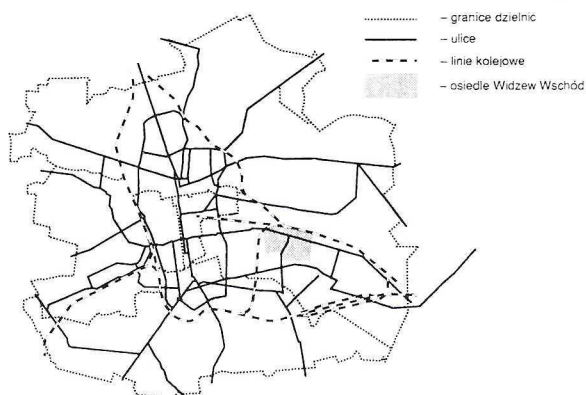


RENATA MASICA
KATARZYNA MILEWSKA

ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU ZESPOŁU OSIEDLI MIESZKANIOWYCH: PRZYKŁAD WIDZEWA-WSCHODU W ŁODZI

Wprowadzenie

W ciągu ostatnich dziesięcioleci podstawą projektowania zespołów mieszkaniowych była koncepcja osiedla społecznego. Na przestrzeni lat nie podlegała ona prawie żadnym zmianom i nie przeciwstawiano jej żadnych innych przekonujących koncepcji teoretycznych. W tym okresie powstał Widzew-Wschód wchodzący w skład jednej z pięciu administracyjnych dzielnic Łodzi-Widzewa. Cała jednostka administracyjna obejmuje obszar 350 ha. Ograniczona jest od północy i zachodu przez dwie linie kolejowe PKP (Łódź Fabryczna–Koluszki oraz Koluszki–Łódź Chojny); od wschodu – przez ul. Augustów, zaś od południa – ul. Przybyszewskiego. Wymienione cztery ciągi komunika-



Ryc. 1. Położenie osiedla Widzew-Wschód w przestrzeni Łodzi

Źródło: Opracowanie własne.

cyjne tworzą wyraźną granicę oddzielającą Widzew-Wschód od sąsiednich jednostek (ryc. 1). Przedstawiony powyżej obszar ograniczono w opracowaniu, wyłączając z kręgu zainteresowań te obszary osiedla, na których znajduje się wyłącznie zabudowa mieszkaniowa o charakterze jednorodziennym.

Ulica Puszkina dzieli teren Widzewa-Wschodu na część wschodnią i zachodnią, natomiast ul. Rokicińską na północną i południową. Ponadto wymienione arterie komunikacyjne tworzą podział jednostki na cztery osiedla: od strony północnej – os. im. Mieszka I, od strony wschodniej – os. im. B. Chrobrego oraz od strony zachodniej – os. im. S. Batorego i osiedle Widzewska – Milionowa.

Powstanie i rozwój spółdzielczego osiedla mieszkaniowego Widzew-Wschód

Widzew-Wschód zajmuje obszar należący niegdyś do wschodniej części wsi Widzew. Jej tereny, a także wsi Augustów, Henryków i Janów zostały przyłączone do miasta dopiero w 1915 r., a po korekcie granic miasta w 1945 r. obszar został powiększony o przyległe tereny rolne i stał się rezerwą w dalszej rozbudowie dzielnicy Widzew. W latach 70. zlikwidowano tam stare zabudowania typu zagrodowego i przygotowano teren pod budowę zespołu nowych osiedli mieszkaniowych.

Jedną z pośrednich przyczyn powstania przedmiotowego osiedla stał się rozwój przemysłu i ustalona przez władze lokalizacja budowy dzielnicy magazynowo-przemysłowej „Dąbrowa” na wschód od torów obwodnicy kolejowej. Przygotowana w tym celu przez Dyрекcję Inwestycji Miejskich dokumentacja uzbrojenia tych terenów ujmowała także potrzeby osiedla mieszkaniowego. W 1971 r. przystąpiono do przygotowania założeń techniczno-ekonomicznych, a następnie do sporządzenia dokumentacji techniczno-roboczej¹. 27 maja 1974 r. zapadła ostateczna decyzja o budowie osiedla², a po upływie roku pierwsze rodziny

¹ M. Pawłowski, 1978, *Osiedle Widzew-Wschód – R.S.M. „Bawełna”, Tradycje-Teraźniejszość-Perspektywy*

² Inwestorem została RSM „Bawełna” spółdzielnia, która na przestrzeni zaledwie kilkunastu lat z niewielkiego załóżka przy ZPB im. J. Marchlewskiego rozrosła się do prężnej instytucji mającej za sobą realizację takich przedsięwzięć, jak osiedla Koziny, Zubardź, ul. Zbiorcza, Dąbrowa, Czerwony Rynek. W zbudowanych przez nią obiektach zamieszkiwało blisko 60 tys. ludzi.

otrzymały przydziały do bloków przy ul. Hańska. W marcu 1977 r. Widzew-Wschód liczył już 3,5 tys. mieszkańców.

