

**Katarzyna MILEWSKA-OSIECKA\*, Agnieszka OGRODOWCZYK\*\***

## **BUDOWNICTWO I WARUNKI MIESZKANIOWE NA TERENIE MIASTA UNIEJÓW**

### **ROZWÓJ PRZESTRZENNY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W UNIEJOWIE W UJĘCIU HISTORYCZNYM**

Powstanie Uniejowa przedlokacyjnego miało miejsce w pierwszej połowie XIII w. W 1283 r. wytyczono nowy układ urbanistyczny oraz działki pod zabudowę (ryc. 1). Rozwój przestrzenny miasta postępował sukcesywnie przez kolejne lata w kierunku północnym, nie naruszając terenów Starego Miasta oraz wsi Kościelnica. Średniowieczna zabudowa miejska była głównie drewniana i łatwo ulegała zmianom. Pomimo najazdu krzyżackiego w 1331 r., który prawie zniszczył miasto, na wieki XIV i XV przypada okres największego rozwoju Uniejowa. Rozrastający się ośrodek przekroczył granice miasta lokacyjnego i zabudowa miejska zaczęła powstawać poza obwarowaniami obronnymi, dzięki temu Stare Miasto zachowało swój miejski charakter. W okresie tym w granicach miasta lokacyjnego znajdowało się 290 domów oraz nieznana liczba działek niezabudowanych. Stare Miasto liczyło 90 domów i 110 działek pustych, natomiast wieś Kościelnica posiadała 10 domów. Zabudowa Uniejowa była prawdopodobnie wyłącznie drewniana, z nielicznymi obiektami murowanymi, jak np. kolegiata<sup>1</sup>.

Od końca XVI w. postępował powolny upadek miasta, co związane było z ogólnie złą sytuacją na omawianych terenach oraz z wojnami szwedzkimi. W 1793 r. w wyniku II rozbioru Polski Uniejów przeszedł pod panowanie pruskie. W okresie tym miasto liczyło 79 domów, co miało związek z niepełną odbudową po pożarze w 1790 r. Mimo niezbyt zadowolającego stanu zagospodarowania Uniejów pod względem liczby domów i mieszkańców należał w tym okresie do kategorii miast średnich.

W 1823 r. władze Królestwa Polskiego podjęły decyzję o utworzeniu w Uniejowie ośrodka sukienniczego. Podstawą do realizacji przedsięwzięcia był plan wykonany przez Wawrzyńca Ziółkowskiego. Projekt regulacyjny miasta został tylko

---

\* Katarzyna Milewska-Osiecka, dr, adiunkt, Uniwersytet Łódzki, Wydział Nauk Geograficznych, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, 90-142 Łódź, ul. Kopcińskiego 31.

\*\* Agnieszka Ogrodowczyk, dr, adiunkt, Uniwersytet Łódzki, Wydział Nauk Geograficznych, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, 90-142 Łódź, ul. Kopcińskiego 31.

<sup>1</sup> J. Szymczak, *Uniejów: dzieje miasta*, Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, 1995.



Ryc. 1. Współczesny plan Uniejowa z zaznaczonym obszarem dawnej osady targowej z placem (1, 2) i miasta lokacyjnego (3)

Źródło: opracowanie własne na podstawie M. Kulesza, *Morfogeneza miast na obszarze Polski środkowej w okresie przedrozbiorowym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001, s. 198

w niewielkim stopniu zrealizowany, a spowodowane było to bardzo słabym rozwojem osady sukienniczej (do miasta przybyło tylko kilku rzemieślników). Również zniesienie ulg na wywóz sukna do Rosji zahamowało i tak słaby rozwój ośrodka włókienniczego. W 1827 r. znajdowały się w nim jedynie 134 budynki, w tym 2 murowane i jeden w tzw. mur pruski. Niezabudowanych i opuszczonych placów było aż 50. Domy mieszczańskie ulokowane były głównie wokół rynku oraz wzdłuż drogi prowadzącej do Sieradza. Na północ od kolegiaty znajdowały się domy plebańskie, kilka domów duchowieństwa mieściło się również we wschodniej części miasta. W północnej części, za domami duchownych, znajdowały się zabudowania rządowe. Domy mieszkalne w większości pokryte były gontem, część słomą<sup>2</sup>.

W drugiej połowie XIX w. miasto posiadało 312 domów (w tym 3 murowane), w których mieszkało 1968 osób. Pod koniec stulecia, mimo wzrostu liczby

<sup>2</sup> Tamże.

mieszkańców do 3133 osób, liczba domów zmalała znacząco i wynosiła 173<sup>3</sup>. W okresie międzywojennym miasto nie rozwijało się, przed wybuchem II wojny światowej liczba mieszkańców wynosiła 3800, a liczba budynków ok. 360<sup>4</sup>. Po zakończeniu działań wojennych przystąpiono do odbudowy miasta, które w niewielkim stopniu ucierpiało. Zmniejszyła się znacząco liczba mieszkańców, która w 1945 r. wynosiła ok. 2000 osób. Niewielkiemu zmniejszeniu uległa również liczba budynków, która w danym roku wynosiła 300 domów mieszkalnych.

