A C T A U N I V E R S I T A T I S L O D Z I E N S I S
FOLIA GEOGRAPHICA SOCIO-OECONOMICA 23, 2016: 121–136

http://dx.doi.org/10.18778/1508-1117.23.07

Lidia Groeger

ZACHOWANIA PRZESTRZENNE W LOKALIZACJI WSPÓŁCZESNYCH REZYDENCJI W ŁODZI

Zarys treści: W opracowaniu przedstawiono nowe zachowania przestrzenne najzamożniejszych łodzian, ujawniane w lokalizacji współczesnej zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi. Wskazano charakterystyczne cechy lokalizacji rezydencji w obszarze miasta w okresie ostatnich 25 lat oraz określono preferencje zamożnych mieszkańców Łodzi ujawniane w wyborze miejsca zamieszkania i jego zagospodarowania.

Słowa kluczowe: rezydencje, Łódź, miejsce zamieszkania, preferencje przestrzenne.

1. Wprowadzenie

Problematyka zachowań przestrzennych przez długi czas była domeną socjologii miasta i ekologii społecznej, obecnie znalazła się w polu zainteresowania socjologów, geografów i ekonomistów, a także urbanistów. Jednocześnie zwielokrotnił się zasięg tych zainteresowań. Obejmują one małe skale przestrzenne – zachowania w mieszkaniu, szkole czy szpitalu, skale średnie – dzielnicy i miasta, a także skale wielkie – aglomeracji, regionu i kraju. Zjawisko to ma różne źródła. Związane jest z kryzysem miejskich metropolii i z dalszym przebiegiem procesów urbanizacyjnych. Przestrzeń i zachowania przestrzenne stały się przedmiotem licznych badań. Z. Pióro (1982, s. 114) określił zachowania przestrzenne jako te, w których elementy fizyczne środowiska „odgrywają istotną rolę instrumentalną, symboliczną lub emocjonalną". Wyróżnił cztery podsystemy kształtowania się struktur przestrzennych i odpowiadających im zachowań przestrzennych:

– techniczne zagospodarowywanie przestrzeni i jej organizowanie,
– dokonywanie wyborów przestrzennych, zarówno wyborów lokalizacyjnych dokonywanych przez rodziny i instytucje, jak i tworzenia planów przestrzennych będących zastępczym zachowaniem przestrzennym,
– ruchliwość przestrzenną w ramach użytkowania przestrzeni zurbanizowanej,
– przeżywanie stanów emocjonalnych wobec postrzeganej przestrzeni oraz tworzenie własnych obrazów miasta przez jednostki (Pióro 1982).

Badana zachowań przestrzennych związanych ze zmianą miejsca zamieszkania mają długą tradycję. Jednak jak dotąd brak opracowań na temat zachowań przestrzennych najzamożniejszych grup mieszkańców Łodzi. W niniejszym opracowaniu skupiono się na zachowaniach przestrzennych (spatial behaviour) związanych z wyborem miejsca zamieszkania w przestrzeni Łodzi, które są wynikiem percepcji, wyobrażeń, dostępności fizycznej i ekonomicznej preferowanej przestrzeni dla najzamożniejszej grupy mieszkańców tego miasta.

Pozyskanie informacji od zamożnych mieszkańców Łodzi na temat ich miejsca zamieszkania jest praktycznie niemożliwe. Dlatego uznano, że dla zgłębienia tego tematu przydatne mogą być informacje z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej na temat lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej w obszarze miasta, powstałej w okresie ostatnich 25 lat.

Współczesne lokalizacje miejsc zamieszkania najzamożniejszych mieszkańców Łodzi charakteryzują się odmiennymi cechami niż lokalizacje dawnych rezydencji łódzkich fabrykantów.

W opracowaniu przedstawiono nowe zachowania przestrzenne najzamożniejszych łodzian ujawniane w lokalizacji współczesnej zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi. Wskazano charakterystyczne cechy lokalizacji rezydencji oraz określono preferencje zamożnych mieszkańców Łodzi ujawniane w wyborze miejsca zamieszkania i jego zagospodarowania.

Lokalizacja w przestrzeni miasta rezydencji powstałych po 1990 roku w nowych warunkach ustrojowych, może stanowić interesującą informację dla mieszkańców, władz miejskich, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych, urbanistów, inwestorów na rynku budowlanym, jak i dla potencjalnych nabywców nieruchomości na łódzkim rynku mieszkaniowym. Poniekąd umożliwia dokonanie waloryzacji przestrzeni miasta pod względem atrakcyjności miejsca zamieszkania dla najzamożniejszych mieszkańców miasta.

2. Pojęcie zabudowy rezydencjonalnej i źródła informacji

Brak jednoznacznej i precyzyjnej definicji zabudowy rezydencjonalnej wymaga wyjaśnienia zakresu tego terminu i uzasadnienia przyjętych kryteriów odróżniających zabudowę rezydencjonalną od zabudowy jednorodzinnej – stosowanych w tym opracowaniu.

