

**Dorota A. Sikora**  
Uniwersytet Łódzki

## **KONSEKWENCJE NOWEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DLA PORZĄDKOWANIA ŁÓDZKIEJ PRZESTRZENI**

### **1. Wstęp**

Na kształt społeczno-przestrzennej struktury miasta wpływa szereg czynników. Jednym z głównych jest struktura zasobów mieszkaniowych, które nie tylko wpływają na wytwarzanie tej przestrzeni, ale również odgrywają dużą rolę w zagospodarowaniu urbanistyczno-architektonicznym miasta. Wzrost liczby nowych mieszkań jest jednym z czynników wpływających na stan zasobów mieszkaniowych, ich standard oraz na warunki mieszkaniowe, ale także na przestrzeń miasta. Domy mieszkalne tworzą tkankę miejską, a ich wygląd, standard, stan techniczny i funkcjonalność wpływają na warunki bytowe w mieście.

Przełom lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych zapoczątkował okres transformacji polskiej gospodarki, również w sektorze mieszkaniowym. Gminy, wraz z majątkiem mieszkaniowym, przejęły obowiązek podejmowania działań zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Transformacja gospodarcza i społeczna wpłynęła również na zmianę w warunkach kształtowania terenów mieszkaniowych. Na rynku mieszkaniowym pojawili się nowi inwestorzy – prywatni deweloperzy oraz towarzystwa budownictwa społecznego, które zaczęły funkcjonować w sektorze budownictwa obok istniejących już spółdzielni mieszkaniowych oraz inwestorów gminnych. Po roku 1990 państwo przestało być jednym z inwestorów na rynku budowlanym, a jego obowiązki w zakresie budownictwa publicznego przejęły gminy. W dużych miastach zaczęły więc być widoczne zmiany struktury przestrzennej, m.in. na skutek pojawienia się nowych inwestorów oraz nowych standardów zagospodarowania osiedli mieszkaniowych. Ponieważ zasoby mieszkaniowe oraz ich roz-

mieszkanie w przestrzeni mają istotny wpływ na rozwój miasta, wszelkie decyzje związane z lokalizacją nowych osiedli mieszkaniowych mają swoje konsekwencje przestrzenne, ekonomiczne, społeczne i środowiskowe. Bardzo wyraźnie widoczne są one w Łodzi, gdzie nowe budownictwo mieszkaniowe nakreśliło negatywne trendy w rozwoju miasta. Zwarta zabudowa w centrum Łodzi, a tym samym brak terenów pod budownictwo mieszkaniowe determinuje liczbę nowych mieszkań w śródmieściu. Inwestycje mieszkaniowe lokalizowane są więc przede wszystkim na obszarach zewnętrznych miasta. W okolicach centrum budowane są pojedyncze domy wielorodzinne, głównie w formie zabudowy plombowej.

## **2. Charakterystyka budownictwa mieszkaniowego w Łodzi**

Łódź jest drugim co do wielkości miastem Polski. Miasto podzielone jest administracyjnie na pięć dzielnic: Śródmieście, Widzew, Polesie, Górna i Bałuty. Najstarsze zasoby mieszkaniowe znajdują się w centrum miasta. Są to budynki pochodzące głównie z okresu międzywojennego lub nawet z lat wcześniejszych. Jest to zabudowa zwarta i średnio wysoka. Obszar centralny miasta jest obszarem problemowym głównie ze względu na strukturę wiekową budynków i co za tym idzie – ze względu na stan techniczny oraz niski standard mieszkań.

W pozostałych dzielnicach Łodzi dominuje zabudowa wielorodzinna, blokowa. Na starych osiedlach mieszkaniowych znajdują się przede wszystkim domy wybudowane w latach 1965-1980 przez spółdzielnie mieszkaniowe. Spora część bloków to obecnie wspólnoty mieszkaniowe wyodrębnione, po wejściu w życie ustawy o własności lokali [5], z dawnych bloków kwaterunkowych.

