

Ewa Szafrńska

2. PRZEMIANY STRUKTURY SPOŁECZNEJ, PRZESTRZENNEJ I FUNKCJONALNEJ WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH NA PRZYKŁADZIE OSIEDLA WIDZEW-WSCHÓD W ŁODZI

2.1. Wprowadzenie

Wielkie zespoły mieszkaniowe, w literaturze określane także blokowiskami lub „osiedlami z wielkiej płyty”, są bardzo istotnym elementem struktury przestrzennej wielu miast europejskich w szczególności miast postsocjalistycznych. W Polsce w osiedlach tych według różnych szacunków mieszka ponad 8 mln mieszkańców (Węclawowicz 2007), a nawet jak podaje A. Rębowska (1999) ponad połowa ludności miejskiej i blisko 60% gospodarstw domowych (Rembarz 2007). Podobnie jest w Łodzi, gdzie według szacunków opartych na danych z NSP, w wielkich osiedlach o zabudowie blokowej mieszka ponad 300 tys. osób, czyli blisko połowa mieszkańców miasta.

Wielkie osiedla mieszkaniowe zabudowane są blokami – budynkami mieszkalnymi wykonanymi w technologii przemysłowej o niskiej estetyce i monotonnej architekturze. Przeznaczone dla uśrednionej pod względem potrzeb i anonimowej zbiorowości ludzi, są środowiskiem mieszkaniowym, któremu w literaturze przypisuje się niskie walory społeczne, urbanistyczno-architektoniczne, estetyczne i symboliczne (Borowik 2003, 2007, Rykiel 1999). Jednocześnie, na skutek polityki mieszkaniowej realizowanej w okresie realnego socjalizmu, wiele z tych osiedli charakteryzuje się relatywnie wysokimi udziałami osób z wyższym wykształceniem, osób aktywnych zawodowo i społecznie (Szafrńska 2007, 2008), a zamieszkiwanie w nich, jako dość powszechne, nie jest postrzegane jako społecznie degradujące (Borowik 2003, Szafrńska 2009, 2010). Również badania dotyczące warunków mieszkaniowych dowodzą, że blokowiska charakteryzują relatywnie dobre warunki zamieszkania, zwłaszcza w miastach takich jak Łódź (Kaczmarek 1996, Dzieciuchowicz 2002), o względnie dużym

udziale starych¹, substandardowych i zaniedbanych zasobów mieszkaniowych. Podobnych wniosków dostarczają badania preferowanych miejsc zamieszkania w Łodzi, które wysoko sytuują osiedla blokowskie w strukturze miasta (Groeger 2004).

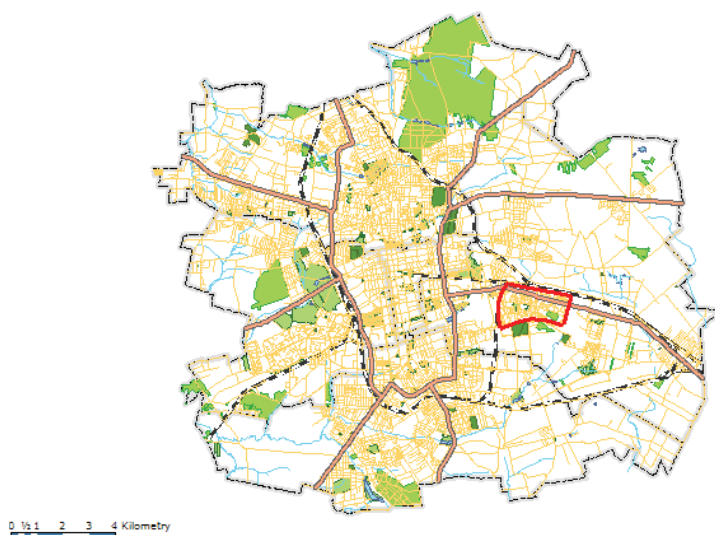
W literaturze geograficznej powstałej po 1990 r. osiedla o zabudowie blokowej często przedstawiane były jako jeden z elementów struktury przestrzennej (społeczno-przestrzennej) lub jako jedna ze stref miasta postsocjalistycznego, która charakteryzuje się niewielkim stopniem zaawansowania przemian w stosunku do strefy wewnętrznej (strefy centrum) lub/i strefy podmiejskiej. Mimo jednak mniejszego niż w innych obszarach zaawansowania procesów przemian, jak pokazują badania empiryczne, od początku lat 90. w wielu osiedlach mieszkaniowych o zabudowie blokowej (zwłaszcza tych nowszych powstałych w latach 70. i później) zachodzą istotne zmiany zarówno społeczno-demograficzne, przestrzenne, jak i funkcjonalne. Zmienia się też ich fizjonomia i społeczna percepcja – stają się bardziej przyjaznym i akceptowanym środowiskiem mieszkaniowym (Szafrńska 2009, 2010).

Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja głównych kierunków przemian zachodzących w jednym z największych zespołów mieszkaniowych Łodzi, osiedlu Widzew-Wschód oraz określenie determinant i konsekwencji tych przemian. Równocześnie artykuł ten jest próbą dokonania diagnozy stanu w jakim obecnie znajduje się badane osiedle oraz określenia jego miejsca w strukturze społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej współczesnej Łodzi. W artykule zanalizowano przemiany struktury społecznej (społeczno-demograficznej), przestrzennej (społeczno-przestrzennej) i funkcjonalnej (funkcjonalno-przestrzennej) osiedla oraz jego fizjonomię. Analizę przeprowadzono na podstawie źródeł zastanych, do których należą dane statystyczne pochodzące z Narodowych Spisów Powszechnych z 1978, 1988 i 2002 r. oraz na podstawie materiałów pozyskanych w wyniku obserwacji i inwentaryzacji przeprowadzonych na obszarze objętym badaniem. Wykorzystano także dostępną literaturę.