Program tego przedsięwzięcia był bardzo szeroki, a osiedle było reklamowane w swoim czasie jako jedno z tzw. „osiedli przyszłościowych”. Nadano mu charakter satelitarny, umożliwiający jak najpełniejsze zaspokojenie nie tylko potrzeb podstawowych. Obok budownictwa mieszkaniowego, w zamierzeniach projektantów była również realizacja budownictwa handlowo-usługowego obejmująca sklepy wszystkich branż, lokale gastronomiczne, punkty usługowe, obiekty kulturalne, oświatowe i administrację publiczną. W końcu 1987 r. zasoby RSM „Bawełna” w poszczególnych osiedlach kształtowały się zgodnie z danymi zawartymi w tabeli 1.

Tabela 1

Zestawienie zasobów zrealizowanych przez RSM „Bawełna” w latach 1974-1987 w osiedlu Widzew-Wschód

Osiedle	Lokale mieszkalne					Lokale użytkowe			
	liczba			powierzchnia w m ²		wbudowane		wolno stojące	
	budynków	mieszkań	izb	użytkowa	w tym mieszkalna	ilość budynków	m ² pow. użytkowej	ilość pawilonów	m ² pow. użytkowej
Widzew ABC (im. Batorego)	92	6600	21 582	332 321	209 532	13	4 016	5	10 273
Widzew DEF (im. Chrobrego)	106	6499	22 127	331 537	208 625	10	2 998	6	10 997
Widzew Północ (im. Mieszka I)	31	1538	5 450	84 399	53 824	2	750	1	1 199
Widzew Centrum	–	–	–	–	–	–	–	1	2 481

Źródło: Opracowanie własne na podstawie biuletynu pt. *RSM Bawełna – Drogi rozwoju II (1983-1987)*, 1988.

Zmiany fizjonomiczne i przestrzenno-funkcjonalne osiedli w latach 90.

Uwarunkowania lat 90., które doprowadziły do zmian w pierwotnym zagospodarowaniu osiedli mieszkaniowych Widzewa-Wschodu można odnieść do czterech aspektów będących pod największym wpływem owych zmian: budownictwo mieszkaniowe, usługi, tereny komunikacyjne oraz tereny zieleni i rekreacji.

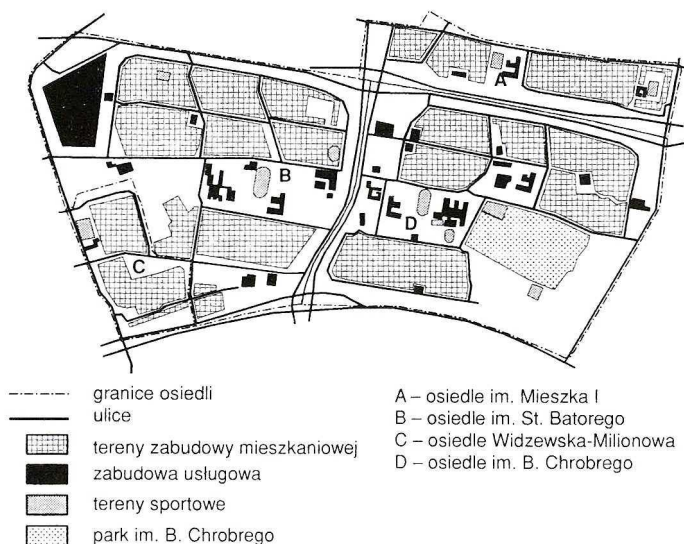
Zmiany w infrastrukturze mieszkaniowej

Dominującą funkcją na terenie osiedli wchodzących w skład Widzewa-Wschodu jest funkcja mieszkaniowa (ryc. 2). Największa liczba obiektów mieszkaniowych powstała w latach 1976-1979, podczas najintensywniejszych prac budowlanych na Widzewie-Wschodzie (ryc. 3). W latach 1983-1984 zauważamy ponowny, aczkolwiek nieznaczny, przyrost obiektów mieszkaniowych związany z realizacją trzeciej jednostki osiedlowej – osiedla Mieszka I. Od 1986 r. prace budowlane były prowadzone już tylko na osiedlu Widzewska-Milionowa, którego administratorem była Młodzieżowa S.M.

Struktura zabudowy mieszkaniowej na omawianym terenie jest bardzo jednorodna (budynków jednorodzinnych na Widzewie-Wschodzie jest zaledwie 15).

Wśród budynków mieszkalnych wielorodzinnych dominuje zabudowa niska, aczkolwiek istnieją tereny z zabudową wysoką, do XII kondygnacji.