Pod pojęciem rezydencji architekci umieszczają reprezentacyjną siedzibę zarówno w postaci pojedynczej budowli, pałacu miejskiego lub wiejskiego, zamku, okazałej willi, jak i w formie kompleksu zabudowań pałacu z pawilonami. Zależnie od pełnionej funkcji rozróżniają rezydencję: królewską, rodową, letnią, miejską (Szolginia 1982). W stosowanych przez architektów klasyfikacjach typów zabudowy mieszkaniowej najczęściej używanym terminem jest – willa, która określana jest rezydencją bogatych mieszczan, wyższych duchownych, urzędni-

ków, zaspokajająca potrzeby reprezentacji i prestiżu właściciela. Pod względem fizjonomicznym willa jest wolnostojącym, jednorodzinnym domem typu miejskiego, otoczonym ogrodem (Błaszko, Skrzypek-Łachińska 2004). Opracowania dotyczące podziału i klasyfikacji terenów miejskich pod względem funkcjonalnym i fizjonomicznym często umieszczają pod jednym typem zabudowy mieszkaniowej określenie zabudowy willowej i rezydencjonalnej (Liszewski 1978). W opracowaniach ekonomiczno-geograficznych za przestrzeń rezydencjonalną uważa się większe powierzchniowo i lepiej wyposażone domy, zlokalizowane w atrakcyjnych środowiskowo fragmentach miasta, położone na większych, ponad powszechnie przyjęte normy, działkach budowlanych (Marszał, Stawasz 2006). Dla potrzeb opracowań określających kierunki zagospodarowania przestrzennego, urbaniści konkretyzują kryteria i wielkości określające przeznaczenie terenu pod zabudowę rezydencjonalną. W Studiach Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miast najczęściej uwzględniana jest powierzchnia działki, powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy i wysokość budynków. Brak jednak w tym zakresie jednolitych standardów. W opracowaniach urbanistycznych dla miast różnej wielkości najbardziej jednolite jest kryterium powierzchni zabudowy, która nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki. Powierzchnia działki powinna się mieścić pomiędzy 1 500 a 5 000 m², przy czym występuje prawidłowość, że im mniejsze miasto, tym pod zabudowę rezydencjonalną przewiduje się większe powierzchniowo działki. W tym opracowaniu dotyczącym obszaru Łodzi przyjęto minimalną powierzchnię terenu pod opisywaną zabudowę – 2 000 m² i jest to powierzchnia wskazywana najczęściej w opracowaniach urbanistycznych dotyczących dużych miast. W zakresie wysokości zabudowy, zgodnie z opracowaniami urbanistycznymi, przyjęto wysokość budynków do trzech kondygnacji. Postulat wyróżniającej się okazałością zabudowy został uwzględniony poprzez przyjęcie minimalnej powierzchni zabudowy na poziomie 300 m². Wyżej wymienione kryteria stanowiły podstawę wyróżnienia zabudowy rezydencjonalnej od zabudowy jednorodzinnej. Te same kryteria zostały uwzględnione w niniejszym opracowaniu oraz karcie „Atlasu Łodzi" z 2007 roku dotyczącej rozmieszczenia nowej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi (Groeger 2009).

W opracowaniu wykorzystano bazę danych uzyskaną z MODGiK w Łodzi[1], w której zostały wysortowane z łódzkiej zabudowy mieszkaniowej nieruchomości będące zabudową mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni zabudowy

[1] Baza danych Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi zawierająca nieruchomości rezydencjonalne powstałe w granicach administracyjnych Łodzi od 1990 roku do czerwca 2015 roku. Powierzchnia zabudowy – powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej – *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*.

powyżej 300 m², zlokalizowane na działkach o powierzchni powyżej 2 000 m². Z informacji uzyskanych w MODGiK wynika, że łódzkie służby geodezyjne nie posiadają zewidencjonowanych wszystkich budynków w Łodzi i szacują, że w całej bazie nieruchomości brakuje około 30% budynków. Natomiast im dane dotyczą coraz bardziej współczesnych czasów, tym są pełniejsze i umożliwiają optymalne analizy dotyczące zabudowy Łodzi. Mimo możliwych braków w ewidencji budynków opisywanej zabudowy, baza MODGiK jest najpełniejszą dostępną bazą danych, dlatego też została wykorzystana w tym opracowaniu.

Na terenie Łodzi, na podstawie bazy MODGiK według danych z czerwca 2015 roku, zlokalizowano 102 nieruchomości rezydencjonalne spełniające kryteria minimalnej powierzchni działki powyżej 2 000 m², powierzchni zabudowy powyżej 300 m² i okresu powstania 1990–2015.

