec”, 4 – główne drogi, 5 – ukończone nowe osiedla mieszkaniowe (po 1990 r.), 6 – nowe budownictwo mieszkaniowe po 1990 r. (indywidualne), 7 – zabudowa miejska sprzed 1990 r., 8 – obszary trawiaste, pojedyncze drzewa; 9 – ogródki działkowe, 10 – sady, 11 – obszary usługowe, 12 – obszary przemysłowe, 13 – garaże, 15 – cmentarze, 16 – obszar planowanych inwestycji mieszkaniowych

Fig. 1. Spatial development of research area:

A – in 1993, B – in 2012; 1 – research area, 2 – area of local plan of spatial development „Kukulek St.”, 3 – area of former Sielec Farming Cooperative, 4 – main roads, 5 – new housing estates built after 1990, 6 – new housing buildings (individual built after 1990), 7 – urban areas before 1990, 8 – grasses, trees, 9 – allotment gardens, 10 – orchards, 11 – area of service, 12 – industrial areas, 13 – post-industrial areas, 14 – garages, 15 – cemeteries, 16 – planned housing estates

(źródło: opracowanie własne na podstawie badań inwentaryzacyjnych oraz zdjęć lotniczych z 1993 i 2009 r., source: own elaboration based on the inventory and aerial photo from 1993 and 2009)

Tabela 2. Budownictwo mieszkaniowe na badanym obszarze w świetle badań inwentaryzacyjnych (wrzesień 2012 r.)
Table 2. The house-building in the light of urban inventory, September 2012

Lp.	Nazwa ulicy	Budynki mieszkalne		Inne budynki	Liczba mieszkań (oddane do użytku)				Liczba mieszkań (w budowie)	Typ zabudowy mieszkaniowej				Nowe ukończone inwestycje mieszkaniowe (1990 – I poł. 2012)	
		oddane	w budowie		ogółem	zamieszkałe	niezamieszkałe			budynki oddane do użytku		budynki w budowie		budynki	w tym mieszkania
							pułostany (zły stan techniczny)	w dobrym stanie techn.		J	W	J	W		
1	11 Listopada*	65	0	1	72	72	0	0	0	63	2	0	0	0	0
2	Andersa	49	3	10	317	311	3	0	3	47	2	3	0	5	16
3	Bażantów	14	1	0	15	14	0	0	1	15	0	0	0	14	14
4	Beskidzka	46	0	0	53	51	2	0	0	43	3	0	0	0	0
5	Cmentarna	9	1	3	12	11	0	0	1	8	1	1	0	0	0
6	Daniłowskiego	20	2	2	41	39	0	0	2	15	5	2	0	0	0
7	Górska	60	0	1	60	59	0	1	0	60	0	0	0	54	54
8	Granitowa	24	0	0	26	25	1	0	0	22	2	0	0	0	0
9	Janowskiego*	7	0	0	64	36	0	28	0	0	7	0	0	7	64
10	Jaskółek	47	2	0	49	47	0	0	2	47	0	2	0	49	47
11	Jaśminowa	6	0	0	6	6	0	0	0	6	0	0	0	6	6
12	Kanarków	9	1	1	9	9	0	0	1	9	0	1	0	10	10
13	Klimontowska – Os. Słoneczne**	68	7	0	164	116	0	48	7	67	1	7	0	67	164
14	Klimontowska	48	3	6	211	205	1	2	3	40	8	3	0	29	29
15	Kolonia pod Klimontowem	18	1	0	19	18	0	0	1	18	0	1	0	1	1
16	Kombajnistów*	4	0	6	65	65	0	0	0	0	4	0	0	0	0
17	Kosów	5	1	0	6	5	0	0	1	5	0	1	0	5	5
18	Koźła	12	0	0	13	12	1	0	0	11	1	0	0	0	0
19	Krakusa	14	0	0	16	16	0	0	0	12	2	0	0	0	0
20	Kukulek	68	3	2	77	68	1	6	3	62	6	3	0	42	42
21	Kukulek (Boczna)	3	0	8	3	3	0	0	0	3	0	0	0	3	3
22	Podhalańska	15	0	0	18	16	1	1	0	12	3	0	0	0	0
23	Rzeźnicza	13	0	0	286	278	8	0	0	5	8	0	0	0	0
24	Sądecka	26	0	0	35	33	2	0	0	22	4	0	0	0	0
25	Słowików	10	0	0	10	8	0	2	0	10	0	0	0	10	10
26	Sowia	3	0	0	3	3	0	0	0	3	0	0	0	3	3
27	Spadzista	21	0	0	23	23	0	0	0	21	0	0	0	0	0
28	Stroma	69	2	1	71	70	1	0	2	69	0	2	0	2	2
29	Szczytowa	7	2	0	10	6	1	0	3	6	1	2	0	6	6
30	Śląska	23	0	1	49	44	1	4	0	9	14	0	0	0	0
31	Tabelna	21	2	0	63	49	0	6	8	14	7	0	2	14	55
32	Tatrzarska	7	1	0	9	9	0	0	1	5	2	1	0	0	0
33	Wandy	19	0	0	23	23	0	0	0	19	0	0	0	0	0
34	Zakopiańska	39	0	0	46	46	0	0	0	39	0	0	0	0	0
35	Zaruskiego	3	0	4	48	48	0	0	0	0	3	0	0	0	0
	SUMA	872	32	46	1992	1844	23	98	39	787	86	29	2	327	531

Objaśnienia: * – fragment ulicy mieszczący się w badanym obszarze; ** – Osiedle Słoneczne Domy oraz Apartamenty Słoneczne – Klimontowska 47; zabudowa: J – jednorodzinna; W – wielorodzinna.