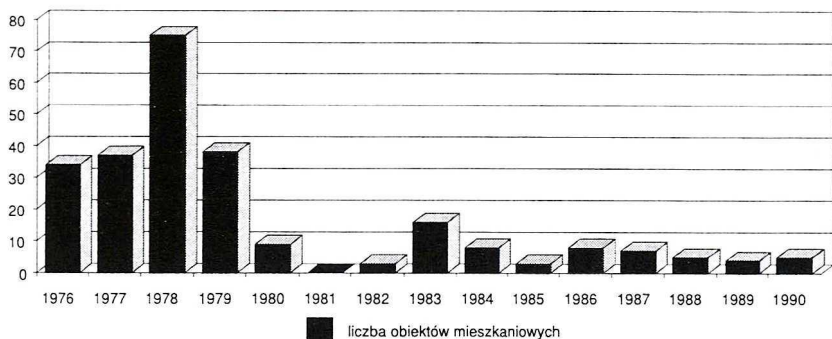
Również pod względem materiałów użytych do ich wznoszenia nie obserwujemy większego zróżnicowania. Ponad 90% bloków zostało



Ryc. 2. Zagospodarowanie przestrzeni na terenie Widzewa-Wschodu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: R. Masica, 1999.

wybudowanych w systemie „wielkiej płyty”. Tylko obiekty budowane w latach 90. powstawały w technologiach mieszanych, częściowo z cegły i częściowo z tzw. nowej wielkiej płyty³. Ta sytuacja wpływa bezpośrednio na fizjonomię budynków.



Ryc. 3. Przyrost liczby budynków mieszkaniowych na Widzewie-Wschodzie w latach 1976-1999.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykazów spółdzielczych.

Pewne zmiany w tym zakresie zaczęły się pojawiać dopiero w ostatnim czasie i są one wyrazem dążenia do zindywidualizowania środowiska zamieszkania.

Z chwilą pojawienia się w 1998 r. *Ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych* spółdzielnie korzystając z możliwości uzyskania dotacji oraz z własnych środków rozpoczęły m.in. masowe docieplanie bloków chcąc tym samym wyeliminować znaczne koszty centralnego ogrzewania. Od 1997 r. zaczęto wprowadzać również zróżnicowanie kolorystyczne ścian zewnętrznych w docieplanych budynkach. Powyższe działania w bardzo istotny sposób zmieniły *image* poszczególnych jednostek osiedlowych.

Zmiany w infrastrukturze handlowo-usługowej

W realizowanym osiedlu mieszkaniowym Widzew-Wschód nie udało się przezwyciężyć trudności procesu inwestycyjnego w zakresie

³ Są to 4 budynki między ul. Adamieckiego a krańcówką autobusową na os. Mieszka I, 7 budynków przy ul. Tansmana w osiedlu Batorego, 2 przy ul. Kapłowicza, wybudowane przez S.M. Górna, 9 budynków w osiedlu Widzewska-Milionowa (Młodzieżowa S.M.)

budownictwa towarzyszącego. Wiąże się to z pozostającą daleko w tyle realizacją wszelkiego rodzaju infrastruktury usługowej za postępowaniem budowy domów mieszkalnych.

Do końca lat 80. nie udało się jeszcze zrealizować pełnego programu dla budownictwa usługowego określonego zatwierdzonymi Załoženiami Techniczno-Ekonomicznymi.

Istotnym zjawiskiem jest zmiana rozmieszczenia działalności usługowej w przestrzeni osiedla. Dawniej w rozmieszczeniu usług dominował układ koncentryczny polegający na tym, że wszystkie placówki handlowo-usługowe były skupione w jednym miejscu – z reguły w Domu Handlowym. Obecnie placówki handlowe i usługowe rozproszone są po całym osiedlu w formie małych sklepików, placówek wbudowanych w obiekty mieszkaniowe i dużych pawilonów handlowo-usługowych (ryc. 2).

W latach 90. swoją działalność rozpoczęło ok. 150 obiektów usługowych. Tylko 35 pochodzi z okresu wcześniejszego (tab. 2). Liczba powstających każdego roku obiektów świadczy o tendencji rozwoju usług. U źródeł tego zjawiska leży, związany ze zmianą systemu, rozwój nowych dziedzin gospodarki oraz wzrost potrzeb ludności.

Obszar Widzew-Wschód charakteryzuje się znaczną liczbą placówek świadczących usługi. Na terenie osiedli występują głównie obiekty usługowe o znaczeniu lokalnym – żłobki, przedszkola, szkoły, zakłady zajmujące się drobnymi naprawami czy sklepy z artykułami podstawowymi, a także usługi z zakresu administracji publicznej i opieki społecznej. W życiu codziennym mieszkańców ważną rolę odgrywa możliwość swobodnego zaopatrzenia się w podstawowe artykuły żywnościowe i przemysłowe. Na obszarze Widzewa-Wschodu znajduje się 487 placówek prowadzących działalność określaną jako

Tabela 2

Liczba obiektów usługowych na terenie osiedli mieszkaniowych Widzewa-Wschodu w latach 80. i 90.