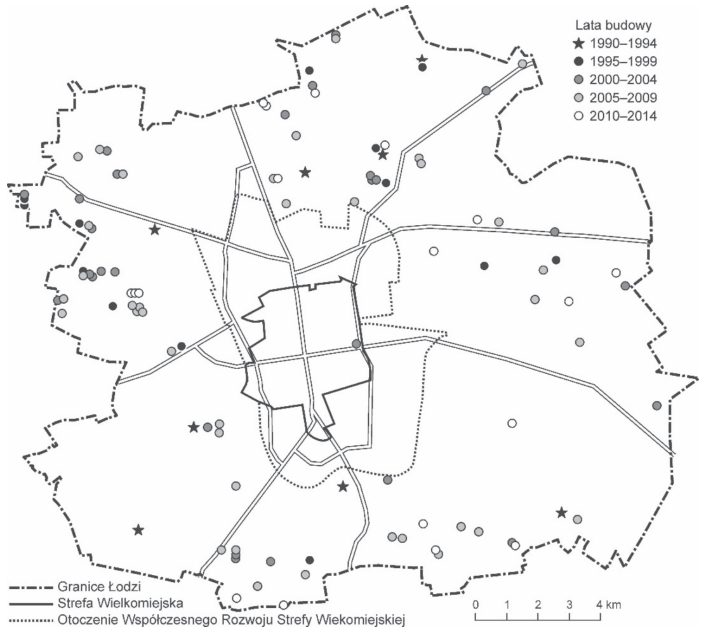
3. Czas powstawania i lokalizacja nowej zabudowy rezydencjonalnej Łodzi

W okresie 25 lat (od 1990 roku) wybudowano w Łodzi zaledwie 102 rezydencje. Połowa z nich powstała w okresie pierwszych 15 lat, zaś druga połowa w ostatnich 10 latach. Świadczy to o tym, że pomimo kryzysu gospodarczego, w ostatnich latach w Łodzi powstało więcej zabudowy rezydencjonalnej niż w początkowym okresie transformacji gospodarczej i ustrojowej. W latach 90. liczba budowanych rezydencji w Łodzi w skali roku stopniowo zwiększała się, osiągając maksymalnie 4 rezydencje rocznie. W okresie 2003–2007 budowano rocznie 6–7 rezydencji. Największa ich liczba powstała między rokiem 2008 i 2009. Wówczas zostało wybudowanych 22 takich obiektów w Łodzi.

Analiza rozmieszczenia zabudowy rezydencjonalnej w granicach administracyjnych Łodzi w podziale na pięć okresów czasowych pozwala prześledzić kolejność powstawania zabudowy rezydencjonalnej w kolejnych rejonach miasta (rys. 1, 2, 3).

W układzie przestrzennym lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej wyraźnie widać, że od 1990 roku nowa zabudowa powstawała poza strefą wielkomiejską i jej otoczeniem, gdzie zlokalizowana jest zabytkowa zabudowa rezydencjonalna z przełomu XIX i XX wieku. Początkowo, w okresie transformacji ustrojowej, rezydencje budowano w północnej części miasta, w otoczeniu Lasu Łagiewnickiego oraz na południu miasta w dzielnicy Górna. Obiekty były położone w dużych odległościach od siebie i brak było wyraźnych obszarów z koncentracją tej zabudowy. W okresie 1995–1999 powstały pierwsze rezydencje na terenie Widzewa i Polesia. Budowano wówczas głównie na Bałutach w otoczeniu Łagiewnik oraz na Polesiu w jednostce osiedlowej Złotno. Między 2000 a 2009 rokiem wyraźnie zwiększyła się liczba nowych lokalizacji rezydencji w dzielnicy Polesie oraz w sąsiednim rejonie dzielnicy Bałuty w północno-zachodniej części miasta. Drugim intensywnie zabudowywanym rejonem miasta w tym okresie były

południowe obszary dzielnicy Górna. W rejonach tych zauważalna była koncentracja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie już wcześniej istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dlatego już w tym okresie można wskazać trzy formujące się lokalizacje nowej zabudowy rezydencjonalnej, są to: otoczenie Łagiewnik, północno-zachodni rejon miasta oraz pasmo w południowej części dzielnicy Górna (rys. 1).

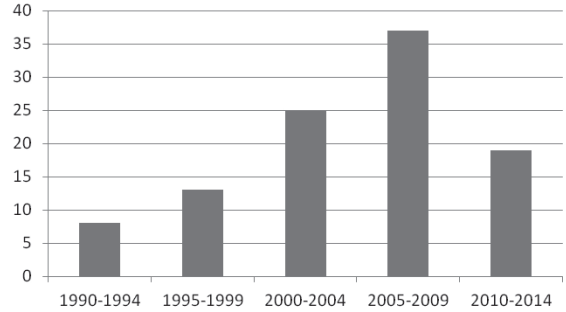


Rys. 1. Rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi według okresu budowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MODGiK (czerwiec 2015)

Na obszarze Widzewa (Stoki, Sikawa) również zaczęła powstawać w tym okresie nowa zabudowa rezydencjonalna, ale jeszcze nie tworząca wyraźnych skupień. Od 2010 roku w Łodzi zostało wybudowanych 18 rezydencji, po 5 powstało właśnie na wspomnianym terenie Widzewa, Bałut (Łagiewniki) i Górnej. Na Polesiu zostały zlokalizowane 3 nowe obiekty w bezpośrednim sąsiedztwie. Zauważalne jest skupianie się po 2–3 rezydencje w jednej lokalizacji. Najwięcej takich skupień charakterystycznych jest dla obszaru Złotna na Polesiu, Rogów na Bałutach, Rudy Pabianickiej i Wiskitna na Górnej.