2.2. Charakterystyka obszaru badań

Osiedle Widzew-Wschód jest jednym z największych łódzkich osiedli mieszkaniowych o zabudowie blokowej. Osiedle to zlokalizowane jest we wschodniej części miasta, na terenach odrębnych przestrzennie od historycznej tkanki miejskiej, ale relatywnie nieodległych, bezpośrednio przylegających do linii kolei obwodowej (rys. 1).

¹ W Łodzi, według danych z NSP 2002, ok. 15% mieszkań stanowią mieszkania wybudowane przed 1918 r.



Rys. 1. Lokalizacja osiedla Widzew-Wschód w przestrzeni Łodzi

Źródło: MODGiK

Tereny te obejmują wschodnią część dawnej wsi Widzew, która przyłączona została do miasta w 1946 r.²

Decyzja o budowie w tym miejscu osiedla mieszkaniowego zapadła na początku lat 70. Budowę rozpoczęto w 1974 r., a już po roku na osiedle wprowadzili się pierwsi mieszkańcy (Masica, Milewska 2003). Inwestorem osiedla została RSM Bawełna, która zarządzała tymi zasobami aż do lat 90. XX w., kiedy to doszło do jej podziału i wyodrębnienia się kilku mniejszych spółdzielni, spośród których do największych należą SM im. Bolesława Chrobrego oraz SM im. Stefana Batorego.

W strukturze przestrzennej osiedla wyodrębnić można mniejsze jednostki, które zarządzane są przez niezależne spółdzielnie mieszkaniowe. Szeroka dwupasmowa ulica Puszkina dzieli osiedle na część wschodnią, na którą składa się osiedle Stefana Batorego i niewielkie, powstałe w latach 80., osiedle przy ulicy Milionowej (tzw. Młodzieżowe, wybudowane z inicjatywy ówczesnego ZSMP) oraz część zachodnią – osiedle B. Chrobrego. Przebiegająca w północnej części osiedla ulica Rokicińska wydziela z niego znacznie mniejszą część północną – osiedle Mieszka I (rys. 2). Osiedle ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, ponieważ jego północną i południową granicę stanowią ważne arterie komunikacyjne miasta prowadzące do

² Wieś Widzew włączana była w granice Łodzi w kilku etapach, począwszy od 1906 r.

centrum (ulica Rokicińska oraz Przybyszewskiego). Ma też dobrą dostępność zewnętrzną, ponieważ na jego obszarze znajduje się stacja kolejowa Łódź Widzew, na której zatrzymują się wszystkie pociągi pasażerskie jadące w kierunku wschodnim.

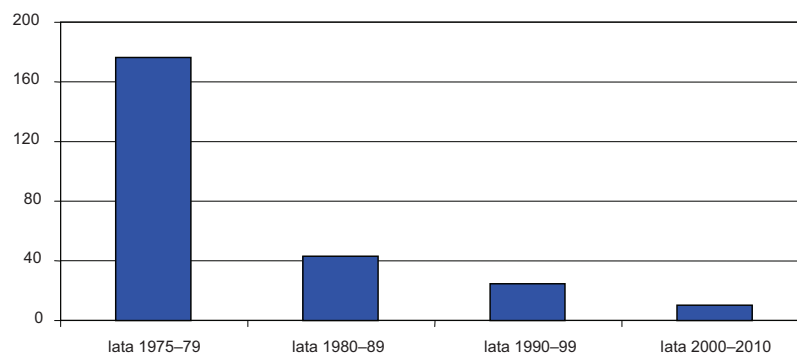


Rys. 2. Układ przestrzenny osiedla Widzew-Wschód

Źródło: MODGiK

Zabudowę osiedla Widzew-Wschód tworzą 264 wielorodzinne budynki mieszkalne oraz ponad 130 wolnostojących obiektów pełniących inne funkcje. Budynki mieszkalne zlokalizowane w osiedlu w zdecydowanej większości powstały w latach 70. i w I połowie lat 80. (rys. 3), w technologii tzw. wielkiej płyty, która wówczas zdominowała niemal całe budownictwo mieszkaniowe. Nieliczne budynki powstały później, po 1990 r., budowane były w technologii mieszanej (częściowo z cegły i częściowo z tzw. nowej wielkiej płyty) lub przy użyciu technologii tradycyjnej. Powstałe w tym okresie zespoły bloków położone są przy ulicach Tasmana, Koplowicza, Węgierskiej oraz Millionowej.

Większość zabudowy mieszkaniowej osiedla tworzą budynki niskie liczące 5 kondygnacji, ale ok. 1/5 to zabudowa wysoka, liczącą 12 kondygnacji.



