

Ewa SZAFRAŃSKA  
Uniwersytet Łódzki

**WIELKIE ZESPOŁY MIESZKANIOWE  
– ICH PRZEMIANY I MIEJSCE W STRUKTURZE  
SPOŁECZNO-PRZESTRZENNEJ WSPÓŁCZESNEGO MIASTA.  
PRZYKŁAD ŁODZI**

**LARGE HOUSING ESTATES – THEIR CHANGES AND ROLE  
IN SOCIO-SPATIAL STRUCTURE OF CONTEMPORARY POLISH CITY.  
THE CASE OF ŁÓDŹ**

**ABSTRACT:** This paper focuses on large-scale housing estates in Łódź as an example of post-socialist city. The aim of the article is to describe the large housing estates in Łódź in the light of statistical data and to identify and clarify the social, spatial and functional changes which have occurred in transformation period in these estates. The study is based on the results of National Censuses (1988 and 2002) and on the data of unpublished materials of the Municipality of Łódź. The article consists of four parts. First part presents general information on LHE in Poland. The second describes the development of LHE in Łódź and its current situation in the light of statistical data. The third part presents the results of an analysis of social, spatial and functional changes that have been taking place in LHE in Łódź in transformation period. The fourth is a conclusion providing an answer to the question why LHE in post-socialist Łódź still seem to offer fairly satisfactory conditions (physically and socially) and why they are still attractive in comparison with other areas of the city.

**KEY WORDS:** large housing estates, post-socialist city, Łódź, housing environment, residential attractiveness

## **Wprowadzenie**

Wielkie zespoły mieszkaniowe (w literaturze określane także jako blokowiska) obecne są w niemal we wszystkich krajach europejskich, ale czynniki ustrojowo-polityczne zadecydowały, że na największą skalę rozwinęły się w krajach socjalistycznych.

Według danych Institute for Regional Development and Structural Planning w krajach byłego bloku wschodniego w osiedlach tych w latach 90. zamieszkiwało ok. 170 mln osób, a z wyłączeniem krajów byłego ZSRR – ok. 34 mln osób (Knorr-Siedow). W Polsce w blokowiskach zamieszkuje ponad połowa ludności miejskiej (Rębowska 1999) i blisko 60% gospodarstw domowych (Rembarz 2007). Podobnie jest w Łodzi, gdzie – według szacunków opartych na danych z Narodowego Spisu Powszechnego – w wielkich zespołach mieszka ponad 350 tys. osób, czyli około połowa mieszkańców miasta.

Pojęcie „wielki zespół mieszkaniowy” pochodzi z Francji (*grand ensemble d'habitation*)<sup>1</sup>, gdzie tego typu formy urbanistyczne rozwinięto na największą skalę w całej Europie Zachodniej. W literaturze anglojęzycznej używany jest termin *large housing estates* (Musterd, van Kempen 2005). Wśród autorów polskich pojęcia wielkich zespołów mieszkaniowych najczęściej używa się zamiennie z pojęciem „blokowisko” (por. Borowik 2003, 2007; Rykiel 1999), choć termin ten ze względu na swoją negatywną konotację wydaje się nie w pełni neutralny. Inne stosowane w polskiej literaturze pojęcia to: „osiedla blokowe” (Czepczyński 1999), „osiedla wielkoblokowe” (Sagan 2000), „powojenne wielorodzinne zespoły mieszkaniowe” (Dzieciuchowicz 2002).

Wielkie zespoły mieszkaniowe w miastach postsocjalistycznych, mimo podobnej fizjonomii, różnią się od tych w Europie Zachodniej. Tym, co je odróżnia, jest czas powstawania, skala urbanistyczna, funkcja, jaką pełnią w zasobach mieszkaniowych miast, forma własności mieszkań, struktura społeczna mieszkańców, poziom degradacji fizycznej oraz percepcja społeczna (stygmatyzacja, która powoduje odpływ mieszkańców o wyższym statusie społecznym) (por. Coudroy de Lille 2000; Musterd, van Kempen 2005). Różnice te sprawiają, że możliwość używania tych samych pojęć do opisu wielkich zespołów mieszkaniowych w skali całej Europy jest ograniczona, a szukanie prostych analogii w odniesieniu do tego typu zabudowy mieszkaniowej w obu częściach Europy (przejawiające się np. w nadużywaniu pojęcia „slumsy” w stosunku do blokowisk w Polsce) wydaje się nieuprawnione.

## Blokowiska w Polsce

We współczesnych miastach polskich wielkie zespoły mieszkaniowe charakteryzują: (Czepczyński 1999; Rykiel 1999; Gaczek, Rykiel 1999; Borowik 2003, 2007)

- wielka skala urbanistyczna i demograficzna, często znacznie przekraczająca próg 2 tys. mieszkań uznanych w literaturze za kryterium definicyjne;
- budynki mieszkalne wykonane w technologii przemysłowej;

<sup>1</sup> Jak podaje L. Coudroy de Lille, określenie *grand ensemble d'habitation* użyte zostało po raz pierwszy w 1935 roku w artykule architekta, który uznał dom jednorodzinny za przestarzały wzór społeczny i architektoniczny, przy czym pierwotnie (do końca lat 50.) *grand ensembles* były w istocie zespołami średnimi, liczącymi do 1500 mieszkań w budynkach czteropiętrowych, a dopiero w późniejszym okresie przybrały formę znaną z miast postsocjalistycznych (Coudroy de Lille 2000).