Explanation: * – fragment of the street; ** – Sunny Houses and Sunny Apartments housing estate – Klimontowska St. 47; Housing: J – family; W – multi-family (źródło: opracowanie własne, source: own elaboration)

Na badanym obszarze występuje 66 placówek usługowych i 45 handlowych, przeważnie z asortymentem przeznaczonym na rynek lokalny. Do głównych ulic i placów związanych z usługami i handlem można zaliczyć obszar po byłej giełdzie rolno-spożywczej (ul. Kukułek), ul. Kukułek (Boczna) z 7 placówkami oraz Kombajnistów i Andersa mające po 6 placówek. Pod względem usługowym dominuje ul. Kanarów, przy której mieści się 12 obiektów tego typu, następne są ulice Rzeźnicza i Andersa z 9 placówkami usługowymi. W przyszłości można się spodziewać wzrostu udziału działalności z sektora usług przy ul. Klimontowskiej, ze względu na tamtejsze inwestycje mieszkaniowe, jak również przy ul. Kukułek lub Zaruskiego – z powodu wolnych terenów budowlanych.

Na charakter rozmieszczenia terenów mieszkaniowych w polskich miastach zasadnicze znaczenie miał 40-letni okres gospodarki planowej. Wpływ procesów industrializacji i urbanizacji w okresie realnego socjalizmu ma swoje odzwierciedlenie w fizjonomii i strukturze społeczno-przestrzennej miast (SŁODCZYK, KLIMEK, 2004). Sosnowiec, obok Katowic, charakteryzuje się największą różnorodnością powstających inwestycji mieszkaniowych. W części Sosnowca objętej inwentaryzacją mieści się 873 budynków mieszkalnych (tab. 2), w tym 787 jednorodzinnych oraz 86 wielorodzinnych. W związku z czym należy zwrócić uwagę na zróżnicowanie zabudowy oraz odmienność fizjonomiczną między poszczególnymi typami zabudowy, w tym starej (sprzed 1990 r.), a zabudowaniami klasyfikowanymi jako nowe (po 1990 r.). Czyni to z tej części miasta miejsce o dużym kontraście zabudowy, gdzie z jednej strony występują stare zabudowania przyzakładowe, z drugiej natomiast – szybko rozwijające się budownictwo rezydencjonalne. Po 1990 r. obserwowany jest wyraźny wzrost znaczenia budownictwa jednorodzinnego. Na analizowanym obszarze Sosnowca w trakcie budowy jest 29 budynków jednorodzinnych, natomiast z zabudowy wielorodzinnej i mieszanej – jedynie po jednym. Jak podają J. SŁODCZYK i R. KLIMEK (2004), powstające często niewielkie obszarowo zgrupowania zabudowy jednorodzinnej charakteryzują się zróżnicowanym standardem: od projektów oszczędnej szeregówki (fot. 1), przez zabudowę bliźniaczą (fot. 2) i zespoły szeregowe o wysokim standardzie (dwa garaże, wysoka jakość materiałów budowlanych), po zgrupowania zabudowy wolnostojącej i luksusowe rezydencje (fot. 3).

Wszystkie wymienione typy zabudowy jednorodzinnej występują na badanym obszarze (tab. 3). Dominującym typem wśród wyróżnionych dziewięciu jest zabudowa jednorodzinna (NA₁ i SA₁), nato-

miast najbardziej widowiskowym oraz zaznaczającym się w przestrzeni jest apartamentowiec (typ NB₂).

Tabela 3. Typologia budownictwa mieszkaniowego – ujęcie modelowe (wg kryterium wieku i liczby kondygnacji)
Table 3. Typology of housing estates – model proposal (by housing age and number of storey building)

Stara zabudowa „S” (powstała przed 1990 r.)	Nowa zabudowa „N” (powstała po 1990 r.)
typ A – zabudowa jednorodzinna	typ A – zabudowa jednorodzinna
– dom jednorodzinny wolnostojący (SA ₁)	– dom jednorodzinny wolnostojący (NA ₁)
– dom jednorodzinny – bliźniak (SA ₂)*	– dom jednorodzinny – bliźniak (NA ₂)
– dom jednorodzinny – szeregowy (SA ₃)*	– dom jednorodzinny – szeregowy (NA ₃)
typ B – zabudowa wielorodzinna	typ B – zabudowa wielorodzinna
– zabudowa wielorodzinna > 9 kondygnacji (wysoka) (SB ₁)	– zabudowa wielorodzinna > 9 kondygnacji (wysoka) (NB ₁)*
– zabudowa wielorodzinna od 5 do 9 kondygnacji (średnia) (SB ₂)	– zabudowa wielorodzinna od 5 do 9 kondygnacji (średnia) (NB ₂)
– zabudowa wielorodzinna od 1 do 4 kondygnacji (niska) (SB ₃)	– zabudowa wielorodzinna od 1 do 4 kondygnacji (niska) (NB ₃)

* nie występuje na badanym obszarze.