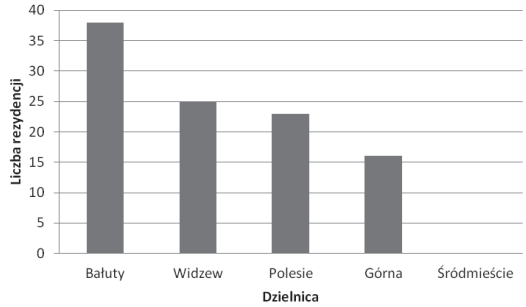
Uwzględniając liczbę rezydencji wznoszonych w Łodzi w kolejnych 5-letnich okresach czasu, widoczny jest intensywny wzrost ich liczby do roku 2009. Pokazuje to, że przekształcenia ustrojowe i koniunktura gospodarcza spowodowały widoczny wzrost zabudowy rezydencjonalnej w obszarze Łodzi. Natomiast w kolejnym okresie wyraźnie zaznaczył się spadek o blisko 50% nowo budowanych rezydencji, prawdopodobnie na skutek rozwijającego się kryzysu gospodarczego (rys. 2).



Rys. 2. Liczba nowo budowanych rezydencji w Łodzi w 5-letnich okresach czasowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy MODGiK w Łodzi

W rozkładzie przestrzennym zabudowy rezydencjonalnej według dzielnic, wyraźnie wyróżnia się dzielnica Bałuty (rys. 3). Na jej obszarze zlokalizowanych jest 37% wszystkich nowych rezydencji. Jest to obszar szczególnie preferowany przez zamożnych mieszkańców Łodzi, bowiem w początkowym okresie to tutaj powstawało najwięcej rezydencji. Obecnie występuje deficyt dogodnych terenów pod zabudowę rezydencjonalną, a na wtórnym rynku nieruchomości najczęściej kupowane są obiekty właśnie na terenach Julianowa i Łagiewnik położonych na obszarze Bałut.

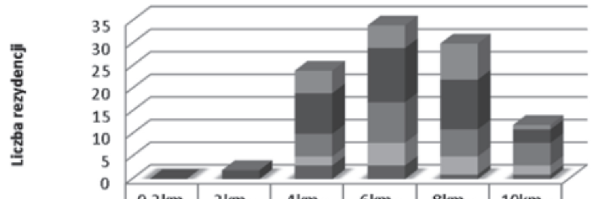


Rys. 3. Liczba rezydencji wybudowanych w Łodzi w latach 1990–2015 według dzielnic

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy MODGiK w Łodzi

Kolejne dzielnice posiadają dużo mniej rezydencji, Widzew – 25, a Polesie – 23 obiekty. Zdecydowanie mniejszą popularnością wśród zamożnych mieszkańców miasta cieszy się dzielnica Górna. W Śródmieściu, jak i w strefie wielkomiejskiej brak jest nowej zabudowy rezydencjonalnej, co zapewne wynika z wysokiej intensywności zabudowy i braku terenów o odpowiednich cechach spełniających oczekiwania współczesnych zamożnych łodzian.

Odejście w analizie od administracyjnych dzielnic miasta na rzecz pierścieni położonych koncentrycznie w stosunku do centrum miasta (skrzyżowanie al. Kościuszki i ul. A. Struga) pokazuje kolejne prawidłowości w zachowaniach przestrzennych związanych z wyborem miejsca zamieszkania przez zamożnych łodzian (rys. 4).