- monotonna architektura i niska estetyka zabudowy;
- peryferyjna lokalizacja w przestrzeni miasta;
- nieczytelny układ przestrzenny i anonimowość przestrzeni;
- brak zróżnicowania funkcjonalnego – funkcja głównie mieszkaniowa, niedorozwój innych funkcji miejskich, w tym w szczególności funkcji usługowej oraz infrastruktury społeczno-kulturowej;
- niski standard wykonania i postępująca fizyczna (techniczna) degradacja;
- heterogeniczność społeczna;
- odhumanizowana, „zniaczona”, pozbawiona pozytywnej symboliki miejsca przestrzeń.

Przypisywanie blokowiskom cech nieatrakcyjnego środowiska mieszkaniowego nie zawsze znajduje potwierdzenie w badaniach empirycznych, które dowodzą, że polskie blokowiska charakteryzują relatywnie dobre warunki mieszkaniowe, zwłaszcza w stosunku do istniejących w wielu miastach starych, substandardowych i zaniedbanych zasobów lokalowych. Podobnie jest w Łodzi (por. Kaczmarek 1996; Dzieciuchowicz 2002), gdzie według danych z NSP z 2002 r. ok. 8% zasobów mieszkaniowych to mieszkania jednoizbowe, a ok. 15% to mieszkania substandardowe, niespełniające podstawowych wymogów technicznych<sup>2</sup>.

Również badania ankietowe potwierdzają relatywnie dobrą ocenę blokowisk oraz duże zadowolenie z oferowanego przez nie środowiska mieszkalnego, w szczególności w ocenie ich obecnych mieszkańców (por. Borowik 2003). Podobnych wniosków dostarczają badania preferowanych miejsc zamieszkania w Łodzi, które wysoko sytuują osiedla blokowiskowe w strukturze miasta (Groeger 2004). Wynikać to może z braku alternatywy (spowodowanego zbyt niskimi dochodami) i wciąż niewielkich (silnie ograniczonych w okresie PRL) aspiracji mieszkaniowych Polaków, a także z małej skłonności do ruchliwości przestrzennej czy też idealizacji swojego miejsca zamieszkania, nazywanej w literaturze „lokalną zwyczajną preferencją przestrzenną”. Przyczyną wysokiej oceny blokowisk może być także skłonność do traktowania mieszkania, które jest dobrem wciąż trudno dostępnym, jako wartości autotelicznej, wyabstrahowanej z otoczenia (Borowik 2007).

Wydaje się zatem, że badania empiryczne przeczą powszechnie obecnemu w literaturze przekonaniu o tym, że blokowisko to „zły adres” w przestrzeni miasta i obszar „ucieczkowy”, fizycznie i społecznie zdegradowany. Warto także dodać, że zróżnicowany, a w wielu miastach relatywnie dobry status społeczny mieszkańców blokowisk (Szafrńska 2007, 2008), mimo odpływu ludności zamożniejszej i o wyższych aspi-

---

<sup>2</sup> W Łodzi łącznie we wszystkie podstawowe instalacje, za które przyjmuje się wodociąg, ustęp splukiwany i łazienkę, wyposażonych jest 268,3 tys., czyli 84,8% mieszkań. Ponadto warto dodać, że w typologii zasobów mieszkaniowych Łodzi, zaproponowanej przez J. Dzieciuchowicza (2002), osiedla blokowiskowe tworzą typ określony przez autora jako „pozaśródmiejskie, powojenne, wielorodzinne zespoły mieszkaniowe o dość wysokim standardzie”, ze względu na ich bardzo dobre na tle miasta wyposażenie w instalacje sanitarno-techniczne.

racjach mieszkaniowych, nie obniża się, co wynika z napływu na te osiedla nowych mieszkańców, którzy nabywają lokale na wtórnym rynku mieszkaniowym<sup>3</sup>.

## Cel i metoda badań

Celem niniejszego opracowania jest charakterystyka wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi oraz identyfikacja zachodzących w nich przemian. Równocześnie artykuł ten jest próbą zabrania głosu w toczącej się obecnie w kraju (przede wszystkim wśród architektów i socjologów, a także geografów) dyskusji na temat przyszłości wielkich zespołów mieszkaniowych w kontekście możliwości ich modernizacji i humanizacji<sup>4</sup> działań, których podjęcie jest niezbędne, aby zapobiec pogłębianiu się wielu negatywnych zjawisk w blokowiskach, a także ich marginalizacji społecznej i degradacji.

Praca oparta jest na źródłach zastanych, do których należą dane statystyczne pochodzące z narodowych spisów powszechnych (1988 i 2002) oraz dane pozyskane z Urzędu Miasta Łodzi. W pracy wykorzystano także obserwacje dokonane na obszarze objętym badaniem.