Rys. 3. Liczba budynków mieszkaniowych wybudowanych w poszczególnych dekadach na osiedlu Widzew-Wschód

Biorąc pod uwagę różne typy układów zabudowy charakterystycznych dla osiedli mieszkaniowych budowanych w latach powojennych (Chmielewski, Mirecka 2001), układ osiedla Widzew-Wschód ma charakter mieszany. Budynki powstałe przed 1990 r. usytuowane są w typowych dla tego okresu układach: grzebieniowym, liniowym i gniazdowym, natomiast bloki nowsze budowane po 1990 r. powstały w układzie zabudowy blokowej i meandrowej tworzącej półotwarte wewnętrzne dziedzińce znacznie korzystniejsze z punktu widzenia wytwarzania przestrzeni społecznej i więzi pomiędzy mieszkańcami.

W strukturze wielkościowej mieszkań zlokalizowanych na osiedlu Widzew-Wschód, dominują mieszkania od 40 do 60 m², czyli trzy i czteroizbowe (typu M3 oraz M4) – tab. 1. Ich wielkości, choć zróżnicowane, często zawierają się w górnych granicach obowiązujących wówczas normatywów mieszkaniowych. Typowe wielkości mieszkań w osiedlu Widzew-Wschód wahają się w następujących granicach³: mieszkanie M2 od 32 do 36 m²; M3 od 44 do 49 m²; M4 od 54 do 64 m², a M5 od 64 do 68 m².

³ Jak podaje A. Basista (2001) normatywne wielkości najczęściej występujących typów mieszkań w osiedlach blokowych M3 i M4 zmieniały się w następujący sposób – mieszkania M3: 1959 r. – 33–38 m², 1960 r. – 35,5 m², 1972 r. – 45,5 m², 1974 r. – 44–48 m², mieszkania M4: 1959 r. – 42–48 m², 1960 r. – 45 m², 1972 r. – 54 m², 1974 r. – 56–61 m².

Tabela 1

Struktura wielkościowa mieszkań zlokalizowanych na osiedlu
Widzew-Wschód w 2002 r.

Wielkość mieszkania	do 39 m ²	40–49 m ²	50–59 m ²	60–69 m ²	70 m ² i więcej
Udział w %	12,8	28,9	30,8	25,3	2,1

Źródło: obliczenia własne na podstawie NSP 2002.

2.3. Przemiany struktury społeczno-demograficznej⁴

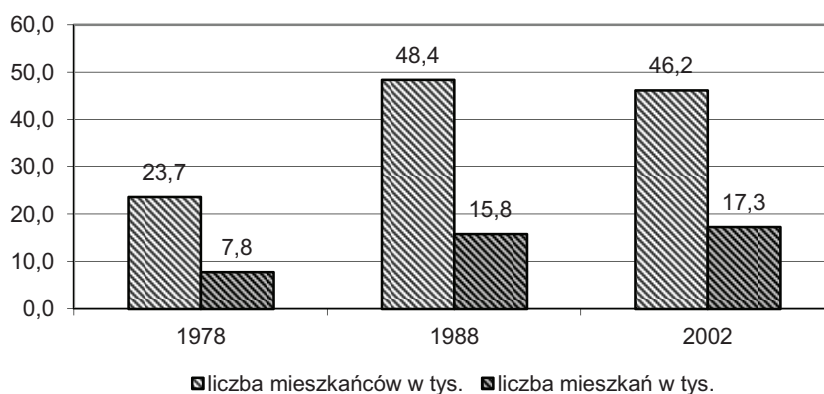
Wielkość potencjału demograficznego osiedla Widzew-Wschód plasuje je na drugim co do wielkości miejscu wśród łódzkich osiedli o zabudowie blokowej (po Retkini). Według danych z NSP w 2002 r. liczba mieszkańców osiedla wynosiła 46 tys. osób, a liczba mieszkań zamieszkałych 17,3 tys⁵. W latach 1978–1988 liczba mieszkańców osiedla niemal podwoiła się, co wynika z jego intensywnej rozbudowy w tym okresie, natomiast w latach 1988–2002 spadła, czemu jednakże towarzyszył nieznaczny wzrost liczby mieszkań. Odnotowany w tym okresie ubytek mieszkańców wynikał zarówno z naturalnych procesów demograficznych, jak i cyklu życia rodzin zamieszkujących osiedle, związanych z opuszczaniem domów rodzinnych przez dorosłe dzieci i zakładaniem przez nich nowych gospodarstw domowych (rys. 4).

Z analizy struktury wieku wynika, że w omawianym osiedlu w latach 1978–2002 znacznie spadł udział osób najmłodszych oraz wzrósł udział osób starszych (rys. 5).

Zmiany w strukturze wieku w pierwszym omawianym okresie wynikały z rozbudowy osiedla. W drugim natomiast (kiedy to odnotowano znaczny wzrost liczby osób w wieku 50–59 lat oraz spadek liczby osób w wieku 30–39 lat), wynikały ze wspomnianego już cyklu życia rodzin zamieszkujących osiedle, czyli wyprowadzania się od rodziców pokolenia dorosłych dzieci oraz starzeniem się grupy mieszkańców, którzy jako pierwsi zasiedlali otrzymane w latach 70. i 80. mieszkania, czyli ówczesnych 30-latków.