* not found on the research area

(źródło: opracowanie własne, source: own elaboration)

Inwentaryzacja nie wykazała trzech typów zabudowy: dwóch ze starej zabudowy jednorodzinnej (SA₂ i SA₃) oraz jednego z zabudowy nowej wielorodzinnej wysokiej (NB₁). Spowodowane jest to tym, iż współcześnie powstają tzw. osiedla w skali bliższej człowiekowi (SŁODCZYK, KLIMEK, 2004), gdzie wśród zabudowy wielorodzinnej dominują budynki średnie (fot. 4) i niskie (fot. 5).

OSIEDLA O CHARAKTERZE STRZEŻONYM (ZAMKNIĘTYM) NA OBSZARZE BADAŃ⁴

Nowy model gospodarki wprowadzony w 1990 r. przyczynił się do zmian modelu budownictwa mieszkalnego. Odchodzi się od budowy wieloskalowych osiedli blokowych na rzecz osiedli

⁴ Nowopowstałe zinwentaryzowane osiedla mieszkaniowe mają ogrodzenia, bramy wjazdowe (m.in. Os. Nowa Wanda, Wrzosowe Ogrody, Brzozowy Stok) i budynki przeznaczone dla stróżów (m.in. os. Zielona Dolina). Dlatego autorzy sklasyfikowali je jako osiedla o charakterze strzeżonym (zamkniętym).



Fot. 1. Zabudowa szeregowa – os. „Brzozowy Stok”, ul. Jaskółek (fot. autorzy)

Photo 1. Terraced houses – „The Birch Slope” housing estate, Jaskółek St. (phot. by authors)



Fot. 2. Zabudowa bliźniacza – os. „Słoneczne Domy”, ul. Klimontowska (fot. autorzy)

Photo 2. Semi-detached housing – „A Sunny Houses” housing estate, Klimontowska St. (phot. by authors)



Fot. 3. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ul. Klimontowska (fot. autorzy)

Photo 3. Single-family housing, Klimontowska St. (phot. by authors)



Fot. 4. Zabudowa wielorodzinna (średnia) – os. „Apartamenty Słoneczne”, ul. Klimontowska (fot. autorzy)

Photo 4. Multi-family housing (middle) – „A Sunny Apartments” housing estate, Klimontowska St. (phot. by authors)



Fot. 5. Zabudowa wielorodzinna (niska) – os. „Nowa Wanda”, ul. Tabelna (fot. autorzy)

Photo 5. Multi-family housing (low) – „New Wanda” housing estate, Tabelna St. (phot. by authors)



Fot. 6. Osiedle „Zielona Dolina”, ul. 11 Listopada (fot. autorzy)

Photo 6. „The Green Valley” housing estate, 11 Listopada St. (phot. by authors)

o bardziej kameralnym charakterze, które często przestają być terenami publicznymi (MIERZEJEWSKA, 2006). Dzisiaj forma ta jest szczególnie popularna w nowopowstających dzielnicach, gdzie większość osiedli, a nawet pojedynczych bloków jest ogrodzona (GÓRKA, 2012). Jak podaje W. MISIAK (2005), mieszkańcy osiedli izolowanych uznają, że najlepszym zabezpieczeniem ich mienia jest zamknięcie określonej przestrzeni osiedlowej, chronionej murem, wynajętymi ochroniarzami i monitoringiem. Potwierdzają to również badania B. JAŁOWIECKIEGO i in. (2003), którzy przeprowadzili sondaż wśród mieszkańców warszawskich apartamentowców, pytając o motywy zamieszkania w osiedlu strzeżonym. Respondenci jako najważniejszy motyw wymienili bez-

pieczeństwo, nieco niżej znalazło się zielone otoczenie i odpowiednie sąsiedztwa, natomiast na trzecim miejscu – prestiż dzielnicy i prestiżowy charakter budynków.

Pod lokalizację osiedli zamkniętych wybierane są najczęściej niezagospodarowane przestrzenie, często położone w pobliżu centrum miasta, rewitalizowane tereny poprzemysłowe lub powojenne, a także obszary w pobliżu terenów zielonych i rekreacyjnych (MIERZEJEWSKA, 2006). Na obszarze byłej RSP „Sielec” oraz KWK „Sosnowiec” dynamicznie rozwijają się osiedla odizolowane, które – ze względu na stan realizacji – można zaliczyć do trzech faz: ukończenia, realizacji i planowania (tab. 4).

Tabela 4. Osiedla strzeżone na obszarze badań (stan na styczeń 2013 r.)
Table 4. Gated communities on the research area (January, 2013)

Nazwa osiedla	Lokalizacja (ulica)	Typ zabudowy	Faza realizacji inwestycji		
			ukończona	w realizacji	planowana
„Apartamenty Słoneczne”	Klimontowska	B ₂		X	
„Brzozowy Stok”	Jaskółek	A ₁ A ₃	X		
„Nowa Wanda”	Tabelna	A ₁ A ₂ B ₃		X	
„Osiedle Na Wzgórzu”	Klimontowska	B ₂			X
„Słoneczne Domy”	Klimontowska	A ₂ A ₃		X	
„Wrzosowe Ogrody”	Janowskiego	B ₃		X	
„Wzgórze”	Górska	A ₁	X		
„Zielona Dolina”	11 Listopada	A ₁	X		