## Wielkie zespoły mieszkaniowe w Łodzi

W Łodzi budowę pierwszych powojennych osiedli o zabudowie blokowej z użyciem prefabrykowanych elementów rozpoczęto na przełomie lat 50. i 60. (osiedla Doły, Koziny, Żubardź). W latach 60. kontynuowano rozpoczęte inwestycje oraz przystąpiono do budowy nowych osiedli, do których należały Teofilów, Dąbrowa oraz Zarzew (i wiele innych, mniejszych i bardziej rozproszonych w przestrzeni miasta). Powstałe w tym okresie zespoły stanowią zaczątek formy urbanistycznej, którą dziś określa się mianem wielkich zespołów mieszkaniowych (Kaczmarek 1996). Zlokalizowane są one (z wyjątkiem Teofilowa) na terenach położonych po wewnętrznej stronie kolei obwodowej i w układzie koncentrycznym stanowią otoczenie zasadniczego centrum miasta. Budowa największych łódzkich zespołów mieszkaniowych przypadła na lata 70. i 80. – okres najbardziej dynamicznego po II wojnie światowej rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego, charakteryzujący się niemal całkowitą hegemonią systemów wielkopłytkowego budownictwa prefabrykowanego<sup>5</sup> (Kaczmarek 1996). W okresie tym

<sup>3</sup> W Łodzi ceny mieszkań w blokowiskach są zróżnicowane i zależą od wieku oraz standardu zabudowy, nie odbiegają jednakże od cen mieszkań w budynkach wielorodzinnych położonych w innych obszarach miasta o bardziej zróżnicowanej zabudowie.

<sup>4</sup> Według I. Borowik (2007, s. 102) humanizacja to proces przekształcania habitatu w celu zapewnienia jego mieszkańcom takich warunków zamieszkiwania, które w pełni zaspokajają całokształt ich potrzeb.

<sup>5</sup> W Polsce pod koniec lat 40. opracowano i wdrożono technologie tzw. wielkoblokowe (lub wielkiego bloku), a dopiero później technologie, które przyjęło się określać jako wielkopłytkowe. Ich skrajnym przejawem były fabryki domów, w których wytwarzano wielką płytę – odpowiadające wielkości pomieszczeń elementy ścian (z osadzoną już stolarką okienną i drzwiową) i stropów, gotowe do montażu na placu budowy (Motak 2003).

wybudowano największe zespoły mieszkaniowe Łodzi, liczące od 40 do ponad 80 tys. mieszkańców, czyli Retkinia, Widzew Wschód i Chojny Zatorze, oraz rozpoczęto budowę osiedli Radogoszcz i Olechów, kontynuowaną w latach 90. Zagospodarowane w tym okresie tereny mieszkaniowe stanowią samodzielne duże dzielnice mieszkaniowe, odrębne przestrzennie od historycznej substancji miejskiej i znacznie od niej oddalone (Kaczmarek 1996). Ich układ przestrzenny ma charakter klinowy, rozwinięty jest wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych Łodzi, na osiach wschód–zachód (Retkinia–Widzew) oraz północ–południe (Radogoszcz–Chojny) (rys. 1).



Rys. 1. Lokalizacja wielkich zespołów mieszkaniowych w przestrzeni Łodzi (według jednostek osiedlowych)

Źródło: opracowanie własne.

W 2002 r., według danych z ostatniego NSP, w Łodzi było 333 tys. mieszkań. Ponad połowa z nich to mieszkania w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w technologii prefabrykatów, nie wszystkie jednak wchodzą w skład wielkich zespołów mieszkaniowych. Zespoły wybrane do badań obejmują zwarte, wyodrębnione przestrzennie formy urbanistyczne, które stanowią samodzielne jednostki osiedlowe ujęte w dostępnych materiałach statystycznych<sup>6</sup>. Należą do nich (w kolejności od największych): Retkinia, która koncentruje ponad 10% mieszkańców miasta (w 2002 r. – ok. 76 tys.);

<sup>6</sup> Społeczno-demograficzną charakterystykę wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi przeprowadzono na podstawie danych statystycznych, które publikowane są przez Urząd Statystyczny w Łodzi dla tzw. jednostek osiedlowych, przyjętych jako jeden z poziomów agregacji danych spisowych.

Tabela 1

Wielkość mieszkań oraz najważniejsze cechy społeczno-demograficzne mieszkańców w wybranych jednostkach osiedlowych o zabudowie blokowskiej w Łodzi w 2002 r.

Jednostka osiedlowa	Udział mieszkań o powierzchni do 39 m <sup>2</sup>	Przeciętna powierzchnia użytkownika mieszkania w m <sup>2</sup>	Udział jednoosobowych gospodarstw domowych	Udział osób w wieku do 19 lat	Udział osób powyżej 60 lat	Udział osób z co najmniej średnim wykształceniem	Udział osób z wyższym wykształceniem	Udział osób utrzymujących się z pracy	Frekwencja w wyborach parlamentarnych	Frekwencja w wyborach samorządowych
Chojny Zatorze	16,0	56,5	25,1	21,0	11,4	54,1	12,6	67,9	43,1	22,7
Dąbrowa	54,8	41,2	36,7	16,3	33,9	45,5	8,8	46,6	42,4	26,7
Olechów	8,3	62,1	18,1	25,1	6,3	60,8	17,5	78,1	46,6	23,1
Radogoszcz	9,5	70,9	23,5	21,2	12,3	62,9	20,9	68,9	48,1	25,4
Retkinia	16,9	51,9	33,0	15,7	19,4	63,1	18,9	59,3	47,6	27,4
Teofilów	48,8	46,6	38,3	15,0	32,9	54,8	14,9	48,7	46,7	25,3
Widzew Wschód	12,8	52,5	25,5	17,5	12,5	59,3	14,8	64,6	45,2	25,2
Zarzew	41,1	44,3	37,3	16,5	26,3	53,6	14,2	51,7	45,3	27,7
Żubardź	39,2	42,9	41,7	16,2	30,7	55,0	15,2	50,8	44,5	28,1
Łódź	32,2	52,0	35,4	19,2	21,1	53,0	14,2	57,2	42,4	24,9