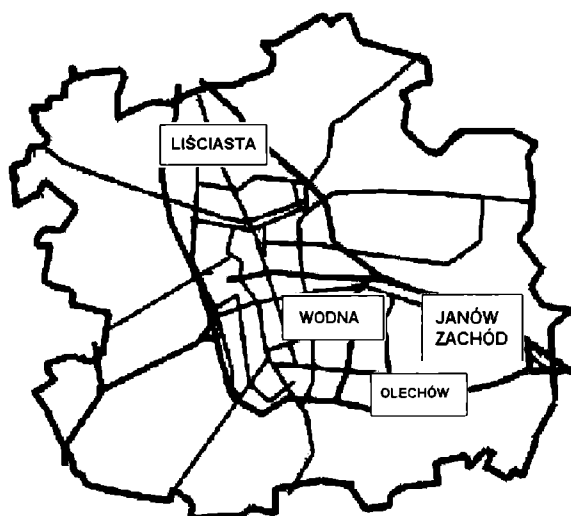
Lata dziewięćdziesiąte przyniosły wyraźny spadek liczby oddawanych mieszkań w Łodzi (z 2,5 tys. rocznie na początku lat dziewięćdziesiątych do ok. 500 mieszkań w roku 2003). Szczególnie widoczne jest to w sektorze budownictwa spółdzielczego. Poprawił się natomiast standard mieszkań oddawanych do użytkowania, wzrosła ich powierzchnia użytkowa oraz przeciętna liczba izb w mieszkaniu.

## **3. Miejskie inwestycje mieszkaniowe**

Miejskie inwestycje mieszkaniowe w dużym stopniu zdeterminowane są możliwościami finansowymi gminy Łódź. Ważną rolę odgrywa także lokalizacja terenów należących do gminy, które mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Obszarami inwestycyjnymi miasta w zakresie budowy komunalnych zasobów mieszkaniowych są od początku lat dziewięćdziesiątych następujące tereny:

- osiedle Liściasta,
- Plac Zwycięstwa,
- „pasma wschodnie”: Janów i Olechów,
- ulica Legionów.

Obszary komunalnego budownictwa mieszkaniowego w przestrzeni miasta przedstawia rys. 1.



Rys. 1. Obszary miejskich inwestycji mieszkaniowych w Łodzi w latach 1990-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie [2].

Największe skupiska nowo budowanych mieszkań komunalnych znajdują się na Janowie i Olechowie. Gmina rozpoczęła budowę nowych osiedli w 1992 r. Janów i Olechów to osiedla położone w południowo-wschodniej części Łodzi, w największej dzielnicy administracyjnej miasta – Widzewie. Nowe tereny mieszkaniowe pod budownictwo komunalne podzielone są na cztery części:

- Janów – Zachód – obszar o powierzchni 45,2 ha,
- Janów – Wschód – obszar o powierzchni 80 ha,
- Olechów – Północ – obszar o powierzchni 22,5 ha,
- Olechów – Południe – obszar o powierzchni 24,5 ha,

Do roku 2004 miasto oddało do użytku 749 mieszkań łącznie w 15 budynkach zlokalizowanych na Janowie i Olechowie. Suma środków finansowych wydanych z budżetu gminy na powyższe inwestycje wyniosła ponad 53 mln złotych w ciągu 12 lat.

Skutkiem opisywanych inwestycji jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ponad 700 rodzin. Ponadto dzięki nowej lokalizacji osiedla nastąpiło otwarcie terenów poprzez budowę połączenia drogowego osiedla Janów – Zachód z ulicą Rokicińską oraz częścią Olechowa. W budynkach ulokowały się liczne firmy usługowe, które służą mieszkańcom osiedla. W pobliżu powstały dwa hipermarkety – budowlany oraz spożywczy. Wybudowano także nową pętlę autobusową na Janowie, co poprawiło jakość komunikacji miejskiej na tych terenach. Tereny, na których zrealizowano inwestycję, zostały przejęte przez gminę w zasoby gruntów. Zostały one

uzbrojone i skomunikowane z centrum miasta. Otwiera to możliwości inwestycji mieszkaniowych dla prywatnych deweloperów i dla spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto rozwiązania dotyczące zagospodarowania i uporządkowania terenu nadały okolicy bardziej estetyczny wygląd, przyczyniając się do poprawy warunków bytowych na tym terenie. Obecnie teren ten nadal jest głównym obszarem inwestycyjnym miasta w zakresie inwestycji mieszkaniowych.