Typ zabudowy: A₁ – dom jednorodzinny wolnostojący, A₂ – dom jednorodzinny – bliźniak, A₃ – dom jednorodzinny – szeregowy, B₂ – zabudowa wielorodzinna od 5 do 9 kondygnacji (średnia), B₃ – zabudowa wielorodzinna od 1 do 4 kondygnacji (niska)
Types of buildings: A₁ – single-family housing, A₂ – semi-detached housing, A₃ – terraced houses, B₂ – multi-family housing, 5–9 storeyed building (middle), B₃ – multi-family housing, 1-4 storeyed building (low)
(źródło: opracowanie własne, source: own elaboration)

Obecnie (stan na 2013 r.) zakończono budowę trzech osiedli strzeżonych. Pierwszym z nich jest osiedle „Zielona Dolina”. Położone jest ono w dolinie Potoku Dańdowskiego, przy ul. 11 Listopada (fot. 6). Składa się na nie 26 domów jednorodzinnych o podobnej fizjonomii. Drugim zrealizowanym osiedlem tego samego dewelopera jest osiedle „Wzgórze” przy ul. Górskiej (znajdujące się między ul. Klimontowską i Kukułek), na którego terenie mieści się 39 domów jednorodzinnych połączonych

układem dróg osiedlowych (fot.7). Wejście na osiedle chronione jest przez bramę wjazdową. Trzecim ukończonym osiedlem, a zarazem prezentującym interesujący przypadek lokalizacji, jest osiedle zamknięte „Brzozowy Stok” przy ul. Jaskółek (rys. 3). Jego niezwykłość polega na tym, że jest ono otoczone ze wszystkich stron ogródkami działkowymi. Na obszarze tego osiedla dominuje budownictwo jednorodzinne wolnostojące oraz zabudowa szeregowa.



Rys. 3. Zabudowa mieszkaniowa otoczona ogródkami działkowymi, stan w 2009 roku:

A – Osiedle „Brzozowy Stok”, B – osiedle w okolicach ul. gen. W. Andersa

Fig. 3. Housing buildings surrounded allotment gardens, 2009:

A – „The Birch Slope” housing estate, B – housing estate in the gen. W. Andersa St. area

(źródło: ortofotomapa 2009, source: orthophoto 2009)



Fot. 7. Osiedle „Wzgórze”, ul. Górska (fot. autorzy)
Photo 7. The housing estate „Hill”, Górska St. (phot. by authors)



Fot. 8. Osiedle „Nowa Wanda”, w tle widok hali ZPD „Wanda” (fot. autorzy)
Photo 8. The housing estate “New Wanda”, in the background – the abandoned industrial plant “Wanda” (textile branch) – (phot. by authors)

W fazie realizacji jest osiedle „Nowa Wanda” zlokalizowane przy ul. Tabelnej. Dużym mankamentem wynikającym z jego położenia jest widok na szkielet hal byłych ZPD „Wanda” (fot. 8). Osiedle to charakteryzuje się zabudową mieszkaniową zarówno jednorodzinną (bliźniaczą i wolnostojącą), jak i wielorodzinną (niską i średnią).

Obecnie największymi inwestycjami mieszkalnymi badanego obszaru, będącymi w fazie realizacji są osiedla: „Wrzosowe Ogrody”, „Apartamenty Słoneczne” oraz „Słoneczne Domy”.

Osiedle „Wrzosowe Ogrody”, którego inwestorem jest PIECEEXPORT – PIECBUD S.A. powstało

na terenach pokopalnianych (rys. 4). Planowana jest budowa: 8 budynków wielorodzinnych bliźniaczych (obecnie do użytku oddano 3), 4 małych domów mieszkalnych tzw. apartamentowców (wybudowano 1) oraz 3 budynki wielorodzinne wolnostojące, których obecnie brak (www.wrzosoweogrody.pl). W otoczeniu osiedla z jednej strony występują ogródki działkowe i małe osiedle domków, oddzielonych wyremontowaną ulicą z szerokim chodnikiem i ścieżką rowerową. Z drugiej strony widoczne są budynki firmy Ferroli i szyb „Anna” po byłej KWK „Sosnowiec” (obecnie centrum wspinaczkowe Poziom 450).



Rys. 4. Plan rozbudowy osiedla „Wrzosowe Ogrody”
 Fig. 4. Housing estate „Heather Gardens” – development plan
 (źródło/source: www.wrzosoweogrody.pl – zmienione/changed)

„Słoneczne Domy” i „Apartamenty Słoneczne” są częścią rezydencjonalnej dzielnicy Sosnowca, gdzie – oprócz osiedli strzeżonych – mają powstać: szkoła, przedszkole, prywatna placówka medyczna oraz galeria handlowa. Ponadto powstaną liczne place zabaw dla dzieci, boisko sportowe oraz korty tenisowe, a także indywidualne dla każdego budynku miejsca wypoczynku i rekreacji (www.sloneczne-apartamenty.eu/o-nas/inwestor). „Słoneczne Domy” tworzy dwukondygnacyjna zabudowa szeregowa oraz bliźniacza, połączona siecią dróg wewnątrz-osiedlowych. Natomiast mieszkania w ramach „Apartamentów Słonecznych” usytuowane są w trzy- lub czteropiętrowych segmentach, ponadto w parterowych częściach budynku znajdują się powierzchnie handlowo-usługowe (np. salon SPA czy delikatesy). Cały kompleks „Osiedla Słonecznego” jest położony niedaleko od centrum Sosnowca, co przekłada się na dobre skomunikowanie ze śródmieściem oraz okolicznymi miastami.