Źródło: NSP z 2002 r. oraz dane z Urzędu Miasta Łodzi.

liczące ponad 40 tys. mieszkańców Widzew Wschód, Radogoszcz i Teofilów; nieco mniejsza Dąbrowa (ok. 30–35 tys.) oraz Chojny Zatorze i Żubardź (po ok. 30 tys.). Najmniejsze osiedla, których liczba mieszkańców nie przekracza kilkunastu tysięcy, to najmłodszy ze wszystkich osiedli, wciąż rozbudowywany Olechów oraz liczący mniej niż 10 tys. mieszkańców Zarzew.

Analizowane osiedla różnią się zarówno wielkością oferowanych mieszkań, jak i strukturą społeczno-demograficzną mieszkańców (tab. 1).

Analiza najważniejszych zmiennych charakteryzujących wielkość mieszkań oraz strukturę społeczno-demograficzną mieszkańców omawianych osiedli pozwoliła na dokonanie typologii, w wyniku której wyodrębniono trzy typy wielkich zespołów mieszkaniowych w Łodzi.

Typ 1 – osiedla najstarsze, wybudowane w latach 60. i w pierwszej połowie lat 70., charakteryzujące się wysokimi udziałami małych mieszkań i niewielkim ich przeciętnym metrażem oraz niekorzystną strukturą wieku (znacznym odsetkiem osób najstarszych), dużymi udziałami jednoosobowych gospodarstw domowych i niskimi udziałami osób utrzymujących się z pracy. Do grupy tej należą: Dąbrowa, Teofilów, Zarzew i Żubardź.

Typ 2 – osiedla powstałe w drugiej połowie lat 70. i w latach 80., charakteryzujące się niższym niż typ 1 udziałem małych mieszkań i większym ich przeciętnym metrażem, młodszą strukturą wieku oraz wyższymi udziałami osób utrzymujących się z pracy. Grupa ta obejmuje Retkinię i Widzew Wschód.

Typ 3 – najmłodsze łódzkie osiedla blokowskie, wzniesione w latach 80. i 90., o największym metrażu mieszkań, najmłodszej strukturze wieku, największych udziałach osób utrzymujących się z pracy i najmniejszym odsetku jednoosobowych gospodarstw domowych. Do grupy tej należą: Chojny Zatorze, Olechów i Radogoszcz (rys. 2).

## **Przemiany zachodzące w wielkich zespołach mieszkaniowych w Łodzi**

Aby móc przewidywać przyszłość wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi, warto prześledzić przemiany, jakim te osiedla podlegały w okresie transformacji. Zmiany te można analizować w czterech płaszczyznach:

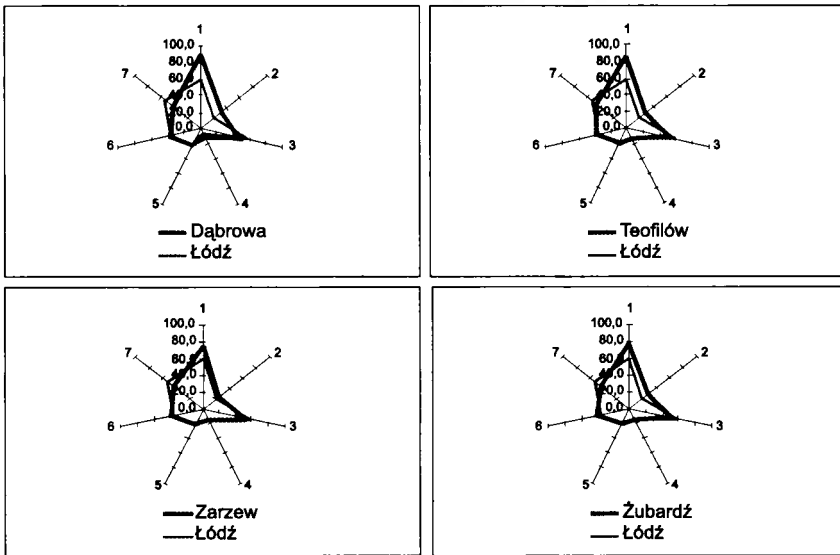
- zmiany w strukturze społecznej;
- zmiany w strukturze przestrzennej (społeczno-przestrzennej);
- zmiany funkcjonalne (funkcjonalno-przestrzenne);
- zmiany w fizjonomii.