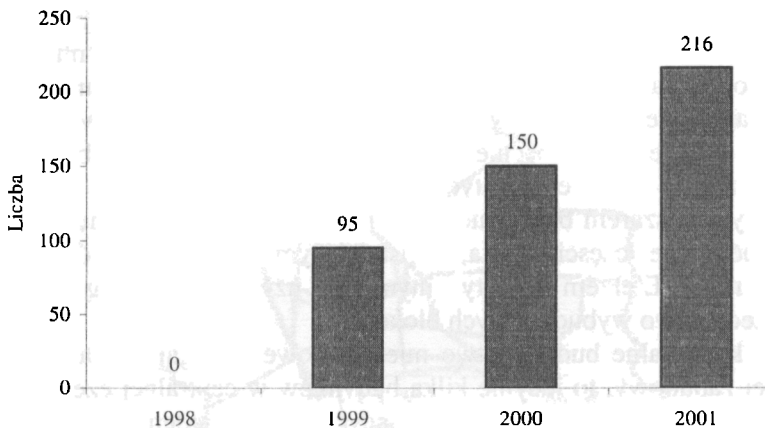
Kolejnym obszarem budownictwa gminnego w latach dziewięćdziesiątych był teren w północnej części miasta, na istniejącym już osiedlu spółdzielczym przy ulicy Liściastej. Efektem inwestycyjnym było uzyskanie przez gminę 130 mieszkań w trzech nowo wybudowanych blokach.

Nowe komunalne budownictwo mieszkaniowe, polegające na „dogęszczaniu” istniejącej zabudowy, to jedynie kilka budynków w centralnej części miasta. Przy ulicy Legionów dobudowano do istniejących domów jeden budynek. Projekt był częścią programu rewitalizacyjnego w obszarze ulic Cmentarna – Legionów – Mielczarskiego. Wewnątrz posesji utworzono duże podwórkę z miejscami do parkowania dla mieszkańców. Przy ulicy Nowej powstały dwa budynki, dzięki którym uporządkowana została istniejąca zabudowa. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie powstają inne budynki mieszkalne, których inwestorem jest prywatny deweloper. Skutkiem tego jest tworzenie się w okolicy ulicy Nowej oraz Dobrej enklawy mieszkań o podwyższonym standardzie. Można więc wnioskować, że w najbliższym czasie podjęte zostaną inne działania inwestycyjne, mające na celu poprawę warunków bytowych oraz estetyki kwartału ulic Przędzalniana – Dobra – Nowa.

#### **4. Towarzystwa Budownictwa Społecznego**

Towarzystwa Budownictwa Społecznego z zasady zajmują się budowaniem bloków czynszowych z mieszkaniami do wynajęcia. Budowa jest finansowana z pieniędzy Banku Gospodarstwa Krajowego, który kredytuje do 70% kosztów inwestycji, z kaucji przyszłych najemców i wkładów osób partycypujących oraz z pieniędzy gminy. Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (WTBS) jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, a gmina Łódź ma w niej 100% udziału. Powstało w 1997 r., kiedy to władze miasta podjęły decyzję o jego utworzeniu, jako potencjalnego kreatora i realizatora polityki mieszkaniowej w Łodzi.

Pierwsze mieszkania wybudowane przez Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zostały oddane do użytkowania w 1999 r. Obszarem inwestycyjnym WTBS są tereny znajdujące się na Janowie, wniesione do spółki przez gminę Łódź. Dynamikę liczby realizowanych mieszkań w kolejnych latach przedstawia rys. 2.



Rys. 2. Dynamika liczby mieszkań realizowanych przez WTBS w Łodzi

Źródło: [3].