Inwestorem „Słonecznych Domów” i „Apartamentów Słonecznych” jest firma OPUS Development Sp. z o.o. z Katowic, która zrealizowała m. in. osiedla zamknięte przy ul. Góralskiej i 11 Listopada oraz realizuje prace nad kilkudziesięcioma domami i apartamentami przy ulicy Klimontowskiej. Na 2013 rok planowane są prace nad II etapem budowy apartamentów (180 mieszkań) oraz nad budową zamkniętego osiedla 44 domów jednorodzinnych (www.sloneczne-apartamenty.eu/o-nas/inwestor).

Na etapie planów jest „Osiedle Na Wzgórzu”, którego inwestorem jest Grupa Budowlano-Inwestycyjna Jędrzejczyk (GBI). Osiedle to ma być zlokalizowane na szczycie wzniesienia przy ul. Klimontowskiej i ma mieć modernistyczny styl, a integralny

element architektury osiedla stanowić będzie zieleni. Do dyspozycji mieszkańców będą także tereny rekreacyjne wraz z placem zabaw, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie strzeżonego osiedla znajdować się będzie parking dla gości. „Osiedle Na Wzgórzu” powstaje docelowo na powierzchni 9,5 tys. m², a cała inwestycja to cztery budynki – w sumie 7 segmentów (www.osiedle-na-wzgorzu.pl).

WPLYW UCHWALONEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – REJON UL. KUKULEK NA ZMIANĘ W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM BADANEGO OBSZARU

Mówiąc o rozwoju terenów mieszkaniowych na badanym obszarze, należy odnieść się do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Kukulek (rys. 5). Dynamiczny rozwój zabudowy o wysokim standardzie po 2000 roku silnie zaznacza się na obszarze byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Sielec”, która na pozór przypomina dość chaotyczny i niezorganizowany układ. W rzeczywistości budownictwo mieszkaniowe nawiązuje do Planu z Uchwały z 1999 r. i 2003 r., wg której obszar pod potencjalną zabudowę mieszkaniową został podzielony na cztery typy. Pierwszy teren jest położony w znacznej części między ulicami Kukulek i Klimontowską, gdzie powstają domy wolnostojące i bliźniacze, a zarazem jest to powierzchniowo największy teren przeznaczony pod inwestycje mieszkaniowe. Na tym obszarze również powstały dwa pierwsze osiedla zamknięte: „Wzgórze” i „Zielona Dolina”. Drugi typ terenów znajduje się przy ul. Klimontowskiej i przeznaczony jest pod zabudowę małych do-

mów mieszkalnych. Teren trzeci również jest zlokalizowany przy ul. Klimontowskiej, lecz przeznaczony do zabudowy rezydencjonalnej: m. in. w tym miejscu powstają osiedla zamknięte, takie jak „Sło-

neczne Domy” oraz rezydencje prywatne. Ostatni wydzielony teren obejmuje już ukształtowaną zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną u wylotu ul. Kukulek w połączeniu z ul. 11 Listopada.



Rys. 5. Miejskowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowiec – teren w okolicy ul. Kukulek: 1 – obszar ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej, 2 – tereny małych domów mieszkalnych, 3 – tereny zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, 4 – tereny zabudowy rezydencjonalnej, 5 – tereny zabudowy usługowej, 6 – tereny parkingowe, 7 – tereny ciągu pieszego i rowerowego, 8 – tereny dróg publicznych, 9 – tereny zieleni i cmentarzy

Fig. 5. Area of local plan of spatial development „Kukulek St.”, Sosnowiec: 1 – area of shaped housing buildings, 2 – area of small houses, 3 – area of free-standing and semi-detached housing, 4 – area of residential housing, 5 – area of building service, 6 – car parks, 7 – pedestrian way and bike route, 8 – public roads, 9 – green areas and cemeteries

(Źródło/source: Uchwała Nr 168/VII/99. Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 lutego 1999 r. oraz Uchwała Nr 177/XIV/03. Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 września 2003 r. – mapa, zmienione/map, changed)

Rozwój zabudowy w sąsiedztwie ulic: Kukulek, Klimontowskiej, Góralskiej, Kanarków oraz części 11 Listopada przebiega żywiołowo, przy powstających nowych domach bardzo często nie ma infrastruktury drogowej (fot. 9). Część budynków mieszkalnych zlokalizowanych w okolicach ul. Kukulek w parterowych segmentach będzie posiadać powierzchnię usługową, co zwiększy udział tego sektora na badanym obszarze.

MPZP zakłada również wykonanie szeregu dróg publicznych i stworzenie terenów zieleni międzyosiedlowej, a także cmentarza wraz z parkingiem. Wolne tereny, obecnie niezagospodarowane, które

leżą na północ od ul. Kukulek (fot. 10), przeznaczone są natomiast pod usługi, m. in. sklepy wielkopowierzchniowe.

Zgodnie z przyjętym w 1999 r. Miejskowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu ul. Kukulek (oraz jego późniejszą zmianą – 2003 r.), władze miasta zaproponowały powstanie na obszarze o powierzchni 20 ha przestrzeni publicznej w postaci placów i ulic. Obszar ten miałby stać się w przyszłości nowym rynkiem miasta. Prywatni inwestorzy mieliby natomiast wybudować pomiędzy planowaną ulicą Nowoklimontowską, a ulicą Kukulek budynki handlowo-usługowe oraz mieszkalne.