Zmiany w strukturze społeczno-demograficznej zachodzące w omawianych osiedlach powodowane są przez naturalne procesy demograficzne oraz migracje. Te ostatnie obejmują zarówno wymianę mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych (obróć mieszkaniem na tzw. rynku wtórnym), jak i zasiedlanie nowych budynków (tzw. rynek pierwotny).

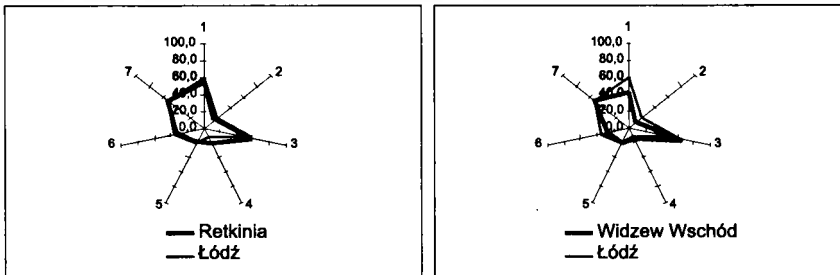
Biorąc pod uwagę wyodrębnione uprzednio trzy typy wielkich zespołów mieszkaniowych, stwierdzić można, że w latach 1988–2002:

– osiedla najstarsze, budowane w latach 60. i na początku lat 70. (typ 1), oraz osiedla budowane w drugiej połowie lat 70. i w pierwszej połowie lat 80. (typ 2) dotknął ubytek mieszkańców, a osiedla najmłodsze (typ 3) ich zyskały (interesujące, że ubytkowi mieszkańców w osiedlach typu 2 towarzyszył wzrost liczby mieszkań, co wynika z zagęszczenia istniejącej tam zabudowy mieszkaniowej);

– we wszystkich typach osiedli po 1988 r. wzrósł udział jednoosobowych gospodarstw domowych (które – jak wynika ze struktury ich wieku i poziomu feminizacji – są gospodarstwami emeryckimi, tworzonymi przez kobiety), przy czym największe tempo tego wzrostu odnotowano w osiedlach najstarszych i w osiedlach z lat 70. i 80. (typ 1 i 2);

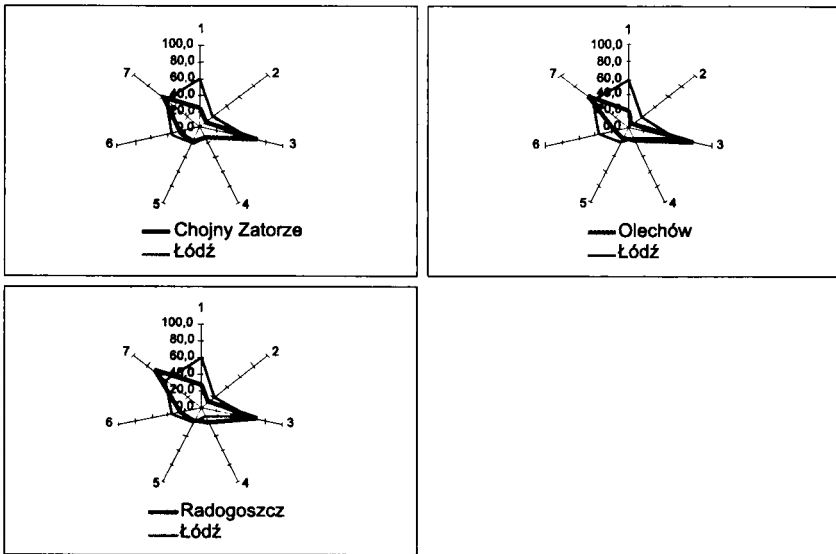


A – osiedla blokowiskowe wybudowane w latach 60. i 70. (typ 1)



B – osiedla blokowiskowe wybudowane w latach 70. i 80. (typ 2)





C – osiedla blokowiskowe wybudowane w latach 80. i 90. (typ 3)

Rys. 2. Typologia osiedli blokowiskowych Łodzi według następujących zmiennych: 1 – udział mieszkań do 49 m<sup>2</sup>, 2 – udział osób w wieku poprodukcyjnym, 3 – udział osób utrzymujących się z pracy, 4 – udział osób z wyższym wykształceniem, 5 – stopa bezrobocia, 6 – udział jednoosobowych gospodarstw domowych, 7 – przeciętna powierzchnia użytkownika mieszkania w m<sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne.

- we wszystkich typach osiedli spadł udział osób najmłodszych, przy czym najsilniejszy jego spadek nastąpił w osiedlach typu 2, a przede wszystkim na Retkini;
- w osiedlach typu 1 i typu 2 wzrósł udział osób najstarszych, powyżej 60 lat, a w osiedlach typu 3 pozostał bez zmian lub nawet spadł (na Olechowie);
- interesujące jest, że we wszystkich typach osiedli, nawet tych o najmłodszej strukturze wiekowej, spadł udział osób utrzymujących się z pracy;
- we wszystkich typach osiedli poprawiła się struktura wykształcenia mieszkańców, przy czym wzrost ten następował w takim samym tempie, jak poprawa struktury wykształcenia w całym mieście (jedynie na dwóch najmłodszych osiedlach, Olechowie i Radogoszczy, tempo to było szybsze);
- odnotowane na osiedlach blokowiskowych przemiany struktur społeczno-demograficznych, do których należą starzenie się ludności, wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych, spadek udziału osób utrzymujących się z pracy oraz wzrost wykształcenia, zbieżne są z procesami zachodzącymi w całym mieście, a różni się jedynie ich tempo (tab. 2).