Począwszy od 1955 r. powierzchnia Uniejowa ulegała zmianie w wyniku prac reorganizacyjnych. W efekcie tych działań obszar miasta zmalał o ponad połowę. W roku 1960 Uniejów liczył 340 budynków, z czego 308 było murowanych, a reszta drewnianych<sup>5</sup>. Zabudowa mieszkaniowa występowała w centrum miasta oraz na południe od niego i w kierunku północno-wschodnim. Uniejów miał charakter małego ośrodka miejskiego ze znaczną przewagą terenów rolnych. W końcu lat 1970. zabudowa miejska stanowiła jedynie 5,3% ogólnej powierzchni Uniejowa. W okresie tym na miasto składało się 400 budynków mieszkalnych, z czego 10 stanowiły jednopiętrowe kamieniczki usytuowane wokół rynku. Najwięcej budynków znajdowało się na południu miasta, wzdłuż obecnych ulic: Sienkiewicza, Bogumiła, Kilińskiego i Polnej – razem ok. 227 domów mieszkalnych. Pozostałe budynki ulokowane były wzdłuż ulic Kościelniczej, Dąbskiej i Targowej – ok. 116 domów. W miarę oddalania się od centrum miasta zabudowa traciła swoją zwartość, ale za to występowało coraz więcej nowych budynków<sup>6</sup>.

Budownictwo wielorodzinne pojawiło się w Uniejowie w roku 1976, kiedy oddano do użytku kilka bloków mieszkalnych usytuowanych przy ulicach 22 Lipca i Targowej. Na północy i południu miasta dominowała zabudowa zagrodowa z budynkami ustawionymi frontem do drogi i rozciągającymi się za nimi polami uprawnymi. W 1986 r. do Uniejowa włączono część wsi Kościelnica, co zaowocowało wzrostem liczby budynków do 567. Lata 1970. to również okres, w którym wykrystalizował się podział Uniejowa na kilka dzielnic funkcjonalnych: usługowo-mieszkaniową w centrum, mieszkaniową na północ od rynku, rolniczą otaczającą obszary zabudowane od północy, wschodu i południa oraz dzielnicę rekreacyjno-turystyczną na lewym brzegu Warty<sup>7</sup>.

## TERENY MIESZKANIOWE WE WSPÓŁCZESNYM UNIEJOWIE

Według *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego* strukturę przestrzenną współczesnego Uniejowa tworzą osiedla mieszkaniowe, na które składają się zabudowania jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, wielorodzinne oraz zagrodowe. Tereny leżące na lewym brzegu rzeki Warty

<sup>3</sup> Tamże.

<sup>4</sup> Tamże.

<sup>5</sup> Tamże.

<sup>6</sup> Tamże.

<sup>7</sup> Tamże.

odznaczają się niskim stopniem zurbanizowania, natomiast główny trzon miasta znajduje się na prawym brzegu rzeki.

W Uniejowie dominuje zabudowa jednorodzinna, która różni się w poszczególnych częściach miasta swoją strukturą i zwartością. Najbardziej zwarta jest w okolicach centrum, gdyż występuje tam zabudowa jednorodzinna bliźniacza. Można wyznaczyć dwa osiedla mieszkaniowe o zabudowie jednorodzinnej, oba w północnej części miasta. W centrum jednego z nich znajduje się przedszkole i zabudowa zdaje się koncentrować wokół niego. Drugie osiedle rozmieszczone jest na obrzeżach miasta, dominuje tutaj zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Jest to nowe osiedle, utworzone na wolnych terenach, charakteryzujące się średnio zwartą zabudową. Centrum miasta stanowi obszar charakteryzujący się najgęstsza zabudową oraz największym nagromadzeniem usług. Występują tutaj zabudowania mieszkaniowe typu śródmiejskiego i jednorodzinne usytuowane w pierzei ulicy, zaś na ich zapleczach ulokowane są budynki gospodarcze. W południowej części miasta zabudowa jednorodzinna ma charakter dużo luźniejszy, często przeplata się z polami uprawnymi i łąkami. W mieście istnieją także dwa osiedla mieszkaniowe wielorodzinne. Jedno z nich znajduje się obok wcześniej wymienionego osiedla domów jednorodzinnych (wybudowano tam trzy 4-piętrowe bloki mieszkalne), drugie zaś mieści się na południe od szkoły. Występują tam cztery bloki mieszkalne 4-piętrowe oraz dwa bloki mieszkalne 3-piętrowe. Na obrzeżach miasta ulokowana jest zabudowa zagrodowa. Można wyróżnić dwa duże obszary tego typu zabudowań – pierwszy znajduje się wzdłuż drogi prowadzącej z miasta na północny zachód. Drugi obszar zlokalizowany jest na południu miasta, gdzie znajduje się miejscowość Budy Uniejowskie, która administracyjnie należy do Uniejowa. Zabudowania o charakterze zagrodowym zlokalizowane są wzdłuż drogi po obu jej stronach.