Osiedle	Lata 80.		Lata 90.	
	Ob. wolnostojące	Liczba bloków z ob. wbudowanymi	Ob. wolnostojące	Liczba bloków z ob. wbudowanymi
Os. Batorego	3	13	47	36
Os. Widzew-Milionowe	-	-		9
Os. Chrobrego	4	10	47	18
Os. Mieszka I	1	4	21	12
Razem	8	27	115	75

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 3

Placówki usługowe z zakresu handlu detalicznego na Widzewie-Wschodzie w latach 90.

Rodzaj usługi	Liczba placówek				Razem
	osiedle				
	Batorego	Chrobrego	Mieszka I	Widzew- -Milionowa	
Usługi z zakresu handlu detalicznego art. spożywczymi, napojami i art. tytoniowymi	58	42	16	7	123
Usługi z zakresu handlu detalicznego meblami oraz innymi art. wyposażenia wnętrz	4	4	1	0	9
Usługi z zakresu handlu detalicznego sprzętem RTV, AGD, instrumentami muzycznymi i kasetami oraz sprzętem oświetleniowym	7	2	2	0	11
Usługi z zakresu handlu detalicznego książkami, gazetami, czasopismami i art. papierniczo-piśmiennymi i zabawkami	16	16	7	3	42
Usługi z zakresu handlu detalicznego art. chemicznymi i kosmetycznymi	18	10	5	0	33
Usługi z zakresu handlu detalicznego odzieżą, obuwiem, wyrobami skórzanymi i pasmanterijnymi	15	14	2	1	32
Apteki	2	4	2	1	9
Kwiaciarnie	4	2	2	0	8
Usługi z zakresu handlu detalicznego innymi artykułami	7	4	0	0	11
Razem	131	98	37	12	278

Źródło: Opracowanie własne.

usługowa. Z tego aż 278 placówek zajmuje się usługami z zakresu handlu detalicznego (tab.3).

Większość z nich powstała w latach 90., kiedy wytworzyła się dobra sytuacja dla handlu. Domy towarowe, których jest na terenie Widzewa-Wschodu 16, to w większości obiekty wybudowane w latach 90. Handel na mniejszą skalę odbywa się w małych sklepikach rozsiadanych po całym terenie osiedli oraz w obiektach wbudowanych, znajdujących się w parterach budynków mieszkalnych.

Na szczególną uwagę zasługuje Centrum Handlowe Batory, które obecną formę otrzymało w ostatnich latach. Wcześniej na jego miejscu stały stragany pod namiotami. Obecnie są to kioski i wiaty. Inwestycja ta powstała przy wspólnej inicjatywie spółdzielni i handlowców. Warte wspomnienia jest też targowisko warzywno-owocowe w osiedlu Batorego. Prowadzona tam sprzedaż odbywa się pod wiatami lub bezpośrednio z samochodów.

Ważną rolę w życiu mieszkańców odgrywa również infrastruktura społeczna, czyli urządzenia i instytucje oświaty, kultury, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej i administracji publicznej. Instytucje te w założeniach planistycznych miały powstawać wraz z osiedlem, jako obiekty towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu. Nie zawsze, niestety, odbywało się to w taki sposób.

Zarówno usługi w zakresie edukacji i kultury, jak i służby zdrowia i opieki społecznej są dobrze rozwinięte. Znajduje się tutaj 8 szkół podstawowych i gimnazjów, 4 ponadpodstawowe, 5 przedszkoli. Chorzy mogą się leczyć bądź szukać pomocy w małych wyspecjalizowanych gabinetach lub przychodniach rejonowych (przychodnia nr 56 w osiedlu B. Chrobrego i nr 55 w osiedlu Batorego). W osiedlu Chrobrego znajduje się także Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej Filia Widzew-Łódź oraz domy dziennego pobytu na osiedlu Batorego i Chrobrego. Oprócz tego na terenie osiedla czynnych jest kilkanaście prywatnych gabinetów medycznych. W większości powstały one dopiero na początku lat 90. i są wynikiem zmian systemu polityczno-gospodarczego w Polsce. Gabinety te oferują szeroki wachlarz usług medycznych – począwszy od okulistycznych i stomatologicznych po ginekologiczno-położnicze.

Z szerokiej gamy usług z zakresu administracji publicznej, łączności i bezpieczeństwa publicznego na terenie Widzewa-Wschodu znajdują się 4 spółdzielnie mieszkaniowe, utworzone w latach 90. w wyniku podziału dużej spółdzielni mieszkaniowej Bawelna na 3 mniejsze, a ponadto 3 urzędy pocztowe, siedziba Telekomunikacji Polskiej S.A., studio TV oraz Referat dzielnicowy IV Komisariatu Policji Łódź – Widzew i Filia Straży Miejskiej Łodzi.