Zestawienie omówionych powyżej cech charakteryzujących poszczególne osiedla pozwoliło stwierdzić, że zarówno struktura społeczno-demograficzna wielkich ze-

Tabela 2

Zmiany wybranych wskaźników charakteryzujących wielkie zespoły mieszkaniowe Łodzi w latach  
1988–2002 (1988 = 100)

Jednostka osiedlowa	Liczba ludności	Liczba mieszkań zamieszkałych	Udział gospodarstw jednoosobowych	Udział osób w wieku do 19 lat	Udział osób w wieku 60 i więcej lat	Udział osób z wyższym wykształceniem	Udział osób utrzymujących się z pracy	Udział osób utrzymujących się ze źródeł niezarobkowych
Typ 1:								
Dąbrowa	84,8	98,6	174,0	87,8	159,6	151,7	70,5	152,0
Teofilów	86,5	101,1	177,5	78,2	176,4	161,7	68,9	168,5
Zarzew	87,2	100,7	161,7	69,8	154,4	157,8	70,7	172,6
Żubardź	83,9	96,7	162,1	79,1	139,7	121,6	74,8	146,1
Typ 2:								
Retkinia	89,9	103,9	177,3	54,5	154,8	141,0	73,6	201,7
Widzew Wschód	95,6	109,6	185,5	51,4	143,9	143,4	75,2	240,6
Typ 3:								
Chojny Zatorze	102,8	109,5	139,8	63,1	107,2	135,0	81,0	190,7
Olechów	543,9	609,5	136,8	74,3	71,8	282,9	89,8	157,3
Radogoszcz	113,9	125,2	144,3	64,0	106,4	136,7	83,7	165,3
Łódź	92,4	100,8	136,6	77,4	110,5	138,3	79,2	146,0

Źródło: opracowanie własne.

społów mieszkaniowych Łodzi, jak i zachodzące w nich przemiany determinowane są przez czas ich budowy. Wynika to z:

– planowego zasiedlania mieszkań w okresie PRL ludnością co prawda zróżnicowaną społecznie, ale względnie jednorodną pod względem cech demograficznych i struktury gospodarstw domowych;

– wciąż niewielkiej ruchliwości przestrzennej mieszkańców blokowisk (mimo obrotu tymi mieszkaniami na rynku wtórnym), albowiem zdecydowana większość obecnych mieszkańców blokowisk to ci sami ludzie, którzy jako pierwsi zasiedlili swoje mieszkania i mieszkają w nich do dziś;

– zachodzących po 1990 r. procesów rynkowych (mieszkania powstające w najnowszych osiedlach budowanych w tym okresie mogły nabywać osoby o relatywnie dobrej sytuacji materialnej, ewentualnie dużej zdolności kredytowej, a zatem relatywnie młode lub/i dobrze wykształcone).

Oprócz omówionych zmian w strukturze społecznej w wielkich zespołach mieszkaniowych następują zmiany w ich strukturze przestrzennej<sup>7</sup>. Do najważniejszych z nich należy wypełnianie się dotychczasowej zabudowy nową zabudową, i to zarówno mieszkaniową, jak i handlowo-usługową. Konsekwencją wypełniania się nową zabudową mieszkaniową o wyższym standardzie i zróżnicowanej architekturze<sup>8</sup> jest napływ ludności o wyższym statusie społecznym (społeczno-ekonomicznym) niż dotychczasowa oraz powstawanie *gated communities*. Zjawisku temu towarzyszą (będące jeszcze w fazie inicjalnej) procesy separacji i segregacji społecznej. Stan ten można określić także mianem gentryfikacji<sup>9</sup> wielkich zespołów mieszkaniowych. Wypełnianie się nową zabudową handlowo-usługową skutkuje natomiast poprawą dostępności do handlu i usług oraz ich dekoncentracją przestrzenną, co poprawia standard zamieszkiwania w osiedlach blokowiskowych. Obserwacje dowodzą, że omówione zmiany zachodzące w strukturze przestrzennej dokonują się głównie na osiedlach nowszych (typ 2 i 3).

Wielkie zespoły mieszkaniowe Łodzi podlegają również zmianom funkcjonalnym. Następuje wypełnianie się usługami, które ograniczają monofunkcyjny charakter tych osiedli. Powstają nowe obiekty usługowe, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, a wraz z nimi miejsca pracy i miejsca spędzania wolnego czasu (np. siłownie, fitness kluby, bary, restauracje). Zmiany te, podobnie jak poprzednie, nastąpiły w wyniku uruchomienia procesów rynkowych w pierwszej połowie lat 90. i trwają nadal, a dokonują się głównie, podobnie jak poprzednie, w osiedlach nowszych (typ 2 i 3).