Rozwój przestrzenny miasta utrudniają czynniki przyrodnicze, prawne oraz techniczne. Przebieg rzeki Warty i obecność terenów objętych programem ochrony środowiska NATURA 2000 hamuje rozwój miasta w kierunku zachodnim, zaś we wschodnim i południowym – występowanie gleb o wysokich klasach bonitacyjnych, które mogą być przeznaczane tylko na cele związane z rolnictwem. Na południu dodatkowym czynnikiem jest przebieg drogi krajowej nr 72 o istotnym znaczeniu komunikacyjnym. Skutkiem tego rozbudowa miasta jest możliwa właściwie tylko w kierunku północnym.

## STAN I STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MIEŚCIE

W 2012 r. na terenie miasta Uniejów zlokalizowanych było 766 budynków mieszkalnych. Można stwierdzić, że w ostatnich latach ich liczba powoli, ale sukcesywnie wzrasta: w 2008 było ich 748, w 2009 – 749, w 2010 – 750, zaś w 2011 – 760. W 2010 r. miasto dysponowało 1224 mieszkaniami (tab. 1), w których znajdowało się 4786 izb. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła 91 134 m<sup>2</sup>.

Tabela 1. Zestawienie liczby mieszkań, izb i powierzchni użytkowej w powiecie poddębickim, mieście Poddębice i mieście Uniejów w latach 1995–2010

Rok	Mieszkania			Izby			Powierzchnia użytkowa mieszkań		
	powiat poddębicki	miasto Poddębice	miasto Uniejów	powiat poddębicki	miasto Poddębice	miasto Uniejów	powiat poddębicki	miasto Poddębice	miasto Uniejów
1995	13 760	2 545	1 091	46 767	8 608	3 664	873 032	13 5816	64 332
1996	13 852	2 566	1 095	47 227	8 719	3 681	883 129	13 8251	64 683
1997	13 947	2 594	1 098	47 668	8 823	3 700	892 840	14 0321	65 024
1998	14 020	2 614	1 104	48 084	8 958	3 731	902 455	14 3957	65 597
1999	14 045	2 634	1 104	48 193	9 038	3 731	904 733	14 5736	65 597
2000	14 060	2 642	1 107	48 291	9 105	3 742	906 873	14 7253	65 843
2001	14 165	2 698	1 120	48 753	9 321	3 814	916 903	15 1674	67 376
2002	14 331	2 776	1 176	53 536	10 068	4 506	1 094 391	17 5905	84 966
2003	14 497	2 831	1 188	54 350	10 304	4 576	1 111 670	18 1145	86 622
2004	14 588	2 853	1 202	54 846	10 435	4 660	1 123 546	18 4853	88 240
2005	14 633	2 862	1 208	55 100	10 497	4 692	1 129 447	18 6246	88 987
2006	14 661	2 868	1 209	55 244	10 528	4 698	1 133 263	18 7029	89 149
2007	14 742	2 900	1 211	55 591	10 648	4 710	1 142 506	18 9886	89 357
2008	14 801	2 909	1 214	55 893	10 702	4 725	1 150 633	19 1642	89 870
2009	14 841	2 904	1 216	56 191	10 738	4 744	1 158 535	19 2965	90 283
2010	15 008	2 921	1 224	58 354	10 849	4 786	1 202 475	19 4247	91 134

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Jak wynika z powyższego zestawienia, budynki mieszkalne w Uniejowie stanowią jedynie 6% budynków w powiecie poddębickim, jednak w przeliczeniu liczby osób na jedno mieszkanie sytuacja Uniejowa jest najlepsza w powiecie (tab. 2).

Również w przypadku powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 osobę Uniejów posiada bardzo dobre warunki mieszkaniowe. Jeśli chodzi natomiast o przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania, sytuacja Uniejowa jest nieco gorsza niż w powiecie poddębickim, ale o wiele lepsza niż średnia w całym województwie łódzkim.

Mieszkania w Uniejowie są dobrze wyposażone w podstawowe media. Z wodociągu korzystają osoby zajmujące 97,3% mieszkań, łazienkę posiada 89,5% lokali, a w centralne ogrzewanie wyposażonych jest odpowiednio 78,5%. Wartości te wykazują w ostatnich latach (2003–2012) tendencję wzrostową, zwłaszcza w odniesieniu do wyposażenia mieszkań w łazienkę (wzrost o 5,6%), ale także, choć w mniejszym stopniu, w przypadku c.o. (o 2,5%) i wodociągu (o 0,5%). Świadczy to o już dość dobrych technicznych warunkach zamieszkania w 2003 r., które uległy jeszcze niewielkiej poprawie w ciągu kolejnej dekady.

Wśród czynników determinujących poziom warunków mieszkaniowych ważną rolę odgrywa struktura inwestorska budownictwa<sup>8</sup>. Strukturę własności mieszkań w Uniejowie (tab. 3) można podzielić, zgodnie z klasyfikacją GUS<sup>9</sup>, na cztery główne kategorie:

1) mieszkania komunalne (gminne), które mają głównie charakter socjalny, interwencyjny lub też zaspokajający potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (są realizowane w całości ze środków gminy);

2) mieszkania spółdzielcze – wzniesione przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni;

3) mieszkania zakładowe, które zrealizowane zostały przez zakłady pracy sektora publicznego i prywatnego z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów;

4) mieszkania indywidualne, wznoszone przede wszystkim z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny.