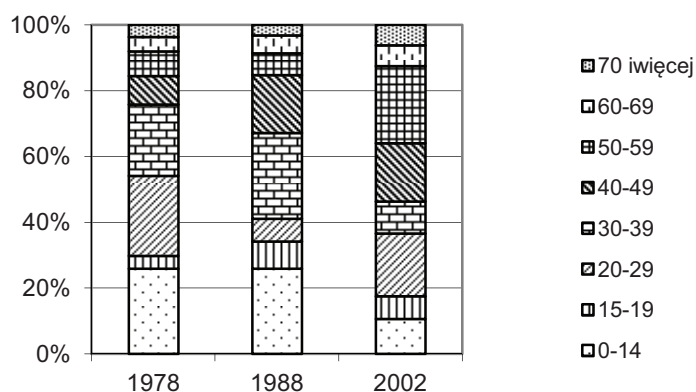
⁴ Zmiany struktury społeczno-demograficznej osiedla zanalizowano w oparciu o NSP, dla jednostki osiedlowej Widzew-Wschód, której granice obejmują obszar nieco większy niż badane osiedle o zabudowie blokowskiej.

⁵ Najnowsze, dostępne w okresie międzypisowym dane z 2005 r. (Atlas Miasta Łodzi) mówią, że liczba mieszkańców osiedla w latach 2002–2005 spadła do 43 tys.



Rys. 4. Potencjał demograficzny i liczba mieszkań w osiedlu Widzew-Wschód w latach 1978–2002

Źródło: obliczenia własne na podstawie NSP



Rys. 5. Struktura wieku mieszkańców osiedla Widzew-Wschód w latach 1978–2002

Źródło: obliczenia własne na podstawie NSP

Analiza struktury gospodarstw domowych pokazała, że w latach 1978–1988, udziały poszczególnych typów gospodarstw pozostały bez zmian, natomiast w latach 1988–2002 nastąpił znaczny wzrost odsetka jednoosobowych gospodarstw domowych i nieco mniejszy wzrost udziału gospodarstw dwuosobowych oraz spadek odsetka gospodarstw większych, 3 i 4-osobowych (tab. 2). Gospodarstwa jednoosobowe, jak wynika z ich

struktury wieku i poziomu feminizacji (według danych z NSP), są to głównie gospodarstwa emeryckie, tworzone przez kobiety.

Tabela 2

Struktura gospodarstw domowych w osiedlu Widzew-Wschód w latach 1978–2002
(w %)

Struktura gospodarstw domowych	1978	1988	2002
1-osobowe	14,6	13,7	25,5
2-osobowe	21,6	21,3	28,7
3 i 4-osobowe	60,5	60,3	42,4
5-osobowe i większe	3,3	4,6	3,3

Źródło: obliczenia własne na podstawie NSP.

Z analizy struktury źródeł utrzymania mieszkańców osiedla Widzew-Wschód wynika, że w latach 1978–1988 struktura ta tylko nieznacznie zmieniła się, natomiast w latach 1988–2002 znacząco spadł udział osób utrzymujących się z pracy (tab. 3). Proces ten jest konsekwencją po pierwsze zmieniającej się struktury wieku mieszkańców, a po drugie transformacji gospodarczej i zmian jakie dokonały się po 1989 r. na rynku pracy.

Tabela 3

Struktura źródeł utrzymania mieszkańców osiedla Widzew-Wschód
w latach 1978–2002 (w %)

Struktura źródeł utrzymania	1978	1988	2002
Praca	89,12	85,92	64,6
Źródła niezarobkowe	10,88	14,08	33,9
Źródła inne i nie ustalone	0	0	1,5

Źródło: obliczenia własne na podstawie NSP.

W badanym okresie poprawiła się także struktura wykształcenia mieszkańców osiedla (przybyło osób z wyższym wykształceniem), przy czym poprawa ta dokonała się głównie w latach 1988–2002, ponieważ w pierwszym badanym okresie była bardzo nieznaczna (rys. 6). W wyniku tych zmian udział mieszkańców z wyższym wykształceniem w osiedlu Widzew-Wschód w 2002 r. był nieznacznie wyższy niż przeciętnie w Łodzi (14,8% wobec 14,2%).



Rys. 6. Struktura wykształcenia mieszkańców osiedla Widzew-Wschód w latach 1978–2002

Źródło: obliczenia własne na podstawie NSP

Reasumując, przemiany struktury społeczno-demograficznej, jakie dokonały się w badanym osiedlu w pierwszym badanym okresie (lata 1978–1988) wynikały głównie z jego intensywnej rozbudowy i wzrostu potencjału demograficznego. W kolejnym natomiast (lata 1988–2002), kiedy odnotowano starzenie się ludności; wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych; spadek udziału osób utrzymujących się z pracy; wzrost liczby osób utrzymujących się z niezarobkowych źródeł i wzrost wykształcenia mieszkańców, kierunek tych przemian był zbieżny z przemianami struktury społeczno-demograficznej zachodzącymi w całym mieście (tab. 4).

Tabela 4

Zmiany wybranych wskaźników charakteryzujących osiedle Widzew-Wschód oraz Łódź w latach 1988–2002 (1988 = 100)

Wyszczególnienie	Liczba ludności	Liczba mieszkań zamieszkałych	Udział gospodarstw 1-osob.	Udział osób w wieku 0–19 lat	Udział osób w wieku 60 lat i więcej	Udział osób z wyższym wykształceniem	Udział osób utrzymujących się z pracy	Udział osób utrzymujących się z niezarobkowych źródeł
Widzew Wschód	95,6	109,6	185,5	51,4	143,9	143,4	75,2	240,6
Łódź	92,4	100,8	136,6	77,4	110,5	138,3	79,2	146,0

Źródło: oprac. własne na podstawie NSP 1988 i 2002.