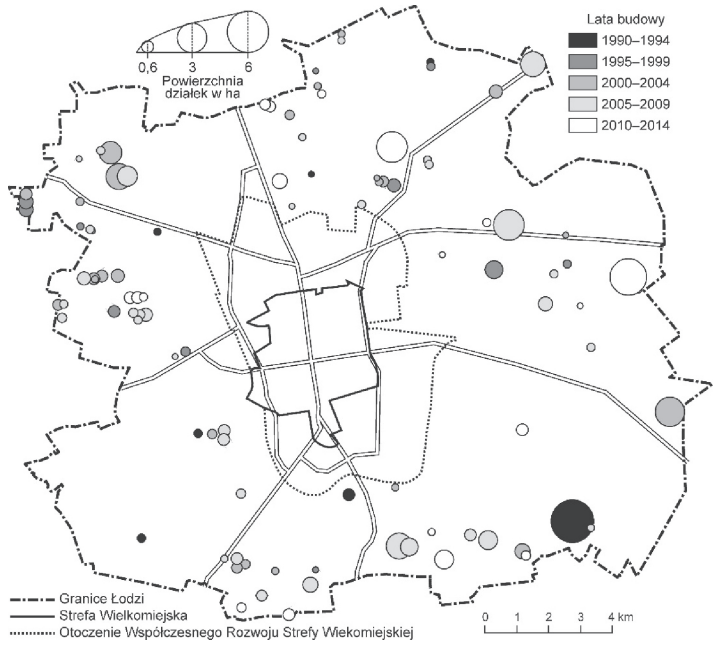
	0-2km.	2km.-4km	4km.-6km.	6km.-8km.	8km.-10km.	10km.-12km.
2010-2015	0	0	5	5	8	1
2005-2009	0	2	9	12	11	3
2000-2004	0	0	5	9	6	5
1995-1999	0	0	2	5	4	2
1990-1994	0	0	3	3	1	1

Rys. 4. Struktura okresu powstawania rezydencji według odległości od środka miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy MODGiK w Łodzi

W odległości 4 km od centrum praktycznie brak jest współczesnej zabudowy rezydencjonalnej. Jedynie dwa obiekty znajdują się przy granicy tej strefy. Zabudowa rezydencjonalna właściwie zlokalizowana jest w Łodzi w obszarze od 4 do 10 km od centrum miasta. Ich lokalizacja wymuszona jest dostępnością odpowiednich działek oraz sąsiedztwem podobnych obiektów. Obecnie największa ich liczba występuje między 6 a 8 km od centrum miasta. Ale biorąc pod uwagę powierzchnię koncentrycznych stref i liczbę zabudowy rezydencjonalnej, najbardziej pożądaną wydaje się lokalizacja w odległości 4–6 km od centrum. Zaprzeczałoby to poglądowi preferowania lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej w dużej odległości od centrum miasta. Prawdopodobnie to dostępność odpowiednich terenów jest głównym ograniczeniem, a ich cena na rynku jest na tyle wysoka, że inwestorzy zamierzający wybudować rezydencję mieszkalną decydują się na zakup tańszych działek, położonych w większej odległości od centrum, w sprzyjającym otoczeniu, z dobrym dostępem komunikacyjnym do usług wyższego rzędu w centrum miasta.

Analizując wielkości działek w kolejnych okresach czasowych możliwe jest wskazanie preferencji najzamożniejszych mieszkańców miasta w tym zakresie. Charakterystycznym jest duże zróżnicowanie powierzchniowe działek pod zabudowę rezydencjonalną. Kupowane były zarówno działki o stosunkowo małych powierzchniach, jak i działki kilku hektarowe (rys. 5).



Rys. 5. Zabudowa rezydencjonalna według wielkości działki i okresu budowy powstała w Łodzi w latach 1990–2015

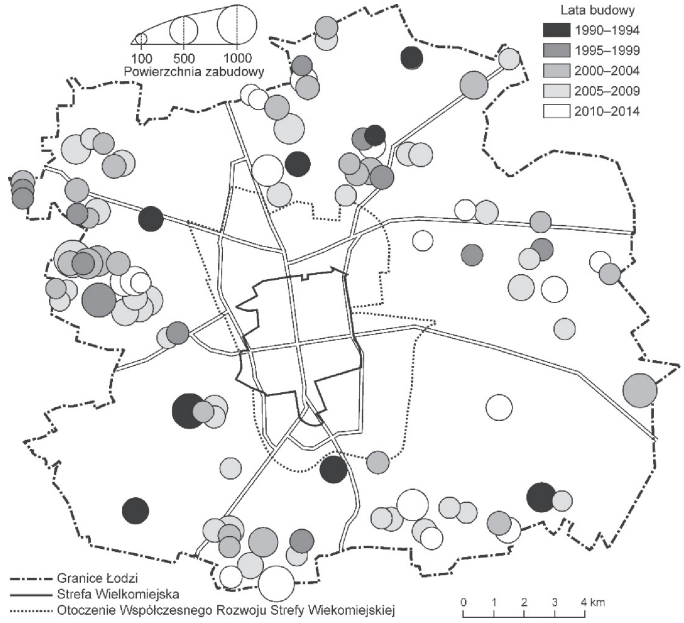
Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MODGiK

Najmniejsza działka pod zabudowę rezydencjonalną ma powierzchnię 2 003 m², natomiast największa – blisko 60 tys. m². Średnia powierzchnia działki z nową zabudową rezydencjonalną w Łodzi wynosi 7 456 m². Ze względu na znaczne zróżnicowanie powierzchni działek, lepszą miarą obrazującą wielkość działek jest mediana, która pokazuje, że 50% łódzkich działek z zabudową rezydencjonalną ma powierzchnię poniżej 4 408 m², zaś pozostałe są większe.