W 2007 r. Uniejów posiadał ponad 1,2 tys. mieszkań. Znaczna większość, bo prawie 70% z nich, należała do właścicieli prywatnych. Ponad 1/5 mieszkań była własnością spółdzielczą, a ok. 10% stanowiły mieszkania komunalne. Najmniej, bo zaledwie 1% stanowią mieszkania zakładowe. Można stwierdzić, że jest to struktura własności zasobów mieszkaniowych typowa dla małych miast w Polsce, zwłaszcza tych liczących do 10 tys. mieszkańców<sup>10</sup> i że jest ona związana z rodzajem dominującej zabudowy.

<sup>8</sup> H. Kulesza, *Geografia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych*, Biuletyn KPZK PAN, z. 118, 1982.

<sup>9</sup> <http://www.stat.gov.pl/gus/definicje>

<sup>10</sup> K. Milewska, A. Ogrodowczyk, *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach woj. łódzkiego*, Biuletyn KPZK PAN, z. 227, 2006, s. 181–199.

Tabela 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przypadająca na 1 osobę oraz liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w powiecie poddębickim oraz miastach Poddębice i Uniejów (2002–2012)

Jednostka administracyjna	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania										
Powiat poddębicki	76,4	76,7	77,0	77,2	77,3	77,5	77,7	78,1	80,1	80,3	80,5
Poddębice miasto	63,4	64,0	64,8	65,1	65,2	65,5	65,9	66,4	66,5	66,7	67,0
Uniejów miasto	72,3	72,9	73,4	73,7	73,7	73,8	74,0	74,2	74,5	74,8	75,4
	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę										
Powiat poddębicki	25,4	25,9	26,4	26,7	26,9	27,3	27,5	27,8	28,5	28,8	29,1
Poddębice miasto	22,4	23,1	23,4	23,6	23,7	24,1	24,4	24,8	24,8	25,2	25,4
Uniejów miasto	28,3	29,3	29,8	30,3	30,3	30,6	30,5	31,0	30,1	30,6	30,8
	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców										
Powiat poddębicki	–	338,4	342,5	345,5	347,5	351,8	353,7	356,6	355,3	358,6	361,4
Poddębice miasto	–	360,9	361,2	363,1	362,9	367,5	371,0	373,1	373,4	378,2	378,9
Uniejów miasto	–	401,4	406,1	411,2	410,7	414,4	412,6	417,4	403,7	408,8	408,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tabela 3. Struktura własności mieszkań w Uniejowie (2002–2007)

Zasoby:		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ogółem	mieszkania	1 176	1 188	1 202	1 208	1 209	1 211
	izby	4 506	4 576	4 660	4 692	4 698	4 710
	pow. użytk.	84 966	86 622	88 240	88 987	89 149	89 357
Gmin	mieszkania	88	88	88	83	83	113
	izby	214	214	214	200	200	272
	pow. użytk.	3 691	3 691	3 691	3 461	3 461	4 756
Spółdzielni mieszkaniowych	mieszkania	251	251	251	251	251	251
	izby	825	825	825	825	825	825
	pow. użytk.	12 080	12 080	12 080	12 080	12 080	12 080
Zakładów pracy	mieszkania	6	6	6	6	6	6
	izby	17	17	17	17	17	17
	pow. użytk.	313	313	313	313	313	313
Osób fizycznych	mieszkania	787	799	813	824	825	832
	izby	3 346	3 416	3 500	3 546	3 552	3 576
	pow. użytk.	66 840	68 496	70 114	71 091	71 253	71 639

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na terenach małych miast przeważa zabudowa o charakterze jednorodzinny (czyli odwrotnie niż średnio w miastach), zarówno wśród istniejącej już substancji mieszkaniowej, jak i wśród nowo powstających budynków mieszkalnych<sup>11</sup>.

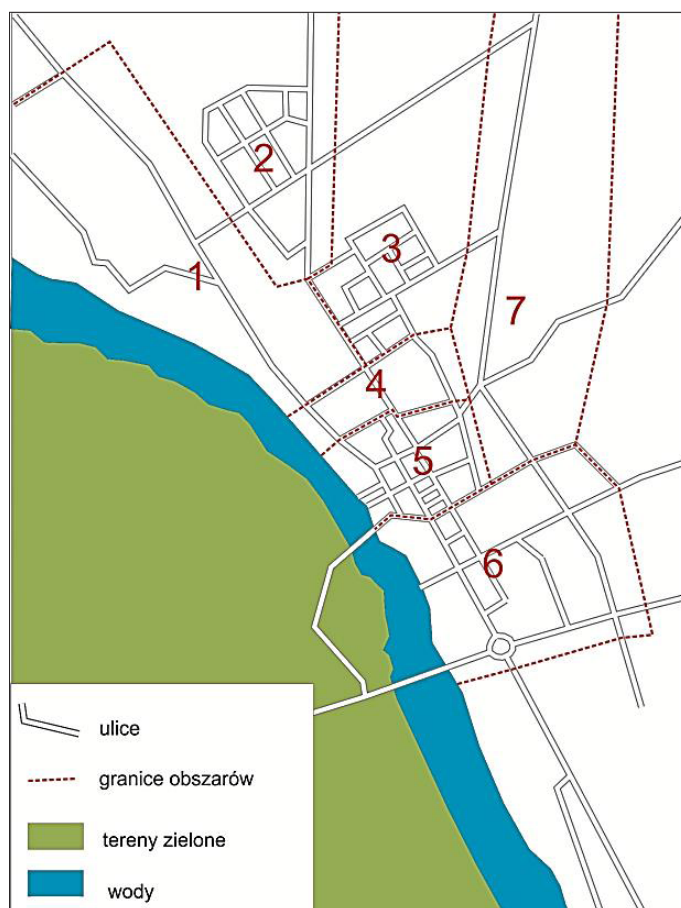
<sup>11</sup> H. Zaniewska, R. Barek, *Zabudowa mieszkaniowa małych miast – przeszłość i teraźniejszość. Rodzaj i stan zasobów mieszkaniowych*, [w:] K. Heffner (red.), *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Akademia Ekonomiczna, Katowice 2005, s. 161–168.