2.4. Przemiany struktury społeczno-przestrzennej

Przemiany w strukturze społeczno-przestrzennej w omawianym osiedlu dokonały się głównie na skutek intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej, powstałej w latach 70. i 80. Nowa zabudowa mieszkaniowa, realizowana po 1990 r. w postaci niewielkich zespołów budynków wielorodzinnych, charakteryzuje się wyższym standardem i odmienną od otoczenia fizjonomią (detale architektoniczne, bogatsza kolorystyka, garaże w parterach, towarzyszące im elementy małej architektury). Na osiedlu Widzew-Wschód po 1990 r. powstały cztery takie zespoły, które zlokalizowane w zachodniej części osiedla (na zachód od ulicy Puszkina) przy ulicach Tasmana, Koplowicza, Węgierskiej oraz Milionowej.

Konsekwencją tego procesu, obserwowanego nie tylko w osiedlu Widzew, ale także innych łódzkich osiedlach o zabudowie blokowej, jest napływ ludności zamożniejszej i zazwyczaj lepiej wykształconej niż dotychczasowa, co prowadzi do przestrzennego wyodrębniania się obszarów o wyższym statusie społecznym (społeczno-ekonomicznym) mieszkańców i wyższym prestiżu mieszkaniowym. Dane statystyczne z 2002 r. pokazujące wewnętrzne zróżnicowanie przestrzenne wykształcenia mieszkańców osiedla Widzew-Wschód (według rejonów statystycznych) dowodzą, że koncentracja ludności lepiej wykształconej pokrywa się z rozmieszczeniem nowej zabudowy. Skrajnym przypadkiem tego procesu jest powstawanie wewnątrz osiedli blokowskich osiedli grodzonych (w literaturze określanych jako *gated communities*). W osiedlu Widzew-Wschód zlokalizowane są dwa, bezpośrednio ze sobą sąsiadujące osiedla grodzone, położone przy ulicy Koplowicza. Pozostałe nowe zespoły (przy ulicy Tasmana, Milionowej oraz Węgierskiej) zostały zrealizowane jako osiedla otwarte.

Powstawanie osiedli zamkniętych oraz enklaw, w których koncentrują się mieszkańcy o wyższym statusie społeczno-ekonomicznym oznacza, że w osiedlu Widzew-Wschód następują (będące jeszcze w fazie inicjalnej) procesy separacji, co w perspektywie prowadzić może do segregacji społecznej (społeczno-przestrzennej).

2.5. Przemiany funkcjonalno-przestrzenne

Osiedle Widzew-Wschód, podobnie jak inne osiedla tego typu, podlega również zmianom funkcjonalnym, które następują głównie na skutek wypełniania się dotychczasowej zabudowy nową zabudową o funkcji usługowo-handlowej. Proces ten zachodzi również, choć w znacznie mniejszym stopniu poprzez zmiany funkcji w zabudowie istniejącej (zmiana

funkcji lokali położonych w parterach budynków z mieszkaniowej na usługową).

W omawianym osiedlu w ciągu dwóch ostatnich dekad powstały bardzo liczne nowe placówki usługowe – oddziały niemal wszystkich banków działających na polskim rynku usług finansowych, liczne prywatne gabinety i przychodnie lekarskie, apteki (dla ilustracji ich liczba wzrosła z dwóch w 1987 r. do dwudziestu dwóch w 2010 r.), salony urody, stacje obsługi pojazdów i inne. W ostatnich latach na osiedlu powstało też bardzo wiele nowych placówek handlowych, zarówno w obiektach wolnostojących, jak parterach budynków mieszkalnych. W 2010 r. na osiedlu działa 7 wielkopowierzchniowych obiektów handlowych należących do wielkich sieci handlowych (w tym trzy sklepy sieci Biedronka, dwa należące do sieci TESCO oraz po jednym sieci Carrefour i Inter Marche). Funkcjonują tu także lokalne galerie handlowe, które lokują się w pawilonach handlowo-usługowych pochodzących z lat 70. (np. Centrum Handlowe Batory) lub w nowowytbudowanych obiektach, np. otwarta w 2010 r. galeria handlowa Oranżada. W 2009 r. przy ulicy Puszkina rozpoczęto budowę dwukondygnacyjnego obiektu handlowego Galeria Widzewska, którego otwarcie planowane jest na rok 2011.

Po 1990 r. na osiedlu Widzew-Wschód powstały również liczne lokale gastronomiczne i inne miejsca spędzania wolnego czasu (restauracje, puby, kawiarnie, fitness kluby, siłownie, szkoły tańca itp.). Biorąc pod uwagę liczbę barów, restauracji i punktów gastronomicznych działających w osiedlu Widzew można stwierdzić bardzo dobre wyposażenie w te placówki. W 2002 r. na osiedlu funkcjonowało ponad 30 placówek gastronomicznych (Klima 2005), a w 2010 r. już blisko 40.

Biorąc pod uwagę typologię przestrzenną rynkowych firm usługowych dokonaną na podstawie ich rozmieszczenia w Łodzi (Dzieciuchowicz 2005) osiedle Widzew-Wschód (podobnie jak większość osiedli blokowych w Łodzi) reprezentuje ten sam typ co centrum miasta, charakteryzujący się wysokim potencjałem, bardzo dużą gęstością i dostępnością usług rynkowych.