Nowe budownictwo mieszkaniowe powstające na działkach rezydencjonalnych w Łodzi ma powierzchnię między 300 a 838 m². Ponieważ zabudowa rezydencjonalna najczęściej jest jedno- lub dwukondygnacyjna, dlatego powierzchnie użytkowe rezydencji przeważnie są większe niż tu przytaczane powierzchnie zabudowy (rys. 6).

Średnia powierzchnia budynków łódzkich rezydencji powstałych w okresie ostatnich 25 lat ma wielkość 418 m². Natomiast mediana ma niższą wartość i wynosi 390 m². W wielkości powierzchni zabudowy rezydencji powstających w kolejnych 5-letnich okresach brak jest wyraźnej tendencji zmniejszania powierzchni zabudowy przez inwestorów, co jest charakterystyczne na rynku domów w Łodzi i w Polsce. W każdym okresie czasowym budowano rezydencje o zróżnicowanej powierzchni, od najmniejszych 300 m² do ok. 700 m². Natomiast

w układzie przestrzennym widać duże zróżnicowanie ich powierzchni zabudowy na obszarze Polesia (Złotno) oraz na terenie Górnej (Ruda Pabianicka i Wiskitno). Niewielkie zróżnicowanie występuje na terenie Widzewa (Sikawa, Stoki, Nowosolna), mimo najbardziej zróżnicowanej wielkości działek na tym obszarze.



Rys. 6. Zabudowa rezydencjonalna według powierzchni zabudowy i okresu budowy, powstała w Łodzi w latach 1990–2015

Źródło: opracowanie na podstawie bazy danych MODGiK

Warto spojrzeć szerzej na zachowania przestrzenne w wyborze miejsca zamieszkania najzamożniejszych mieszkańców Łodzi, analizując ich położenie w stosunku do infrastruktury technicznej, której obecność podwyższa wartość rynkową działek budowlanych. Interesującym faktem jest, że większość rezydencji zlokalizowana jest na terenach wyposażonych tylko w sieć wodociągową. Są to rezydencje położone na terenie Widzewa, przy południowej granicy Górnej, w otoczeniu Lasu Łagiewnickiego z wyjątkiem Rogów oraz w zachodniej części Bałut i Polesia (rys. 7).

Na terenie miasta około 10% rezydencji położonych jest na terenach, gdzie brak zarówno wodociągu, jak i kanalizacji miejskiej. Sytuacja ta, jak widać, nie jest problemem dla właścicieli rezydencji, ponieważ duże działki umożliwiają im korzystanie z własnych ujęć wody i przydomowych oczyszczalni ścieków, które nie byłyby możliwe do wybudowania na małych powierzchniowo działkach z typową zabudową jednorodzinną. Niespodziewanie okazało się, że wyposażenie terenu w miejską infrastrukturę techniczną nie ma wyraźnego przełożenia na

wartość gruntów w tych lokalizacjach. To inne czynniki decydują, że nabywcy gruntów pod opisywaną zabudowę są skłonni zapłacić więcej. Wydaje się, że ze względu na lokalizację nieruchomości w obszarach bez uzbrojenia, o wyższej wartości gruntów decyduje sąsiedztwo dużych kompleksów terenów zielonych (Las Łagiewnicki, Park na Zdrowiu, lasy w południowej części Górnej) oraz sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej.

Rys. 7. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej Łodzi powstałej w okresie 1990–2015 na tle rozmieszczenia sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i średniej ceny za 1 m² gruntu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

Kolejną istotną prawidłowością w lokalizacji rezydencji w Łodzi jest ich położenie na terenach w dużym stopniu niezagospodarowanych. Porównując rozmieszczenie tej zabudowy w Łodzi z odsetkiem terenów niezagospodarowanych, według danych Studium z 2010 roku dla Łodzi (rys. 8), wyraźnie widać, że większość rezydencji zlokalizowana jest na obszarach, gdzie ponad 40% terenu nie jest zagospodarowana. Są to tereny o bardzo niskiej intensywności zabudowy, umożliwiające kontakt z naturalną przyrodą w otoczeniu nieruchomości i położone jeszcze w granicach administracyjnych Łodzi.

Rys. 8. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej Łodzi powstałej w okresie 1990–2015 na tle odsetka terenów niezagospodarowanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK i Studium Łodzi z 2010 r.

Wysoki odsetek terenów niezagospodarowanych w lokalizacjach nieruchomości rezydencjonalnych dotyczy wszystkich dzielnic Łodzi i największych skupisk rezydencji w mieście. Przy braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lokalizacja opisywanej zabudowy na terenach niezagospodarowanych jest obciążona dużym ryzykiem. Możliwe jest, że w sąsiedztwie może powstać obiekt zaburzający ład przestrzenny i wpływający na obniżenie wartości nieruchomości. Dlatego tereny w pełni zagospodarowane, ale spełniające oczekiwania zamożnych mieszkańców są wyżej cenione na rynku, ponieważ nie podnoszą ryzyka inwestycji, są to np. Julianów, Rogi czy rejon Nowych Sadów.