## WARUNKI MIESZKANIOWE W UNIEJOWIE W OPINII MIESZKAŃCÓW

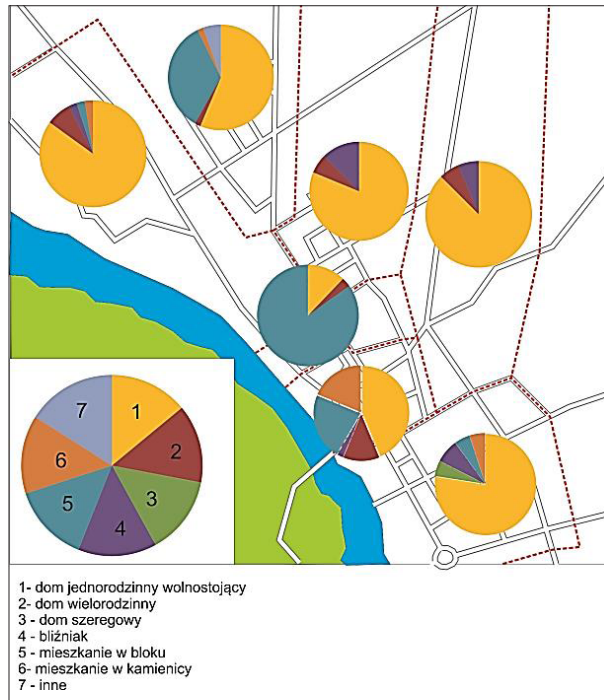
W 2013 r. przeprowadzono badania ankietowe mające na celu poznanie opinii mieszkańców o warunkach mieszkaniowych na terenie Uniejowa. Na potrzeby badania obszar miasta został podzielony na 7 podobszarów (ryc. 2). Wyznaczając ich granice, wzięto pod uwagę występujący tam rodzaj zabudowy mieszkaniowej. W sumie przeprowadzono 280 wywiadów z mieszkańcami miasta, co stanowi niecałe 10% liczby ludności Uniejowa.

W domach jednorodzinnych wolnostojących zamieszkuje 62,1% respondentów. Zabudowa tego typu przeważa na obszarze miasta (ryc. 3). Jedynie w ścisłym centrum i na terenie zajęтым przez osiedle blokowe jej udział jest mniejszy. Prawie 5,5% przebadanych mieszkańców to osoby z domów wielorodzinnych. W domach szeregowych mieszka 0,7%, w blokach 22%, zaś w kamienicach 4,6% osób.



Ryc. 2. Podział Uniejowa na jednostki badawcze

Źródło: opracowanie własne



Ryc. 3. Rodzaje budynków zamieszkiwanych przez respondentów  
 Źródło: opracowanie własne

Biorąc pod uwagę stan prawny nieruchomości, można stwierdzić, że najczęściej respondentów (81%) zajmuje mieszkania będące ich wyłączną własnością (tab. 4). Na drugim miejscu plasują się mieszkania wynajmowane – 9,7% (obszary zlokalizowane w centrum – „blokowe” i śródmiejskie). Po około 2% stanowią zaś mieszkania będące współwłasnością z innym gospodarstwem oraz własnością obciążoną kredytem. W sumie większość mieszkań jest zatem własnością ich lokatorów – najczęściej na obszarach zdominowanych przez zabudowę jednorodzinną.

Analizując strukturę wiekową, można stwierdzić, że w zabudowie dominują budynki wzniesione po 1970 r. – w sumie ponad 70% zabudowy (tab. 5). Budynki powstałe w latach 1950–1969 zamieszkuje 20% respondentów, zaś starsze jedynie nieco ponad 10%. Najstarsza zabudowa skupiona jest przede wszystkim w centrum miasta, gdzie dominują kamienice. Pewien jej udział odnotowano również na obszarach zabudowy *stricte* jednorodzinnej. Są to najstarsze zabudowania o charakterze rolno-mieszkaniowym. Jako osobną jednostkę wyróżniono teren oznaczony numerem 2, stanowiący skupisko domów jednorodzinnych powstałych najpóźniej, po 1990 roku.