Warto dodać, że na skutek omówionego procesu nastąpiły przemiany w sferze społecznej – w osiedlu powstały liczne nowe miejsca pracy i pojawiły się nowe, nieobecne tam dotychczas, miejsca (i formy) spędzania wolnego czasu. Zmienia się także dzienna ścieżka życia mieszkańców, ponieważ zaspokojenie większości potrzeb (już nie tylko podstawowych) może odbywać się w „ograniczonej” przestrzeni osiedla i nie wymaga przemieszczania się do centrum.

Ponadto badania pokazują, że zasięg przestrzenny wielu usług o charakterze komercyjnym i niekomercyjnym zlokalizowanych w badanym osiedlu znacznie przekracza jego obszar. Niektóre świadczone w osiedlu usługi, przez swój unikalny charakter lub wysoki poziom i konkurencyjność

cenową (przy niższym poziomie czynszów niż w centrum) przyciągają mieszkańców z innych obszarów miasta. Przykładem mogą być szkoły gimnazjalne i ponadgimnazjalne zlokalizowane w osiedlu, które zajmują wysokie pozycje w rankingach oświatowych (np. Gimnazja Publiczne nr 29 i nr 34, XXXII Liceum Ogólnokształcące) oraz unikalna w skali Łodzi szkoła podstawowa z rozszerzonym programem tanecznym (SP nr 34).

Omawiany proces, którego efektem był znaczny wzrost liczby placówek/obiektów handlowych i handlowo-usługowych najintensywniej dokonywał się w latach 90-tych. W drugiej dekadzie transformacji trwał nadal, ale jego tempo znacznie spadło (tab. 5).

Tabela 5

Zmiany liczby obiektów handlowych/handlowo-usługowych
w osiedlu Widzew-Wschód

Rodzaj obiektów	Koniec lat 80.	Koniec lat 90.	Koniec pierwszej dekady XXI w.
Obiekty wolnostojące	8	115	136
Budynki z obiektami wbudowanymi	27	75	81

Źródło: R. Masica, K. Milewska (2001) oraz badania własne.

Wraz ze wzrostem liczby placówek handlowych i usługowych następuje ich dekoncentracja przestrzenna. Zwiększa to ich dostępność lokalizacyjną i w istotny sposób poprawia warunki zamieszkiwania w osiedlach blokowskich.

Zmiany w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej osiedla Widzew-Wschód następują również na skutek przekształceń niezagospodarowanych dotychczas terenów w zieleni osiedlową, tereny rekreacyjne oraz tereny sportowo-rekreacyjne. Brak realizacji pierwotnych założeń architektoniczno-urbanistycznych związanych z wyposażeniem osiedli budowanych w latach 70. i 80. w infrastrukturę społeczną i usługową lub też odsuwanie ich realizacji w czasie spowodowało, że w osiedlach tych istniały znaczne tereny niezagospodarowane. Obecnie, począwszy od lat 90. tereny te przekształcane są w parki, boiska do gier zespołowych (głównie w sąsiedztwie szkół), place zabaw, skwery z zielenią. Przykładem takiej znaczącej obszarowo inwestycji na osiedlu Widzew-Wschód jest Park Widzewska Górka o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym liczący blisko 10 ha, zlokalizowany na osiedlu S. Batorego w bezpośrednim sąsiedztwie grodzzonego zespołu mieszkaniowego przy ul. Koplowicza. Budowa Parku obejmowała dwa etapy. W pierwszym etapie (1999–2001) powstały: promenada, alejki, oświetlenie parku oraz odwodnienie terenu. Założono trawniki, posadzono drzewa i krzewy ozdobne i wykonano całość prac związanych z architekturą

parkową, tj. tor przeszkód dla rowerów górskich, mostek łączący dwa wzniesienia, urządzenia zabawowe, ławki, kosze, a także szalet publiczny. Zrealizowana I część parku w roku 2004 została uhonorowana nagrodą Towarzystwa Urbanistów Polskich za najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w województwie łódzkim. W latach 2002–2004 zrealizowano II etap budowy parku, obejmujący place zabaw oraz tereny sportowe – boiska do gier zespołowych, do tenisa, urządzenia do ćwiczeń siłowych. Dzięki realizacji II etapu powstał „zielony klin” – korytarz napowietrzający osiedle.

W latach 2008–2010 na osiedlu powstały ponadto trzy kompleksy boisk sportowych wybudowanych w ramach programu Orlik (przy SP nr 34, SP nr 112 oraz SP nr 199), a przy SP nr 34 powstał kort tenisowy.

Innym niekomercyjnym wymiarem przemian funkcjonalnych wielkich osiedli w okresie transformacji jest wypełnianie się dotychczasowej zabudowy zabudową sakralną, określane w literaturze jako sakralizacja przestrzeni. W omawianym osiedlu funkcjonują dwie parafie rzymsko-katolickie erygowane w latach 80.: Parafia Matki Boskiej Jasnogórskiej zlokalizowana przy ulicy Gogola na osiedlu B. Chrobrego oraz Parafia pw. św. Alberta Chmielowskiego zlokalizowana przy ulicy Bartoka na osiedlu S. Batorego. Kościoły obu tych Parafii powstawały odpowiednio w latach 1981–1997 oraz 1991–2000.

Odnotowane zmiany w strukturze przestrzennej w omawianym osiedlu dokonały się zarówno w wyniku uruchomienia procesów rynkowych (komercjalizacja), jak i w wyniku zmian politycznych (sakralizacja), ale także w wyniku celowych działań zmierzających do poprawy jakości przestrzeni wielkich osiedli mieszkaniowych poprzez ich modernizację (zwiększenie powierzchni i modernizacja terenów rekreacyjnych). Zmiany te w istotny sposób przyczyniają się do poprawy warunków zamieszkania w osiedlu.