4. Nowe rezydencje a rynek nieruchomości

Spojrzenie na lokalizację łódzkich rezydencji powstałych w okresie transformacji w powiązaniu z wartością jednostkową gruntów oraz cenami transakcyjnymi na rynku gruntów mieszkaniowych wyraźnie wskazuje, że cena działki jest istotną determinantą wyboru lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej przez

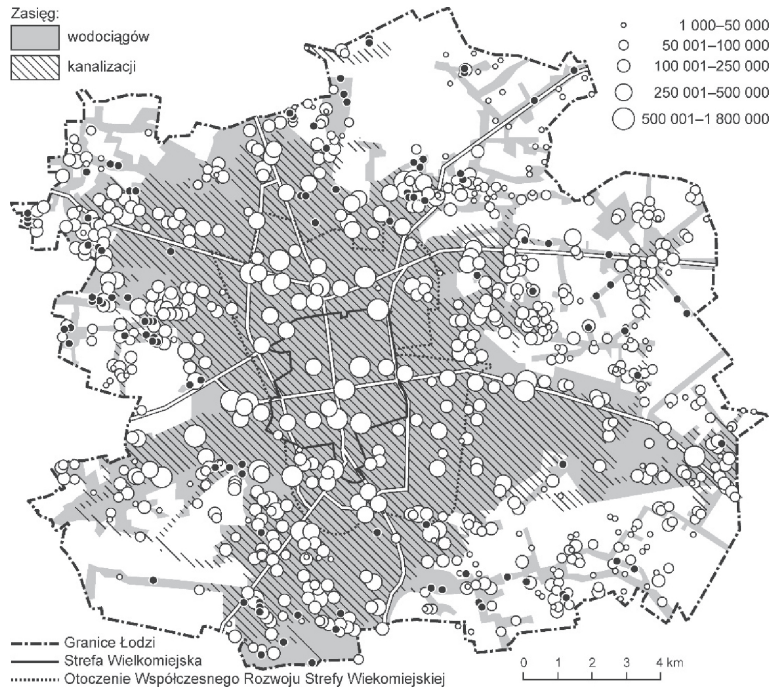
zamożnych łodzian. Uwzględniając wartość jednostkową gruntów według danych MODGiK i rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej na terenach, gdzie wartość gruntu szacowana była w 2015 roku między 250–500 zł, w Łodzi zlokalizowanych jest zaledwie 15 rezydencji. Na działkach o wartości 1 m² gruntu między 150–250 zł położonych jest 28 rezydencji. Pozostałe 58% zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi zlokalizowana jest na terenach o wartości poniżej 150 zł za 1 m² (rys. 9).

Rys. 9. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej na tle wartości 1 m² gruntów w Łodzi w 2015 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK

Charakterystycznym jest, że w sąsiedztwie już istniejących rezydencji kupowanych jest wiele działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową (rys. 10).

Obecność rezydencji podnosi w wymiarze finansowym wartość otoczenia, ponieważ zlokalizowane na dużych powierzchniowo działkach, a zamieszkiwane przez niewielu mieszkańców, wyraźnie wpływają na ograniczenie intensywności zabudowy, natężenie ruchu samochodowego, a ich zagospodarowany teren pozytywnie oddziałuje na wrażenia estetyczne okolicznych mieszkańców. Dlatego prawidłowością jest, że nowa zabudowa rezydencjonalna zaczyna się koncentrować w sąsiedztwie już istniejących obiektów tego typu.



Rys. 10. Rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej na tle cen transakcji na rynku działek budowlanych w Łodzi oraz zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGiK i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (2015)

Jak już wspomniano, duża część łódzkich rezydencji zlokalizowana jest na terenach, gdzie brakuje kanalizacji, a nawet wodociągu, przez co działki mają niższe ceny. Natomiast na dużo większym rynku gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wyraźna jest tendencja spadku cen działek wraz z odległością od centrum i w zależności od wyposażenia w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną. Najwyższe ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe dotyczą strefy wielkomiejskiej i jej otoczenia. Zwykle tereny te kupowane były pod budownictwo wielorodzinne i przy zakupie osiągały wartość maksymalnie 1,8 mln zł. Działki nabywane pod zabudowę mieszkaniową w otoczeniu już istniejących rezydencji najczęściej osiągały na rynku wartość między 50–250 tys. zł. Najdroższe kupowane były na terenie Bałut i Polesia i można wnioskować, że obecnie są to najbardziej pożądane lokalizacje pod zabudowę rezydencjonalną.