Tabela 4. Typ zajmowanego mieszkania wg stanu prawnego

Obszar	Pełna własność	Współwłasność z innym gospodarstwem	Własność z kredytem	Lokal wynajmowany	Lokal socjalny	Lokal użyczony	Inne
1	35	4	0	1	0	0	0
2	41	0	2	3	2	0	6
3	47	0	0	1	0	0	0
4	16	0	5	12	0	0	0
5	36	1	0	9	2	0	0
6	36	1	0	1	0	2	0
7	16	0	0	0	0	0	0

Źródło: opracowanie własne

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych zajmowanych przez respondentów

Obszar	1	2	3	4	5	6	7	Razem
Przed 1950 r.	6	0	0	1	18	4	2	31
1950–1969	12	2	11	13	6	5	5	54
1970–1989	14	16	21	18	14	11	6	100
Po 1990 r.	8	37	16	1	10	20	3	95

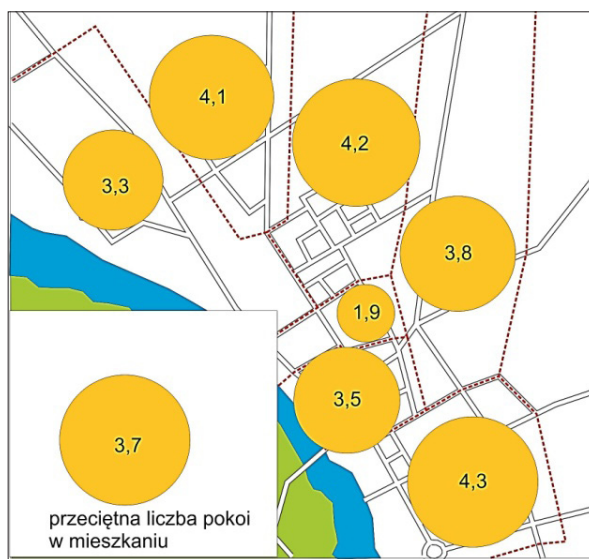
Źródło: opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę wielkość mieszkań, należy stwierdzić, że największą powierzchnię mają mieszkania w zabudowie jednorodzinnej, zlokalizowane we wschodniej i południowej części miasta (ryc. 4). Zdecydowanie najmniejszą, średnio 51 m<sup>2</sup>, mają mieszkania w blokach. Zabudowa pozostałych terenów jest zbliżona, jeśli weźmiemy pod uwagę ten parametr. Przeciętna powierzchnia mieszkania w Uniejowie wg danych GUS w 2010 r. wynosiła 74,5 m<sup>2</sup>.

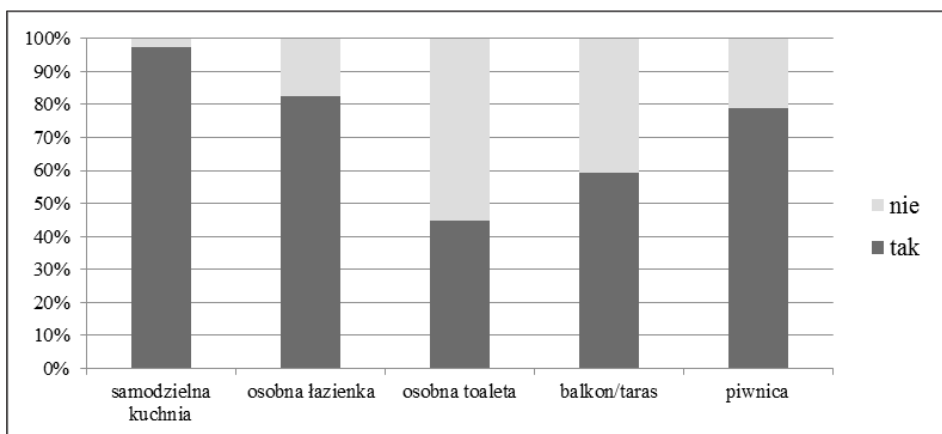
Najwięcej pokoi jest w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na południu i północy Uniejowa (ryc. 5), zaś najmniej w budynkach wielorodzinnych na terenie osiedla blokowego. Stosunkowo dobre są warunki mieszkaniowe w najstarszej części miasta, gdzie na mieszkanie przypada średnio 3,5 pokoju. Mieszkań jednopokojowych jest w Uniejowie prawie 10%, dwupokojowych – 18,6, 3-pokojowych – 22,9%, 4-pokojowych – 19,6%, zaś 5- i więcej pokojowych aż 29%. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w Uniejowie wg danych GUS w 2010 r. wynosiła 3,9.



Ryc. 4. Średnia powierzchnia mieszkań  
Źródło: opracowanie własne



Ryc. 5. Średnia liczba pokoi w mieszkaniu  
Źródło: opracowanie własne



Ryc. 6. Wyposażenie budynków zamieszkiwanych przez respondentów

Źródło: opracowanie własne

Samodzielną kuchnię posiadają 273 z badanych mieszkań (ryc. 6). Osobna łazienka jest w 231, zaś osobna toaleta w 125 mieszkaniach z 280 badanych, co stanowi odpowiednio 82,5 i 44,6%. Prawie 60% mieszkań ma balkon lub taras, a prawie 80% dysponuje piwnicą.