Fot. 9. Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkalnego – ulica Klimontowska (fot. Autorzy)
 Photo 9. Rapid housing development – Klimontowska St. (phot. by authors)



Fot. 10. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową – widok z ul. Kukułek (fot. Autorzy)
 Photo 10. Green areas for development to the north of Kukułek St. (phot. by authors)

W lipcu 2009 r. wyłoniono zwycięzcę konkursu na zagospodarowanie terenu przy ul. Kukułek. Wygrali go dwaj studenci architektury Politechniki Śląskiej. Zaproponowali oni koncepcję rynku, dwu-hektarowego placu, przez który miałaby przebiegać planowana ul. Nowoklimontowska (rys. 6). Ulica ta ma połączyć skrzyżowanie ulic 11 Listopada i Hula-Dobrzańskiego z ul. Klimontowską.



Rys. 6. Koncepcja budowy „rynku” przy ulicy Kukułek/Nowoklimontowskiej (2009 r.)
 Fig. 6. Failed plan of „new market square” in Sosnowiec, Kukułek St./Nowoklimontowska St., 2009
 (źródło/source: www.zaglebie.info/sosnowiec,rynek-w-sosnowcu-dlaczego-nie,11887)

Koncepcja zagospodarowania obszaru położonego na północ od ul. Kukułek wzbudziła wśród mieszkańców Sosnowca wiele kontrowersji. Aktualnie w Sosnowcu funkcję rynku pełni Plac Stulecia

(tzw. Patelnia). Według propozycji sosnowieckich urzędników miasto przeznaczyłoby 4 ha pod infrastrukturę drogową oraz rynek, natomiast pozostały obszar (około 20 ha) zostałby zagospodarowany przez prywatnych inwestorów. Oprócz terenów handlowo-usługowych i mieszkaniowych, projekt ten przewiduje stworzenie terenów rekreacyjnych pomiędzy planowanym rynkiem, a ogródkami działkowymi.

Za przyjęciem i realizacją koncepcji stworzenia nowego placu, mającego pełnić funkcję rynku, może przekonywać jego dogodne, centralne położenie w przestrzeni miasta. Dyskusyjne jest natomiast, czy planowany obszar może w pełni zastąpić ukształtowany już w mieście obszar pełniący funkcję śródmiejskie (wspomniany Plac Stulecia i jego otoczenie).

Wątpliwości dotyczące koncepcji budowy nowego centrum („rynku”) w Sosnowcu dzielą także inwestorzy. Działkę, na której planowany był rynek, kupiła firma Ires Poland z Warszawy. Przedstawiciele firmy „Grupa UBM”, która nabyła 8 ha nieużytków przy ul. 11 Listopada i Kukułek, także uważają, że budowa rynku w tym miejscu jest nieopłacalna. Wspólny projekt firmy UBM i Ires przewidywał rozpoczęcie w pierwszym kwartale 2012 r. budowy supermarketu, galerii handlowej (ponad 8000 m²) oraz parkingu na 900 miejsc. Jednak zgodnie z zapisami w planie zagospodarowania przestrzennego Wydział Architektury UM nie wydał pozwolenia na budowę obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000 m². Kolejnym inwestorem planującym budowę centrum handlowego na tym obszarze jest firma Koncepta. Posiada ona 5 ha nieużytków przy ul. 11 Listopada i Kukułek i planuje inwestycje o powierzchni użytkowej od 15–20 tys. m².

Wraz ze wzrastającą liczbą nowopowstałych budynków mieszkalnych na obszarze pomiędzy ulicami Kukulek i Stromą (a tym samym wzrostem liczby mieszkańców), pojawiała się także kwestia utworzenia parafii rzymskokatolickiej oraz budowy kościoła. Jak na razie wywołuje ona protesty wśród części mieszkańców nowobudowanych osiedli.

PODSUMOWANIE

Przeprowadzone badania zmian zagospodarowania przestrzennego obszaru centralnej części Sosnowca w latach 1993–2012 mogą być podstawą do sformułowania następujących wniosków:

1. najintensywniejsze zmiany zaobserwowano na terenie dotychczas użytkowanym rolniczo (była rolnicza spółdzielnia produkcyjna), który w znacznej mierze został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Pod względem skali, dynamiki i różnorodności rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest on wyróżniającym się obszarem na tle całej konurbacji katowickiej;
2. zmianie własnościowej uległy obszary związane z działalnością przemysłową, co jest konsekwencją restrukturyzacji przemysłu. Jednak, co ważne, na terenach przemysłowych w przeważającej części swoją działalność rozpoczęły inne firmy związane z sektorem produkcyjnym i usługowym. Interesującym przykładem jest także rozwój na obszarze typu brownfields osiedla mieszkaniowego (Wrzosowe Ogrody). Jest ono jednym z nielicznych przykładów zagospodarowania tego typu terenu w skali całej konurbacji katowickiej;
3. stosunkowo najmniejsze zmiany funkcjonalne dotyczyły ukształtowanych i trwałych terenów zabudowy mieszkaniowej. Położone są one głównie w centralno-zachodniej części badanego obszaru i powstały w XIX i XX w.;
4. obszarami, które w przyszłości mogą ulec zmianom, mogą być tereny położone na północ od ul. Kukulek (zgodnie z MPZP) oraz tereny opuszczonych sadów i ogródków działkowych.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego nie jest niczym nowym w rozwoju i przekształcaniach przestrzennych miast. Po 1990 r. odbywa się on już w większości miast konurbacji katowickiej (PETRYSZYN, ZUZAŃSKA-ŻYŚKO, 2005; BRADECKI, TWARDOCH, 2012). Jednak w przypadku Sosnowca należy na to zjawisko zwrócić szczególną uwagę. Ma to związek z jego lokalizacją (geometryczny środek dużego miasta), skalą terytorialną i ilościową oraz ogólnym trendem depopulacji miast konurbacji katowickiej (w tym i badanego miasta). Przekształcenia struktury przestrzennej badanego obszaru, w szczegól-