Reasumując, zidentyfikowane w toku badania przemiany przestrzenno-funkcjonalne, które dokonały się w badanym osiedlu, to przede wszystkim:

- ograniczenie monofunkcyjnego charakteru osiedla (liczne nowe obiekty usługowe, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, kościoły, tereny rekreacyjne, miejsca spędzania wolnego czasu);
- dekoncentracja przestrzenna handlu i usług (w obszarze osiedla);
- pojawienie się nowych miejsc pracy zlokalizowanych w obszarze osiedla.

2.6. Przemiany w fizjonomii

Zmianom społecznym, przestrzennym i funkcjonalnym zachodzącym w wielkich osiedlach mieszkaniowych towarzyszą istotne zmiany w ich fizjonomii. Zmiany te, jeśli mają skoordynowany i planowy charakter oraz

jednego inwestora (np. spółdzielnia mieszkaniowa) zmieniając wygląd osiedli, czynią z nich bardziej przyjazne środowisko mieszkaniowe i poprawiają ich społeczny odbiór. Niestety zdarza się, że są one chaotyczne i przypadkowe, co nie sprzyja ani estetyce blokowisk, ani wzmocnieniu więzi mieszkańców z osiedlem.

Na zmiany te składają się:

- zmiana wyglądu elewacji budynków mieszkalnych (bogatsza kolorystyka i przełamanie szarości betonowej pustyni), głównie na skutek inwestycji termomodernizacyjnych, które obecnie w wielu budynkach osiedla Widzew-Wschód przeprowadzane są powtórnie (po raz pierwszy ocieplanie budynków przeprowadzano w latach 90.);
- poprawa stanu technicznego budynków (wymiana okien/drzwi, remonty wejść do klatek schodowych);
- przełamanie monotonii krajobrazu i jednolitego wyglądu budynków poprzez wprowadzanie zróżnicowanej architektonicznie nowej zabudowy oraz elementów małej architektury i detali architektonicznych – proces dokonujący się w niewielkiej skali, dotyczący pojedynczych budynków lub niewielkich ich zespołów wybudowanych po 1990 r.;
- zróżnicowanie zabudowy będące skutkiem jej intensyfikacji – niekiedy ze względu na swój chaotyczny i nieskoordynowany charakter oraz mnogość inwestorów, którzy wnoszą nowe budynki nie zmierza do estetyzacji przestrzeni, a raczej potęguje chaos przestrzenny i architektoniczny (przykład utrzymanej w rustykalnym stylu restauracji Młyniec przy ul. Elsnera, która odstaje charakterem od otaczającej ją zabudowy);
- wzrost powierzchni i poprawa zagospodarowania terenów pełniących funkcje rekreacyjne (place zabaw, parki, skwery, boiska);
- zwiększenie powierzchni i poprawa stanu osiedlowej zieleni (na terenach dotychczas niezagospodarowanych), przy równoczesnym jej ograniczaniu w bezpośrednim sąsiedztwie bloków (przydomowe trawniki) i przeznaczanie ich na wciąż brakujące miejsca parkingowe;
- wprowadzanie elementów służących lepszej orientacji w przestrzeni (poprawa oznakowania budynków).

2.7. Podsumowanie

Przemiany wielkiego osiedla mieszkaniowego Widzew-Wschód w Łodzi zanalizowano w odniesieniu do jego struktury społecznej (społeczno-demograficznej), przestrzennej i funkcjonalnej (społeczno-przestrzennej, funkcjonalno-przestrzennej) oraz fizjonomii. Z punktu widzenia celu podjętych badań, jakim było między innymi określenie pozycji omawianego osiedla w strukturze społeczno-przestrzennej i funkcjonalnej współczesnej

Łodzi wydaje się, że najważniejszymi konsekwencjami zidentyfikowanych przemian są:

- zachowanie relatywnie wysokiego statusu społecznego mieszkańców osiedla, które po kilkunastu latach transformacji, mimo odpływu ludności zamożniejszej i o wyższych aspiracjach mieszkaniowych, wciąż charakteryzuje się relatywnie dobrym na tle miasta statusem społecznym mieszkańców (głównie na skutek napływu nowych mieszkańców, którzy nabywają mieszkania na rynku wtórnym⁶, jak i zasiedlania mieszkań w nowych budynkach nabywanych na rynku pierwotnym). Przeczy to zapowiadanej w latach 90. degradacji społecznej tych osiedli i jest bardzo istotne z punktu widzenia ich przyszłości;
- przełamanie monofunkcyjnego charakteru osiedla, który stanowił jedną z najważniejszych ułomności tej formy urbanistycznej. W wyniku tego procesu osiedle stało się obszarem, w którym zrealizowane mogą zostać wszystkie podstawowe (a nawet ponadpodstawowe) potrzeby mieszkańców i które przyciąga swą ofertą także mieszkańców innych obszarów miasta. Można zatem stwierdzić, że jeśli jedną z głównych cech wyróżniających przestrzeń miejską w ogólnej przestrzeni geograficznej jest jej wielofunkcyjność, w okresie transformacji nastąpił proces, który określić można jako *umieszczenie* czyli wypełnienie się monofunkcyjnego dotychczas obszaru różnymi funkcjami miejskimi;
- poprawa fizjonomii osiedla (estetyzacja zabudowy) poprzez wprowadzenie nieobecnego wcześniej koloru, detalu architektonicznego i małej architektury oraz poprawa stanu zagospodarowania publicznych i półpublicznych przestrzeni międzyblokowych. Proces ten, który anonimowej dotychczas przestrzeni osiedla nadał wyrazistości, charakteru i znaczenia, czyli cech niezbędnych wytworzenia walorów *miejsca*, nie jest jeszcze zaawansowany w stopniu dostatecznym, ale jak pokazują badania ankietowe (m.in. Szafrńska 2009) jest dostrzegany przez mieszkańców osiedli i zmieniając ich społeczny odbiór, istotnie wzmacnia identyfikację z osiedlem (więzi emocjonalne z osiedlem) oraz podnosi jego atrakcyjność mieszkaniową.