Z sieci wodociągowej korzysta 98,6% mieszkańców, a z kanalizacji 94%. Nieco ponad 7% mieszkań posiada własne szamba. Są to przede wszystkim domy zlokalizowane na peryferiach, najstarsze, wznoszone jeszcze przed skanalizowaniem terenu i niepodłączone potem do sieci. Zdecydowanie gorzej wygląda sytuacja jeśli weźmie się pod uwagę sieć gazowniczą. Korzysta z niej jedynie 12,5% respondentów. Do sieci ciepłowniczej podłączonych jest 61,8% mieszkań.

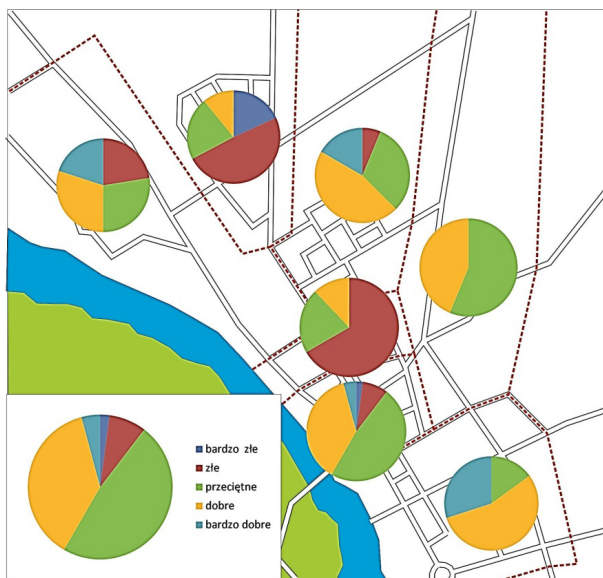
Większość badanych mieszkań była remontowana trzy/cztery lata temu (odpowiednio 14,6 i 20,4%), po 15% – rok i dwa lata temu, a 8,6% – w roku badania. Widoczna jest więc wysoka dbałość mieszkańców o posiadane i użytkowane zasoby mieszkaniowe.

Stan techniczny budynków mieszkalnych oceniany jest najczęściej jako przeciętny (34,3%) lub dobry (28,6%). Zdziwienie budzi ocena stanu technicznego swojego mieszkania dokonana przez mieszkańców stosunkowo najnowszego osiedla domków, zlokalizowanego na północy Uniejowa (ryc. 7). Ponad 60% ocenia go jako zły lub bardzo zły, podczas gdy w starszej zabudowie blokowej – jedynie 45%, a w ścisłym centrum – 16%. Trudno wnioskować o przyczynach takiego stanu rzeczy. Prawdopodobnie mieszkańcy są przywiązani do postrzegania swojego osiedla jako prestiżowego, o szczególnych warunkach zamieszkania i zestawienie tych oczekiwań z realną sytuacją powoduje negatywną ocenę. Można także przypuszczać, że w konfrontacji z podobnymi budynkami w innych miastach, ich wydają im się gorsze.

Podobnie wygląda bowiem ocena miejsca zamieszkania dokonana przez mieszkańców (ryc. 8). O ile w Uniejowie generalnie jest ono oceniane jako prze-



Ryc. 7. Stan techniczny budynków wg respondentów  
Źródło: opracowanie własne

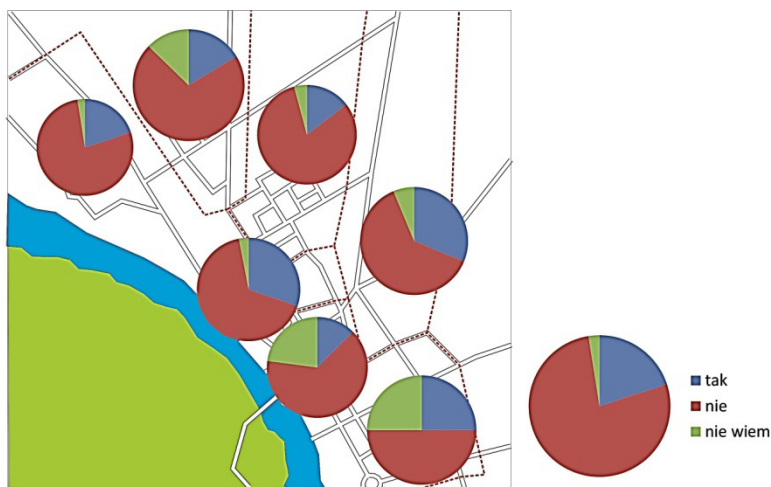


Ryc. 8. Ocena warunków w miejscu zamieszkania respondentów  
Źródło: opracowanie własne

ciężne lub raczej dobre (po nieco ponad 30%), a jedynie przez 23% i 4% jako raczej złe lub zdecydowanie złe, to we wspomnianej jednostce przestrzennej aż 76% mieszkańców ocenia te warunki jako zdecydowanie złe lub raczej złe.