Na terenie Widzewa-Wschód funkcjonują także dwa zespoły obiektów o charakterze religijnym (parafia rzymskokatolicka Matki Boskiej Jasnogórskiej w osiedlu Chrobrego i parafia rzymskokatolicka Św. A. Chmielowskiego w osiedlu St. Batorego).

Na terenie osiedli odnajdziemy ponadto szeroki wachlarz punktów świadczących drobne usługi, jak punkty kserograficzne, poligraficzne, reklamowe, zakłady kosmetyczne, fryzjerskie; prywatne placówki usługowe zajmujące się budową, remontami i sprzątaniami mieszkań; punkty naprawy artykułów użytku osobistego lub domowego, obuwia, zegarków oraz usługi z zakresu prania, czyszczenia, maglowania i prasowania.. Można stwierdzić, że liczba placówek zajmujących się tymi usługami znacznie wzrosła w ostatnich latach. Wiąże się to zapewne z zapotrzebowaniem ludności na tego typu usługi.

W ostatnich latach, odkąd zaistniała możliwość założenia prywatnego interesu, powstała również duża liczba zakładów zajmujących się wytwórstwem galanterii, kuśnierstwem, krawiectwem. Małych zakładów tego typu, mieszczących się głównie w mieszkaniach adaptowanych do tego celu jest na terenie osiedla 11 – głównie w os. Batorego i Widzewska – Milionowa.

Niewystarczająca w porównaniu z potrzebami mieszkańców jest liczba placówek świadcząca usługi z zakresu gastronomii. Na omawianym terenie znajduje się 7 barów, 2 restauracje przekształcone z istniejących w tym miejscu w latach 80. barów mlecznych oraz pizzeria i restauracja Mc Donalds. Większość z tych obiektów rozpoczęło swoją działalność w latach 90.

Zagospodarowanie komunikacyjne

Głównymi drogami dzielnicy Widzew-Wschód są ulice Puszkina, Rokicińska i Przybyszewskiego mające charakter ulic zbiorczych odprowadzających ruch z centrum miasta poza jego granice. Inne ulice znajdujące się w osiedlach Widzewa-Wschodu prowadzą ruch wewnątrz osiedli i mają znaczenie lokalne. Niedogodnością komunikacyjną jest ograniczenie obszaru liniami kolejowymi. Utrudniają one ruch głównie od strony północnej.

Układ sieci komunikacji autobusowej i tramwajowej jest typowy dla peryferyjnych dzielnic dużych miast. Zlokalizowane są tutaj w bliskim sąsiedztwie trzy krańcówki (tramwajowa i dwie autobusowe).

Dużym problemem, jeżeli chodzi o zagospodarowanie terenu, jest brak odpowiedniej liczby parkingów i garaży. Wraz ze wzrostem motoryzacji w osiedlach zaczęło przybywać samochodów. Ustawiane przed klatkami schodowymi tarasowały dojazd do budynków i wejście do klatek schodowych. Utrudniało to ruch pieszym i powodowało dewastację terenów zielonych. Budowa przewidzianych w programie garaży wielopoziomowych nie mogła być planowo zrealizowana, gdyż nie opracowano technologii wznoszenia takich obiektów. Co gorsza, władze terenowe postanowiły zmienić przeznaczenie terenów pod parkingi i garaże na cele budownictwa mieszkaniowego. Ostatecznie w osiedlu Widzew-Wschód powstały tylko 4 parkingi i nieznaczna liczba miejsc na parkingach niestrzeżonych, na obrzeżach osiedla.

W latach 90. założone zostały przez Spółdzielnie tylko trzy nowe parkingi. Pierwszy parking strzeżony i niestrzeżony powstał na tyłach pawilonów usługowych, u zbiegu ulic Przybyszewskiego i Węgierskiej,

drugi zaś przedłużono Bartoka/Adwentowicza. Trzeci parking strzeżony wybudowano przy ulicy Lodowej.

Obecne zapotrzebowanie na miejsca parkingowe postojowe na Widzewie-Wschodzie jest wielokrotnie większe niż możliwości inwestycyjne. W ostatnich latach wybudowano zaledwie dwa parkingi na obrzeżach miasta z tej prostej przyczyny, że w osiedlach nie ma miejsca na tego rodzaju inwestycje. „Dzikie” miejsca parkingowe nadal tarasują chodniki i dewastują zieleni osiedlową. Spółdzielnie zaś chcąc sprostać wymogom mieszkańców trawniki i zieleńce zagospodarowują pod zatoczki dla samochodów.

Zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji oraz użytkowanie towarzyszącej im infrastruktury

Tereny zieleni i rekreacji występują na Widzewie-Wschodzie pod różną postacią i służą różnorodnym formom odpoczynku. Odpoczynek bierny umożliwiają skwery, zieleńce, trawniki, których funkcja ogranicza się w znacznym stopniu do zaspokojenia potrzeb natury zdrowotnej i estetycznej. Parki oraz różnorodne obiekty sportowe są wykorzystywane dla wypoczynku czynnego.

Dla Widzewa-Wschodu ogromne znaczenie ma Park Chrobrego, który jest własnością spółdzielni mieszkaniowej. Zaprojektowano tam różnego rodzaju ścieżki, po których można spacerować, biegać czy też jeździć rowerem. Park jest w miarę czysty i uporządkowany, rażą jednak pokrzywy, które rosną po obu stronach alejek.

Na terenach z rzadszym zadrzewieniem, znajdujących się poniżej parku i należących do gminy, wybudowano plac zabaw, tory przeszkód i boisko. Są tam również alejki, po których można pospacerować i skwery z ławkami. Mimo że teren nie sprawia wrażenia bardzo zadbanego, a plac zabaw jest bardzo ubogi w różnorodne urządzenia zabawowe, to w słoneczne dni bywa tam dość dużo ludzi.

Najważniejsze plany związane z zagospodarowywaniem osiedla to:

- prace związane z docieplaniem budynków, wymianą drzwi na kłatkach schodowych, remontami dachów, wymianą okien i innymi przedsięwzięciami termomodernizacyjnymi;
- nasadzenia drzew i krzewów w nowo powstałych kompleksach mieszkaniowych;
- zakładanie chodników na terenach zieleni osiedlowej w miejscach wydeptanych przez samych mieszkańców;
- wymiana i zagęszczenie lamp ulicznych;

- renowacja boisk sportowych;
- naprawa ławek i urządzeń zabawowych dla dzieci na placach zabaw;
- kontynuowanie prac związanych z umieszczaniem w osiedlu stałych budek telefonicznych;
- budowa miejsc parkingowych przed blokami.

Zmiany w wykorzystaniu terenów

Największą część obszaru osiedla zajmują tereny zielone i rekreacyjne: zieleń osiedlowa (zieleńce, trawniki i skwery); tereny sportowe z przeznaczeniem na potrzeby mieszkańców i parki oraz obszary zadrzewione. Najwięcej tych terenów zielonych występuje w osiedlu Chrobrego (Park Chrobrego). Ich udział zwiększył się w latach 90. w stosunku do 80. o 10 ha (tab. 4). Wynika to z tego, że obszary będące dzisiaj w użytkowaniu w latach 80., traktowane jako niezagospodarowane w momencie powstania na ich terenie budownictwa mieszkaniowego, przekształcono w zieleń osiedlową.

Tabela 4

Bilans według głównych grup wykorzystania terenów na Widzewie-Wschodzie (w ha)

Formy wykorzystania terenu		Zabudowa mieszkaniowa	Obiekty usługowe	Ciagi komunikacyjne	Tereny zieleni i rekreacji	Tereny pod budownictwem	Tereny niezagospodarowane	Razem
Osiedle Mieszka I	(a)	1,60 (0,61 %)	0,53 (0,2%)	3,10 (1,2%)	23,33 (9,0%)	0,90 (0,36%)	3,29 (1,26%)	32,80 (12,63%)
	(b)	1,80 (0,69%)	0,61 (0,23%)	3,30 (1,27%)	27,09 (10,41%)	–	–	32,80 (12,6%)
Osiedle Chrobrego	(a)	5,20 (2,0%)	3,43 (1,31%)	12,30 (4,73%)	88,42 (34,0%)	–	–	109,35 (42,04%)
	(b)	5,24 (2,0%)	3,93 (1,51%)	13,40 (5,15%)	86,98 (33,44%)	–	–	109,35 (42,12%)
Osiedle Batorego i Widzew-Milionowa	(a)	5,80 (2,23%)	2,36 (0,9%)	14,80 (5,69%)	69,05 (26,55%)	–	25,84 (9,94%)	117,85 (45,32%)
	(b)	6,40 (2,46%)	3,10 (1,19%)	15,50 (5,96%)	76,79 (29,5%)	10,96 (4,21%)	5,1 (1,96%)	117,85 (45,28%)
Razem	(a)	12,60 (4,84%)	6,32 (2,41%)	30,2 (11,62%)	180,80 (69,55%)	0,95 (0,4%)	29,13 (11,2%)	260,00 (100%)
	(b)	13,34 (5,17%)	7,54 (2,93%)	32,2 (12,38%)	90,86 (73,4%)	10,96 (4,21%)	5,10 (1,96%)	260,00 (100%)

(a) – lata 80.

(b) – lata 90.

Źródło: Opracowanie własne.