## 5. Inwestorzy prywatni

Nowe osiedla mieszkaniowe o podwyższonym standardzie powstają przede wszystkim na terenach zewnętrznych miasta. W starych dzielnicach buduje się liczne domy na zasadzie zabudowy plombowej. Ceny mieszkań w stanie surowym wahają się od 2,4 tys. zł/m<sup>2</sup> do 2,8 tys. zł/m<sup>2</sup>. Deweloperzy zainteresowani są terenami na Górnjej, Polesiu oraz na Bałutach. Największe mieszkania inwestorów indywidualnych, bo prawie 200-metrowe, powstały na Polesiu. Przeciętne mieszkanie składało się z 5,7 izby, średnia liczba izb była zbliżona we wszystkich dzielnicach. Wśród ogółu mieszkań dominowały 6-izbowe. Drugą dużą grupę stanowiły mieszkania 5-izbowe, a ich najwyższy odsetek wystąpił na Bałutach.

Ponadto w kilku punktach Łodzi powstały ekskluzywne osiedla domów jednorodzinnych. Takim przykładem może być obszar w otulinie Lasu Łagiewnickiego, gdzie bogata infrastruktura turystyczna sprawia, że jest to najbardziej atrakcyjne miejsce wypoczynku mieszkańców miasta.

## 6. Konsekwencje lokalizacji nowych osiedli mieszkaniowych dla Łodzi

Powstanie nowych osiedli mieszkaniowych w Łodzi powoduje wiele skutków, do których należy zaliczyć:

- skutki przestrzenne,
- skutki ekonomiczne,
- skutki społeczne,
- skutki środowiskowe.

Do konsekwencji społecznych należy zaliczyć przede wszystkim polaryzację warunków mieszkaniowych, tworzenie się obszarów patologii i biedy w centralnej dziel-

nicy. Mieszkańcy, których stać na zakup nowego mieszkania i poniesienie kosztów przeprowadzki, wyprowadzają się na atrakcyjne tereny, gdzie powstają małe osiedla mieszkaniowe, z dobrze zagospodarowanym terenem. W Śródmieściu pozostają więc jedynie ludzie biedni i starzy, którzy nie są w stanie ponieść ciężaru finansowego remontów zamieszkałych przez nich budynków.

Osoby, które nie zaakceptują zubożonego sąsiedztwa i które mają taką możliwość, przeniosą się do „lepszyc” części miasta. Do opuszczonych przez nich lokali wprowadzą się ci, dla których mieszkanie w takiej enklawie biedy stanowi jedyny dostępny „dach nad głową”, oraz osoby, które zostaną przekwaterowane przymusowo. Śródmieście stanie się terenem „marginesu społecznego”, o wysokim współczynniku występujących patologii społecznych.

Skutki ekonomiczne przejawiają się w coraz bardziej zdegradowanym stanie zasobów mieszkaniowych. Brak środków finansowych na niezbędne remonty oraz przeniesienie budownictwa poza centrum miasta powoduje coraz większą degradację centrum. Ponieważ nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane jest przede wszystkim na obszarach zewnętrznych Łodzi, oznacza to konieczność uzbrojenia coraz to nowszych terenów, doprowadzenie do nich sieci ciepłowniczo-energetycznej, wodociągowej oraz gazowej. Dodatkowo ponoszone są koszty transportu ludności z tych terenów do centrum miasta. Wzrastają zatem koszty funkcjonowania miasta.

Kolejną konsekwencją realizowanego w Łodzi budownictwa mieszkaniowego może być utrata zamożnych mieszkańców miasta na rzecz ościennych gmin. Osoby, które stać na zmianę miejsca zamieszkania i wybudowanie własnego domu, coraz częściej wybierają tereny zlokalizowane w odległości ok. 15 do 30 km od Łodzi, w sąsiednich gminach. Oznacza to zmniejszenie dochodów gminy Łódź z tytułu podatków od nieruchomości oraz dochodowego i przyczynia się do wydawania środków finansowych poza gminą. Może to prowadzić do pogorszenia sytuacji gospodarczej na terenie miasta.

Do skutków przestrzennych można zaliczyć ograniczenie możliwości wykorzystania terenów zewnętrznych miasta na lokalizację infrastruktury komunalnej. Już teraz brakuje miejsca na cmentarze czy wysypiska śmieci. Dodatkowo pomiędzy centrum Łodzi a nowymi osiedlami położonymi daleko od centrum powstanie strefa przejściowa, którą trudno będzie uporządkować w krótkim czasie, bez nakładu dużych sił i środków. Ponadto deweloperzy, którzy budują nowe mieszkania, inwestują na wolnych terenach z dużą dozą dowolności, tworząc chaos i bałagan w przestrzeni.