ności rozwój budownictwa mieszkaniowego po 2000 r., oprócz uzupełniania powstałej już przestrzeni miejskiej, mogą być także empirycznym dowodem na zjawisko tzw. suburbanizacji wewnętrznej, a tym samym potwierdzeniem sformułowań o rozwoju osadniczym konurbacji katowickiej (RUNGE, 2011; RUNGE, KRZYSZTOFIK, SPÓRNY, 2011). Tezę tę można sformułować nie tylko na podstawie rozwoju ilościowego, przestrzennego, ale przede wszystkim jakościowego charakteru powstałych budynków mieszkalnych. Na badanym obszarze powstają osiedla o charakterze zamkniętym, rezydencjonalnym. Utożsamiane są one częściej ze strefą podmiejską dużych miast (m. in. Warszawa, Kraków), niż z terenami położonymi wewnątrz miast (w tym przemysłowych).

Przypadek suburbanizacji, w tym „wewnętrznej”, jest wręcz modelowym przykładem rozwoju przestrzennego miasta, przejawiającym się w powstawaniu na jego obszarze nowych inwestycji mieszkaniowych. Oprócz Sosnowca, podobne procesy w różnej skali można także zaobserwować m. in. w południowej części Katowic, w Chorzowie, Będzinie, Rudzie Śląskiej i Siemianowicach Śląskich. Zachodzą one w obszarach dobrze skomunikowanych (bliskość dróg: DTŚ, A4, A1), w sąsiedztwie terenów zielonych (parki, tereny rekreacyjne) oraz na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo. Niewątpliwie proces ten wymaga dalszych badań. Jest on o tyle ciekawy, że z racji struktury przestrzennej całej konurbacji katowickiej może być jednym z jej bardziej charakterystycznych elementów. Natomiast po wyczerpaniu tych terenów, formalnie w strefie podmiejskiej miast konurbacji będzie mogła zachodzić szybka suburbanizacja, która jest modelowym przykładem rozwoju dużych miast tworzących aglomerację monocentryczną wraz ze strefą podmiejską.

LITERATURA

- Badera J., Mirkowski Z., 1994: Charakterystyka geologiczna złóż węgla kamiennego i stan zagospodarowania tych złóż w granicach miasta Sosnowca. *Rocznik Sosnowiecki*, 1: 15–22.
- Bradecki T., Twardoch A., 2012: Wybrane aspekty współczesnych zespołów mieszkaniowych na przykładzie najnowszych realizacji na terenie Górnos Śląskiego Związku Metropolitalnego. *Problemy Rozwoju Miast*, IX, 1/2012: 72–84.
- Czaja S., 1994: Zmiany zagospodarowania przestrzennego i powierzchniowej sieci hydrograficznej na obszarze miasta Sosnowca w latach 1783–1985. *Rocznik Sosnowiecki*, 1: 68–84.