<sup>7</sup> Informacje dotyczące omówionych tu przemian pochodzą zarówno z własnych obserwacji autorki, jak i z literatury. Bardziej obszerny i wyczerpujący opis tych przemian wymaga przeprowadzenia w badanych osiedlach szczegółowej inwentaryzacji, którą autorka zamierza zrealizować jako kolejny etap swych badań.

<sup>8</sup> Zespoły nowych domów wielorodzinnych powstające w istniejącej zabudowie blokowiskowej często charakteryzuje wprowadzanie kolorów oraz elementów małej architektury i detali architektonicznych.

<sup>9</sup> Termin „gentryfikacja” pierwotnie odnoszony był do obszarów centralnych w miastach, obecnie jednak coraz częściej spotyka się jego użycie w odniesieniu do uszlachetniania innych niż śródmiejskie obszarów miasta.

W wielkich zespołach mieszkaniowych Łodzi zachodzą również zmiany fizjonomiczne. Zmiany te, jeśli mają skoordynowany i planowy charakter oraz jednego inwestora (np. spółdzielnię mieszkaniową), zmieniając wygląd osiedli, czynią z nich bardziej przyjazne środowisko mieszkaniowe i poprawiają ich społeczny odbiór, a wśród mieszkańców wzmacniają poczucie więzi z zamieszkiwanym obszarem. Niestety, często są one chaotyczne i przypadkowe, co nie sprzyja ani poprawie estetyki blokowisk, ani wzmacnianiu więzi mieszkańców z osiedlem. Zmiany te, podobnie jak poprzednie, dokonują się głównie w osiedlach nowszych (typ 2 i 3), a składają się na nie:

- zmiana wyglądu elewacji budynków mieszkalnych (bogatsza kolorystyka i przełamanie szarości betonowej pustyni), głównie na skutek inwestycji termomodernizacyjnych;

- powstawanie nowych budynków o funkcji handlowo-usługowej prowadzące do zróżnicowania zabudowy – proces ten niekiedy ze względu na swój chaotyczny i nieskoordynowany charakter oraz mnogość inwestorów, którzy wznoszą nowe budynki (liczne budki, pawilony i inne wolnostojące budynki o wątpliwej wartości architektonicznej i bezładnej lokalizacji), nie zmierza do estetyzacji przestrzeni, ale raczej potęguje chaos przestrzenny i architektoniczny w blokowiskach;

- wprowadzanie elementów małej architektury i detali architektonicznych przełamujących monotonię krajobrazu i jednolity wygląd budynków – proces dokonujący się w niewielkiej skali, dotyczący pojedynczych budynków lub ich niewielkich zespołów, najczęściej wybudowanych po 1990 r.;

- poprawa stanu osiedlowej zieleni, ale równocześnie ograniczanie jej powierzchni z przeznaczeniem na miejsca parkowania;

- poprawa stanu technicznego budynków (wymiana okien i drzwi, remonty wejść do klatek schodowych);

- wprowadzanie elementów służących lepszej orientacji w przestrzeni (poprawa oznakowania budynków);

- poprawa zagospodarowania terenów pełniących funkcje rekreacyjne (place zabaw, boiska).

## Podsumowanie

Przeprowadzone badania pozwoliły ustalić, że struktura społeczno-demograficzna wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi i struktura wielkościowa oferowanych w nich mieszkań determinowana jest przez czas ich budowy. Wśród wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi wyróżnić można trzy typy osiedli różniące się okresem, w jakim powstawały, a w konsekwencji strukturą wielkościową oferowanych w nich mieszkań i strukturą społeczno-demograficzną mieszkańców. Za interesujący należy uznać wniosek, że wszystkie łódzkie osiedla blokowskowe charakteryzują się relatywnie wysokim na tle miasta statusem społecznym (który jest tym wyższy, im młodsze jest osiedle).

Stwierdzono także, że w ostatnich latach w wielkich zespołach mieszkaniowych Łodzi nastąpiło wiele zmian. Obejmują one:

– dokonujące się we wszystkich typach osiedli zmiany w strukturze społeczno-demograficznej, których kierunek jest zbieżny ze zmianami występującymi w całym mieście;

– zmiany przestrzenne i funkcjonalne, prowadzące do wzrostu zróżnicowania społeczno-przestrzennego tych osiedli (procesy gentryfikacji, segregacji społeczno-przestrzennej i separacji) oraz do przełamania monofunkcyjnego charakteru tych obszarów, które to zmiany bardziej zaawansowane są w osiedlach powstałych później niż połowa lat 70.;

– zmiany w fizjonomii, które z jednej strony (jeśli są planowe i skoordynowane) poprawiają estetykę budynków mieszkalnych, a także całych osiedli, ale z drugiej strony (jeśli są chaotyczne i nieskoordynowane) nie tylko nie prowadzą do estetyzacji przestrzeni ale również wprowadzają nieład architektoniczny i przestrzenny.

Przeprowadzone badania skłaniają do refleksji, że będąc dalekim od uznania wielkich zespołów mieszkaniowych w ich obecnym kształcie za dobre środowisko zamieszkania, należy jednak zweryfikować – funkcjonującą w literaturze i podzielaną przez wielu badaczy – tezę o „slumsowieniu” osiedli blokowskich w Polsce. Ich zróżnicowana struktura społeczno-demograficzna oraz zachodzące w wielu z nich, zwłaszcza w osiedlach powstałych później niż połowa lat 70., procesy dowodzą, że teza ta, mimo że niekiedy prawdziwa, nie znajduje potwierdzenia w odniesieniu do wszystkich tego typu organizmów urbanistycznych.