Kolejne miejsce w bilansie grup wykorzystania terenu zajmują tereny komunikacji, których powierzchnia powiększyła się w latach 90. w związku ze wzrostem liczby samochodów i zapotrzebowaniem na różnego rodzaju parkingi oraz garaże, czego efektem było powstawanie przed blokami i na obrzeżach osiedli miejsc parkingowych.

W latach 80. tereny nie zagospodarowane znalazły się na trzeciej pozycji pod względem zajmowanej powierzchni. Tereny te w latach 90. zostały zainwestowane i udział tej grupy użytkowania znacznie zmalał.

Jeśli chodzi o tereny mieszkaniowe możemy zauważyć tylko nieznaczne różnice w odsetku zajmowanej powierzchni między omawianymi okresami. W latach 90. przybyło ok. 25 wielorodzinnych budynków mieszkalnych co w skali całego osiedla stanowi mniej niż 0,5% powierzchni. Najwięcej terenów mieszkaniowych przyrosło w osiedlu Batorego i osiedlu Widzewska-Milionowa.

Tereny usługowe zajmują niewiele ponad 2% powierzchni osiedli. Różnice powierzchniowe są bardzo małe. Jednak w ciągu ostatnich dziesięciu lat nastąpił duży rozwój usług i przybyło wiele placówek usługowych. Ich powierzchnie są niejednokrotnie bardzo małe, albo znalazły one swoje siedziby w już istniejących obiektach szkół czy pawilonów handlowo-usługowych. Są to głównie wolnostojące obiekty oświaty, służby zdrowia, administracji i kultury, dysponujące samodzielnymi budynkami użytkującymi działki osiedlowe.

Druga część urządzeń usługowych, choć liczniejsza, nie zawsze dysponuje obiektami wolnostojącymi. Należy tu zaliczyć placówki handlowe i gastronomiczne a także rzemiosło usługowe, organizacje społeczne i wiele innych. Zajmują one nieznaczne powierzchnie w budynkach mieszkalnych w adoptowanych na ten cel mieszkaniach.

Zróźnicowanie umownych jednostek urbanistycznych Widzewa-Wschodu w latach 90. według natężenia zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Podsumowując zagadnienie zmian, jakie zaszły w przestrzennym zagospodarowaniu osiedli mieszkaniowym Widzewa-Wschodu podjęto próbę określenia ich natężenia. Przy wyznaczaniu tych jednostek brane były pod uwagę kryteria, takie jak:

- rodzaj zabudowy mieszkaniowej rozpatrywany pod względem wielkości budynków i czasu jej powstania,

- funkcje, jakie pełni dany obszar na terenie osiedla,
- występowanie terenów niezagospodarowanych.

Na podstawie powyższych kryteriów oraz podobieństwa i różnic między sąsiadującymi jednostkami wydzielono na terenie Widzewa-Wschodu 32 umowne jednostki urbanistyczne, stanowiące pod względem fizjonomycznym pewne całości.

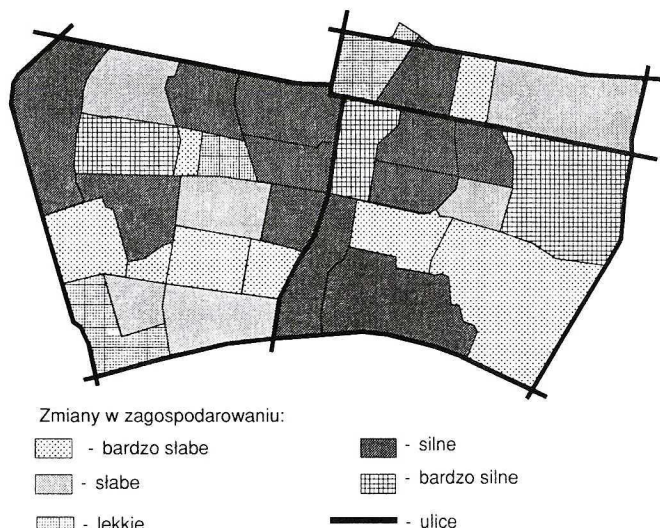
Wielkość jednostek oraz ich liczba w poszczególnych osiedlach jest bardzo zróżnicowana. Mimo że osiedla Batorego i Widzewska-Milionowa razem są mniej więcej tej samej wielkości co osiedle Chrobrego, to jest tam dwa razy więcej wydzielonych jednostek niż w osiedlu Chrobrego. Wynika to z tego, że zespół dwóch pierwszych osiedli okazał się bardziej zróżnicowany pod względem architektonicznym i można w nim wyróżnić więcej obszarów wyraźnie różniących się od sąsiednich.

Wyróżnione jednostki przestrzenne zakwalifikowano do 5 klas o różnym natężeniu zaobserwowanych zmian⁴: zmiany bardzo słabe, słabe, lekkie, silne i bardzo silne (ryc. 4).