W budynkach blokowych 58% mieszkańców mówi o warunkach raczej złych, tylko jedna osoba o zdecydowanie złych. Najlepiej swoje miejsce zamieszkania oceniają mieszkańcy południowych i wschodnich części miasta. Większość mieszkańców uważa, że ich warunki mieszkaniowe na przestrzeni ostatnich lat nie zmieniły się (69,3%), według 17% raczej się pogorszyły, a według 13% raczej lub zdecydowanie się poprawiły.

Badanie zamykało pytanie o to, czy respondent chce się przeprowadzić (ryc. 9). Trzeba stwierdzić, że mieszkańcy Uniejowa w przeważającej większości nie wykazują chęci do przeprowadzki, niezależnie od tego, jak oceniali warunki mieszkaniowe – 69% respondentów deklaruje chęć pozostania w dotychczasowym miejscu zamieszkania.



Ryc. 9. Chęć przeprowadzki deklarowana przez respondentów  
Źródło: opracowanie własne

## PODSUMOWANIE

Warunki mieszkaniowe są jednym z podstawowych elementów wykorzystywanych w analizach warunków życia mieszkańców. Są one uzależnione od całej gamy wielu różnych czynników, w tym m.in. uwarunkowań zewnętrznych, do których można zaliczyć np.: politykę mieszkaniową czy też przestrzenną państwa, ale również pośrednio członkostwo w strukturach organizacji gospodarczych, w tym Unii Europejskiej. Na warunki mieszkaniowe w miastach od-

działa, jednak również sytuacja lokalna, w tym m.in. ścieżka historycznego rozwoju danego ośrodka, czy też struktura i stan jego zagospodarowania. W warunkach polskich na warunki mieszkaniowe po 1990 r. (wraz z transformacją społeczno-gospodarczą) zaczęły również oddziaływać w szerszym zakresie czynniki o charakterze bardziej zindywidualizowanym, w tym zwłaszcza dochody ludności. Na podstawie zgromadzonych danych i przeprowadzonych analiz warunków mieszkaniowych można stwierdzić, że generalnie w Uniejowie w ostatnich latach uległy one niewielkiej poprawie (jest to również cecha całego zbioru małych miast Polski).

Biorąc pod uwagę problematykę warunków mieszkaniowych w skali wewnątrzmiastowej można stwierdzić, że ich ocena przez mieszkańców Uniejowa w głównej mierze związana jest z wiekiem zajmowanego budynku mieszkalnego. Obiektywnie najlepsze warunki mieszkaniowe są w zrealizowanych stosunkowo niedawno budynkach jednorodzinnych, przy czym zdecydowanie lepiej są one oceniane przez mieszkańców peryferii niż osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego w północnej części Uniejowa (obszar nr 2). Gorzej swoje warunki mieszkaniowe oceniają również osoby zajmujące lokale w blokach, które wyróżniają się w skali miasta małą przeciętną powierzchnią użytkową mieszkań.

### Bibliografia

- Kulesza H., *Geografia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych*, Biuletyn KPZK PAN, z. 118, 1982.
- Kulesza M., *Morfogeneza miast na obszarze Polski środkowej w okresie przedrozbiorowym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, 2001.
- Ogrodowczyk A., *Nowe budownictwo mieszkaniowe w przestrzeni małych miast Polski Środkowej – lokalizacja i uwarunkowania rozwoju*, mpis pracy doktorskiej, Łódź, 2011.
- Milewska K., Ogrodowczyk A., *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach woj. łódzkiego*, Biuletyn KPZK PAN, z. 227, 2006, s. 181–199.
- Szymczak J., *Uniejów: dzieje miasta*, Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, 1995.
- Szymczak J., *Uniejowskie strony: karty z przeszłości odległej, nieznannej i bliskiej gminy Uniejów*, Urząd Miasta Uniejów, 2008.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Uniejów*, Urząd Miasta i Gminy Uniejów.
- Zaniewska H., Berek R., *Zabudowa mieszkaniowa małych miast – przeszłość i teraźniejszość. Rodzaj i stan zasobów mieszkaniowych*, [w:] K. Heffner (red.), *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Akademia Ekonomiczna, Katowice 2005, s. 161–168.

## HOUSING STOCK AND DWELLING CONDITIONS IN UNIEJÓW

### Summary

The main purpose of the paper is to analyze the size and structure of housing stock located within the borders of Uniejów, as well as studying the existing dwelling conditions. In the first part of the article the authors present a brief historical overview of housing development and contemporary location of residential areas in the examined small town. Analysis of housing conditions, the results



of which were presented in the second part of the paper, were based on surveys conducted in 2013, which also allowed to obtain an inhabitants' opinions on the subject. The collected data and performed analysis of dwelling conditions in Uniejów lead to the conclusion that, in general, they have improved slightly in recent years (this is also a feature of the whole set of small towns in Poland).

**Słowa kluczowe:** Uniejów, budownictwo mieszkaniowe, warunki mieszkaniowe, badania społeczne

**Key words:** Uniejów, housing stock, dwelling conditions, social surveys