Specyfika Łodzi – miasta o dużym udziale starych zasobów mieszkaniowych o niskim standardzie oraz relatywnie niskiej zamożności mieszkańców – tworzy warunki, w których mieszkanie w blokowisku jest dobrem wciąż atrakcyjnym i silnie społecznie pożądanym. Społeczna percepcja osiedli blokowskich i ich miejsce w strukturze społeczno-przestrzennej miasta pokazują, że mimo groźących im negatywnych zjawisk marginalizacji społecznej i degradacji – wciąż dalekie są one od uznania ich za miejskie slumsy.

## Bibliografia

- Borowik I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Arboretum, Wrocław.
- Borowik I., 2007, *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowskich*, [w:] I. Borowik, K. Szpalta (red.), *Współczesna socjologia miasta. Wielość oglądów i kierunków badawczych dyscypliny*, Wydawnictwo UW, Wrocław.
- Coudroy de Lille L., 2000, *Jak dalece można porównywać miasta europejskie? Refleksje nad procesami i pojęciami na przykładzie osiedli mieszkaniowych we Francji i w Polsce*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemian*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Czepczyński M., 1999, *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Dzieciuchowicz J., 2002, *Zasoby mieszkaniowe Łodzi. Rozwój, struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica Socio-Oeconomica” 4, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

- Gaczek W., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Groeger L., 2004, *Standard otoczenia miejsca zamieszkania a zróżnicowanie preferencji mieszkańców Łodzi*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki”, nr 23.
- Knorr-Siedow T., *Present and Future Outlook for Large Housing Estates*, European Academy of the Urban Environment, Institute for Regional Development and Structural Planning, <http://www.caue.de>
- Miasta wojewódzkie. Podstawowe dane statystyczne*, nr 12, listopad 2006, GUS, Warszawa.
- Motak M., 2003, *Skąd się wzięły blokowiska*, „Czas Kultury”, nr 4.
- Musterd S., van Kempen R., 2005, *Large-scale Housing Estates in European Cities: Opinions of Residents on Recent Developments*, Restate, Utrecht.
- Rębowska A., 1999, *Rehabilitacja wielkblokowych zespołów mieszkaniowych w Polsce*, [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin – odnowa miast*, IV Krakowska Konferencja Międzynarodowa, Kraków.
- Rembarz G., 2007, *Przyszłość osiedli wielkopłytowych*, „Giełda Nieruchomości”, nr 7.
- Rykiel Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, Prace Geograficzne nr 170, IGiPZ PAN, Wrocław.
- Sagan I., 2000, *Miasto. Scena konfliktów i współpracy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Szafrńska E., 2007, *Mieszkańcy z wyższym wykształceniem w przestrzeni Łodzi*, „Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica Socio-Oeconomica” 8, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Szafrńska E., 2008, *Kapitał ludzki i społeczny w przestrzeni miasta. Przykład Łodzi*, [w:] J. Słodczyk, E. Szafranek (red.), *Mechanizmy i uwarunkowania budowania konkurencyjności miast*, Wydawnictwo UO, Opole.

## **WIELKIE ZESPOŁY MIESZKANIOWE – ICH PRZEMIANY I MIEJSCE W STRUKTURZE SPOŁECZNO-PRZESTRZENNEJ WSPÓŁCZESNEGO MIASTA. PRZYKŁAD ŁODZI**

**ABSTRAKT:** W pracy skoncentrowano się na dużych osiedlach mieszkaniowych w Łodzi jako przykładzie miasta postsocjalistycznego. Celem artykułu jest opisanie dużych osiedli mieszkaniowych w Łodzi w świetle danych statystycznych oraz zidentyfikowanie i wyjaśnienie społecznych, przestrzennych i funkcjonalnych zmian, jakie zaszły na tych osiedlach w okresie transformacji. Badania opierają się na wynikach spisów powszechnych (1988 i 2002) oraz na danych z niepublikowanych materiałów gminy Łódź. Artykuł składa się z czterech części. Pierwsza część przedstawia ogólne informacje na temat wielkich zespołów mieszkaniowych (LHE) w Polsce. Druga część opisuje rozwój LHE w Łodzi oraz ich obecną sytuację w świetle danych statystycznych. W trzeciej części przedstawiono wyniki analizy zmian społecznych, które zachodziły w LHE w Łodzi w okresie transformacji przestrzennych i funkcjonalnych. Czwarta część koncentruje się na udzieleniu odpowiedzi na pytanie, dlaczego LHE w postsocjalistycznej Łodzi nadal zdają się oferować dość satysfakcjonujące (fizycznie i społecznie) warunki i dlaczego są one nadal atrakcyjne w porównaniu z innymi obszarami miasta.

**SŁOWA KLUCZOWE:** duże obudowy nieruchomości, miasto postsocjalistyczne, Łódź, środowisko mieszkaniowe