- Dulias R., 2008: Płytką eksploatacja węgla kamiennego na Płaskowzgórzu Dańdówki. *Acta Geographica Silesiana*, 3: 13–17.
- Firek W., 1949: Opis techniczny studiów i programu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca oraz Niwki i Zagórza. Maszynopis powielony, Sosnowiec, zbiory MBP w Sosnowcu.
- Górka A., 2012: Przestrzeń skanowana – interakcje społeczno-przestrzenne. W: Grzegorzyc A. (red.): *Miasta w czasach globalizacji*. UW, Warszawa: 131–144.
- Jałowiecki B., Krajewska M., Olejniczak K., 2003: Klasa metropolitalna w przestrzeni Warszawy. *Studia Regionalne i Lokalne*, 1(11): 59–74.
- Jankowski G., 1994: Rozwój przestrzenny miasta Sosnowca w ujęciu historycznym. *Rocznik Sosnowiecki*, 1: 85–93.
- Kantor-Pietraga I., Krzysztofik R., 2011: Uwarunkowania przemian Sosnowca w sytuacji transformacji społeczno-ekonomicznej przełomu XX i XXI wieku. *Rocznik Sosnowiecki*, 18: 39–66.
- Kantor-Pietraga I., Szajnowska-Wysocka A., 2007: Potencjał ludnościowy Sosnowca w XX wieku. *Rocznik Sosnowiecki*, 15: 43–82.
- Kasprów E., Knobelsdorf W., 1977: Przestrzenny i urbanistyczny rozwój Sosnowca od czasów powstania do współczesności. W: Rehowicz H. (red.): *Sosnowiec. Zarys rozwoju miasta*. PWN, Warszawa-Kraków: 397–441.
- Krzysztofik R., 2007: Proces umiastowienia obszaru współczesnego Sosnowca i jego efekty. *Rocznik Sosnowiecki*, 15: 83–106.
- Krzysztofik R., 2013: Kształtowanie się układu osadniczego Sosnowca. *Rocznik Sosnowiecki, w druku*.
- Krzysztofik R., Spórna T., Dragan W., 2013: Zmiany i rozwój przestrzeni w geograficznie centralnej części Sosnowca. Studium przestrzenno-dynamiczne. *Rocznik Sosnowiecki, w druku*.
- Liszewski S., 1971: Studia inwentaryzacji urbanistycznej miast. Zakres i metody pracy. *Opolskie Roczniki Ekonomiczne*, 3 (1970–1971), PTE, Oddz. w Opolu.
- Makarska A., 2011: *Dzielnice Sosnowca. Sielec. Muzeum w Sosnowcu*, Sosnowiec.
- Masiak W., 2005: Nowe procesy i zjawiska po przełomie 1989 roku w miastach polskich. W: Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M. S. (red.): *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*. WN „Scholar”, Warszawa: 267–284.
- Maszczyk J., 2012: Powroty w daleką przeszłość Sosnowca – część VI: 1–16, udostępniono na stronie internetowej: www.wobiektywie2008.republika.pl/gfx/dp6.pdf.
- Mierzejewska L., 2006: Osiedla zamknięte jako nowe przestrzenie miast polskich (przykład Poznania). W: Jażdżewska I. (red.): *Nowe przestrzenie w mieście ich organizacja i funkcje*. XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ, Łódź: 311–320.
- Ortofotomapa. WODGiK, Katowice, 2009 (fragment m. Sosnowiec).
- Owczarek J. i in., 1994: Studium urbanistyczno-historyczne dla miasta Sosnowca wraz z wytycznymi konserwatorskimi, 1–3. Akant, Gliwice.
- Petryszyn J., Zuzańska-Żyśko E., 2005: Rozmieszczenie nowych inwestycji mieszkaniowych w aglomeracji katowickiej. W: Jażdżewska I. (red.): *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*. XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ, Łódź: 361–370.
- Przemsza-Zieliński J., 1997: *Sosnowiec znany i niezany*. Leksykon nazw miejscowych. Sosnowiecka Oficyna Wydawniczo-Autorska „SOWA-PRESS”, Sosnowiec.
- Rehowicz H. (red.), 1976: *Kopalnia Sosnowiec. Dzieje zakładu i załogi (1876–1976)*. ŚIN, Katowice.
- Runge J., 2011: Społeczno-gospodarcze oraz przestrzenne przejawy suburbanizacji w województwie śląskim. W: Słodczyk J. (red.): *Studia Miejskie*, 3. Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski. UO, Opole: 55–65.
- Runge J., Krzysztofik R., Spórna T., 2011: Cechy specyficzne umiastowienia województwa śląskiego na przełomie XX i XXI wieku. W: Marciniak K., Sikora K., Sokołowski D. (red.): *Konceptje i problemy badawcze geografii*. Profesorowi Wiesławowi Maikowi w 70-lecie urodzin. Wyd. Uczelniane WSG w Bydgoszczy, Bydgoszcz: 251–264.
- Siejkowska-Koberidze A., 2012: Studia inwentaryzacji urbanistycznej. W: Liszewski S. (red.): *Geografia urbanistyczna*. Wyd. II. WN PWN, Warszawa: 409–428.
- Słodczyk J., Klimek R., 2004: Nowe tereny mieszkaniowe w strukturze przestrzennej Opola. W: Słodczyk J. (red.): *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej*. UO, Opole: 121–136.
- Spórna T., Dragan W., 2013: Inwentaryzacja urbanistyczna osiedli mieszkaniowych na obszarze centralnej części Sosnowca w 2012 r.. *Współczesne problemy i kierunki badawcze w geografii*. Kraków, *w druku*
- Szajnowska-Wysocka A., Kulesza R., 2007: Studia społeczne i przestrzenne ośrodka przemysłowego na przykładzie Sosnowca. UŁ, Łódź.
- Śmiałek M., 2004: *Dzielnice Sosnowca. Zarys dziejów*. Muzeum w Sosnowcu, Sosnowiec.
- Tkocz M., 1992: Sosnowiec i jego dzielnice w świetle badań nad zagospodarowaniem przestrzeni i w opinii mieszkańców miasta. W: Fast P. (red.): *Sosnowiec. Problemy ekologii, socjologii, historii i kultury*. Urząd Miejski, Sosnowiec: 53–62.
- Uchwała Nr 168/VII/99. Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 lutego 1999 r.
- Uchwała Nr 177/XIV/03. Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 września 2003 r.
- Wagner J., Rolka M., Zembal M., 2009: *Sosnowiec*. W: Nowicki Z. (red.): *Wody podziemne miast Polski*. Miasta powyżej 50 000 mieszkańców. PiG, Warszawa: 381–402.
- Zdjęcie lotnicze, 1993, 2009, UM Sosnowiec, Pracownia Projektowo-Urbanistyczna (fragment).
- Ziółkowski J., 1960: *Sosnowiec. Drogi i czynniki rozwoju miasta przemysłowego*. Wyd. Śląsk, Katowice.
- <http://www.osiedle-na-wzgorzu.pl/>
- <http://www.sloneczneapartamenty.eu/o-nas/inwestor>
- <http://www.wrzosoweogrody.pl/>
- <http://www.zaglebie.info/sosnowiec,rynek-w-sosnowcu-dlaczego-nie,11887>