Jednostki powstałe w latach 70. i 80. charakteryzują się z reguły lekkimi zmianami w zagospodarowaniu, niewielką liczbą nowowybudowanych obiektów usługowych wolnostojących i niewielką liczbą placówek wbudowanych. Jednostki charakteryzujące się słabymi i bardzo słabymi zmianami (14) reprezentowane są głównie przez tereny o funkcji oświatowej i rekreacyjnej. Przykładem jest jednostka, w której przeważającą część zajmuje park Chrobrego, w którym w ostatnich latach nie miały miejsca żadne zmiany.

Jednostki o silnych zmianach, charakteryzują się dużą liczbą budynków, które w ostatnich latach poddane były renowacji oraz sporą liczbą nowopowstałych wolnostojących obiektów usługowych i placówek usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe. Bardzo sil-

⁴ Cechy, za pomocą których była określana skala zmian w przestrzennym zagospodarowaniu danej jednostki urbanistycznej. Należą do nich zarówno cechy związane z fizjonomią zabudowy mieszkaniowej i obiektów usługowych, jak i cechy dotyczące stopnia, w jakim dana jednostka została (lub zostaje) zagospodarowana w obiekty usługowe, mieszkaniowe i komunikacyjne (wygląd budynków mieszkalnych, % terenu danej jednostki, jaki w ostatnich latach (90.) został zagospodarowany przez prace związane z budownictwem mieszkaniowym, stopień, w jakim zmienił się wygląd zewnętrzny wolnostojących obiektów usługowych, liczba wybudowanych w latach 90. w danej jednostce obiektów usługowych wolnostojących, % powierzchni przeznaczonej na przestrzeni lat 90. lub obecnie pod budownictwo usługowe, liczba placówek usługowych powstałych w latach 90. wbudowanych w budynkach mieszkalnych i oświatowych, % powierzchni, jaki w danej jednostce zajęły nowopowstałe ciągi komunikacyjne, parkingi i garaże.



Ryc. 4. Skala zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Widzewa-Wschodu w latach 90.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: R. Masica 1999.

nymi zmianami charakteryzują się obszary z nowym budownictwem mieszkaniowym powstałym w latach 90. z całą infrastrukturą towarzyszącą (komunikacją, usługami, terenami zielonymi).

Literatura

- Andrzejewski A., 1991, *Procesy urbanizacyjne w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych*. Biuletyn KPZK PAN z. 154, Warszawa.
- Burger T., 1978, *Spółeczna i demograficzna ewolucja osiedla za Żelazną Bramą*, [w:] *Studia nad osiedlami*, CZSR, Warszawa.
- Ginsbert-Gebert A., 1992, *Samorząd Terytorialny i jego gospodarka*. AE im. Langeo, Wrocław.
- Koter M., 1979, *Struktura morfogenetyczna wielkiego miasta na przykładzie Łodzi*, Acta Universitatis Lodziensis ZNULNM-P seria II, z. 21.
- Kryczka P. 1981, *Spółeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście. Ideologie i rzeczywistość*. PWN, Warszawa.
- Kulesza M., 1992, *Z dziejów Widzewa (do pocz. XX w.)*. Kronika m. Łodzi, z. 1.

- Łukowska A., 1983, *Zmiany w użytkowaniu terenów miejskich dzielnicy Łódź-Widzew po II wojnie światowej*. Acta Universitatis Lodzensis Folia Geographica 2 .
- Masica R., 1999, *Zmiany w zagospodarowaniu zespołu osiedli mieszkaniowych Widzewa-Wschodu w latach 90-tych*. Praca magisterska wykonana w Zakładzie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego.
- Pawłowski M., 1978, *Osiedle Widzew-Wschód*. R.S.M. „Bawełna” Tradycje-Teraźniejszość-Perspektywy. Katalog z wystawy w Muzeum Historii Miasta Łodzi.
- Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bawełna”- Osiedle Widzew-Wschód, 1976, Biuletyn.
- Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bawełna” w Łodzi. 1977, Biuletyn.
- Rola Spółdzielni mieszkaniowej „Bawełna”. Drogi rozwoju I (1958-1982), 1983, Biuletyn.
- Rola Spółdzielni Mieszkaniowej „Bawełna”. Drogi rozwoju II (1983-1987), 1988, Biuletyn.
- Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U. z 1995r. nr 10, poz. 46.
- RSM „Bawełna” . Tradycje -Teraźniejszość- Perspektywy, 1978, Biuletyn.
- Stangierski K., 1979, *Program i realizacja spółdzielczego osiedla mieszkaniowego Widzew-Wschód* AUL ZNUŁ seria III, z. 41.
- Wallis A., 1978, *Społeczne aspekty zespołów mieszkaniowych*, [w:] *Studia nad osiedlami*. CZSR, Warszawa.