Wymienione przemiany, które dokonały się w strukturze społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej osiedla Widzew-Wschód oraz jego fizjonomii zgodne są ze zmianami zachodzącymi w innych wielkich osiedlach mieszka-

⁶ Z informacji uzyskanych w biurze doradców finansowych Expander wynika, że w marcu 2010 r. ceny używanych mieszkań na osiedlu Widzew-Wschód mieściły się w przedziale 4–5 tys. zł za 1 m² (podobnie jak w osiedlach Retkinia i Radogoszcz), co plasuje je pomiędzy cenami mieszkań w blokach z wielkiej płyty z lat 50., 60. i wczesnych 70. (cena 3–4 tys. zł za 1 m²) oraz cenami mieszkań w blokach najnowszych, powstałych po 1990 r. (cena 5–6 tys. za 1 m²). Średnia cena używanych lokali mieszkalnych w Łodzi wynosiła w tym czasie 4,3 tys. zł za 1 m².

niowych Łodzi (Szafrńska 2010) oraz przeczą przewidywanej w latach 90. ubiegłego wieku zarówno społecznej, jak i technicznej degradacji tych osiedli.

LITERATURA

- Basista A., 2001, *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu*, PWN, Warszawa.
- Borowik I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Arboretum, Wrocław.
- Borowik I., 2007, *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk* [w:] Borowik I., Sztalt K. (red.), *Współczesna socjologia miasta. Wielość oglądów i kierunków badawczych dyscypliny*, Wyd. Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
- Chmielewski J. M., Mirecka M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Dzieciuchowicz J., 2002, *Zasoby mieszkaniowe Łodzi: Rozwój, struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, nr 4, Wyd. UŁ, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., 2005, *Typologia przestrzenna usług rynkowych* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Usługi rynkowe w Łodzi w dobie transformacji*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Groeger L., *Standard otoczenia miejsca zamieszkania a zróżnicowanie preferencji mieszkańców Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlaki nauki”, nr 23, ŁTN, Łódź.
- Klima E., Bratkowski J., 2005, *Usługi gastronomiczne* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Usługi rynkowe w Łodzi w dobie transformacji*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Masica R., Milewska K., 2003, *Zmiany w zagospodarowaniu zespołu osiedli mieszkaniowych: Przykład Widzewa-Wschodu w Łodzi* [w:] Markowski T. (red.), *Zagospodarowanie przestrzeni miejskiej Łodzi*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 203, Warszawa.
- Rembarz G., 2007, *Przyszłość osiedli wielkopłytowych*, „Giełda Nieruchomości”, nr 7.
- Rębowska A., 1999, *Rehabilitacja wielkoblokowych zespołów mieszkaniowych w Polsce* [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin odnową miast*, Krakowska Konferencja Międzynarodowa, Kraków.
- Rykiel Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, „Prace Geograficzne”, nr 170, IGiPZ PAN, Wrocław.
- Szafrńska E., 2007, *Mieszkańcy z wyższym wykształceniem w przestrzeni Łodzi* [w:] „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, nr 8, Wyd. UŁ, Łódź.

- Szafrńska E., 2008, *Kapitał ludzki i społeczny w przestrzeni miasta. Przykład Łodzi* [w:] Słodczyk J., Szafranek E. (red.), *Mechanizmy i uwarunkowania budowania konkurencyjności miast*, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Szafrńska E., 2009, *Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców na przykładzie zespołu mieszkaniowego Retkinia Północ w Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, XXII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Szafrńska E., 2010, *Wielkie zespoły mieszkaniowe – ich przemiany i miejsce w strukturze społeczno-przestrzennej współczesnego miasta. Przykład Łodzi* [w:] Słodczyk J., Dembińska-Niemiec A. (red.), *Funkcje miast jako czynnik kształtowania przestrzeni miejskiej*, „Studia Miejskie”, nr 2, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Węclawowicz G., 2007, *Geografia społeczna miast*, PWN, Warszawa.

ABSTRACT

Large-scale housing estates built after Second World War are often seen as a problematic areas in many cities all over Europe. This paper focuses on one of largest housing estates in Łódź – Widzew-Wschód. The purpose of the article is to describe the large housing estate Widzew-Wschód in the light of statistical data such as: age structure of population, household types, educational structure, and also living conditions and to identify and clarify the social, spatial functional and physiognomic changes which have occurred in transformation period in this estate. In this paper it is shown that the empirical studies contradict the opinion that a block housing estate is a “bad address” within the city space and an “escape” area, physically and socially degraded. The particular character of Łódź – a city with a high percentage of old, low standard flats and not very well-off inhabitants – creates conditions in which a flat in a block housing estate is still an attractive and desirable place of residence.