Na skutki środowiskowe składają się te wywołane lokalizacją nowego budownictwa mieszkaniowego na terenach atrakcyjnych środowiskowo. Można do nich zaliczyć np. zaburzenia równowagi biologicznej środowiska naturalnego. Ponieważ nowe zasoby mieszkaniowe powstają w miejscach, gdzie środowisko nie jest tak zanieczyszczone jak w centrum miasta, należy przypuszczać, iż po pewnym czasie przeniesienie się części usług i małej produkcji w nowe dzielnice spowoduje wzrost zanieczyszczenia środowiska oraz pojawienie się niekorzyści występujących już obecnie w śródmieściu

(hałas, wzmożony ruch drogowy, zanieczyszczenie spalinami, utrata terenów zielonych). Przykładem jest okolica Lasu Łągowickiego czy Popioły, gdzie budowane są nowe osiedla domów jednorodzinnych.

## 7. Wnioski

Zabudowa Łodzi staje się coraz bardziej rozproszona. Wykorzystywane pod budownictwo mieszkaniowe tereny położone są w coraz większym oddaleniu od centrum miasta. Rozwój Łodzi przesuwają się więc na zewnątrz. Szacuje się, że w ciągu najbliższych 10-15 lat zwiększy się stan zabudowy jednorodzinnej, co przyczyni się do wypełnienia i uporządkowania dzisiejszych rozległych terenów rozpoczętych realizacji. Dla zabudowy wielorodzinnej rezerwami na ewentualne przyszłe procesy rozwojowe będą tereny dzisiejszych dzielnic mieszkaniowych.

Szczególnym aspektem, na który należy zwrócić uwagę, jest przebudowa śródmiejskich kwartałów miasta. Śródmieście bowiem jest najważniejszym obszarem problemowym miasta. Jego degradacja przejawia się w kilku płaszczyznach. Mieszkania w budynkach na obszarze starej zabudowy nie odpowiadają wymaganiom współczesnych rozwiązań przestrzennych, a estetyka budynków jest daleka od w miarę zadowalającego poziomu. Kwestia przebudowy centrum wiąże się nierozdzielnie z koniecznością rozwiązania problemów komunikacyjnych Śródmieścia.

Porządkowanie przestrzeni, tak jak i wydawanie pozwoleń na zajmowanie określonych terenów, jest zadaniem władz miasta. To właśnie one powinny posiadać politykę rozwoju budownictwa, skorelowaną z polityką rozwoju całego miasta, a także zgodną z długookresowym interesem mieszkańców. Brak jakichkolwiek wytycznych oraz strategii rozwoju budownictwa doprowadzi jedynie do utraty cennych terenów położonych poza centrum oraz do chaosu urbanistycznego w mieście. Ponadto niekontrolowany rozwój miasta może doprowadzić do wzrostu kosztów jego funkcjonowania. Dlatego ważne jest poszukiwanie nowych lokalizacji dla budownictwa w obszarze centralnym miasta, gdzie tereny są już skomunikowane i mają niezbędną infrastrukturę.

## Literatura

- [1] Jaeschke A., *Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi 1992-1998*, Łódź 1998.
- [2] Marszał T., *Struktura przestrzenna wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 90.*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – źródnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, KPZK, Warszawa 1999, s. 69-89.
- [3] Olczyk J., *Spoleczne budownictwo czynszowe. Istota, misja i cele działania*, Łódź 2001.
- [4] *Statystyka Łodzi 2000*, Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź 2001.
- [5] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, DzU nr 85, poz. 388.

# **THE CONSEQUENCES OF THE NEW HOUSING BUILDING FOR THE SPATIAL ORDER IN ŁÓDŹ**

## **Summary**

One of the main factors that affects the social and the spatial structure of the city are the housing resources. The influence of this resources for the city development covers also the spatial and economic aspects. The spatial management is the city officials task. Local government should have the long term policy of housing development. The lack of this policy can lead to chaos in town planning. Visible effects of this chaotic planning can be seen in the city of Łódź.