5. Podsumowanie

W opracowaniu przedstawiono nowe zachowania przestrzenne najzamożniejszych łodzian ujawniane w lokalizacji współczesnej zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi. Przyjęta metoda, analiza charakterystycznych cech rozmieszczenia i lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej powstałej w okresie ostatnich 25 lat pozwoliła wskazać charakterystyczne cechy lokalizacji rezydencji oraz określić preferencje przestrzenne zamożnych mieszkańców Łodzi ujawniane w wyborze miejsca zamieszkania i jego zagospodarowania. Ta specyficzna waloryzacja przestrzeni miasta pod kątem wyborów miejsc zamieszkania przez najzamożniejszych mieszkańców miasta pokazuje, które dzielnice i ich rejony są preferowane.

W układzie przestrzennym lokalizacji zabudowy wyraźnie widać, że po 1990 roku nowa zabudowa powstała poza strefą wielkomiejską i jej otoczeniem, w której zlokalizowana jest zabytkowa zabudowa rezydencjonalna z przełomu XIX i XX wieku. Dzielnicą najczęściej wybieraną były Bałuty. Największą popularnością cieszyły się Julianów, Łagiewniki i Rogi. Najmniej preferowana była dzielnica Górna (położona na południu miasta). Najbardziej rozproszona i zarazem najmłodsza zabudowa rezydencjonalna występuje na terenie Widzewa. Zauważalne jest zjawisko postępującej koncentracji zabudowy rezydencjonalnej, które dotyczy głównie Bałut i Polesia i te lokalizacje w przyszłości staną się najbardziej pożądanymi na łódzkim rynku mieszkaniowym.

Dyskusyjną kwestią wydaje się pogląd, że zamożni łodzianie preferują lokalizacje zabudowy rezydencjonalnej w sąsiedztwie granic miasta lub w strefie podmiejskiej (Milewska-Osiecka 2014). Wyniki analizy przestrzennej lokalizacji rezydencji w odległości od centrum miasta pokazały, że co prawda rezydencje pojawiają się dopiero w odległości ponad 4 km od centrum, to jednak największe ich zagęszczenie na jednostkę powierzchni występuje między 4 a 8 km od centrum miasta, zaś w kolejnej strefie (8–10 km od centrum) ich gęstość jest 3-krotnie mniejsza.

Ograniczeniem w swobodnej lokalizacji rezydencji jest odpowiednia działka. Brak tu widocznych jednoznacznych preferencji. Zróżnicowanie powierzchni działek z zabudową rezydencjonalną jest bardzo duże i mieści się w przedziale od 2 tys. do 60 tys. m². Średnia powierzchnia działki z nową zabudową rezydencjonalną wynosi w Łodzi 7 456 m².

Powierzchnia zabudowy łódzkich rezydencji powstałych w okresie ostatnich 25 lat wynosi średnio 418 m², natomiast jej mediana wynosi 390 m². Świadczy to o niezbyt wysokich wymaganiach zamożnych mieszkańców miasta w zakresie wielkości zabudowy. Bardziej istotna jest dla nich odpowiednia działka z dobrą lokalizacją.

Większość z tych rezydencji zlokalizowana jest na obszarach, gdzie ponad 40% terenu nie jest zagospodarowana. Oznacza to, że mieszkańcy rezydencji wolą stworzyć własną, prywatną przestrzeń zaspokajającą ich oczekiwania w zakresie jakości miejsca zamieszkania.

Interesującym faktem jest, że większość rezydencji zlokalizowana jest na terenach wyposażonych tylko w sieć energetyczną i wodociągową. Na terenie miasta około 10% rezydencji położonych jest na terenach, gdzie brak zarówno wodociągu, jak i kanalizacji miejskiej. Sytuacja taka nie jest problemem dla właścicieli rezydencji, ponieważ duże działki umożliwiają im korzystanie z własnych ujęć wody, pomp ciepła i przydomowych oczyszczalni ścieków, które nie byłyby możliwe do wybudowania na małych powierzchniowo działkach z typową zabudową jednorodzinną.

W wyborach miejsca zamieszkania na rynku nieruchomości mieszkaniowych decydującą rolę odgrywa cena działki budowlanej. Mimo, że zabudowa rezydencjonalna jest związana z najzamożniejszymi mieszkańcami miasta, to jednak w ich wyborach również zauważalny jest wpływ ceny na lokalizację miejsca zamieszkania. Blisko 60% zabudowy rezydencjonalnej Łodzi zlokalizowana jest na terenach o wartości jednostkowej gruntu poniżej 150 zł za 1 m².

LITERATURA

Błaszko A., Skrzypek-Łachinska M., 2004, *Architektura mieszkaniowa. Współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.

Groeger L., 2009, *Nowe obszary rezydencjonalne w Łodzi. Stan w roku 2007*, [w:] Liszewski S. (red.), *Atlas Miasta Łodzi*, Suplement 1, Plansza LV, Urząd Miasta Łodzi, Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji, Łódź.

Liszewski S., 1978, *Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica", seria II (15), Łódź.

Marszał T., Stawasz D., 2006, *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN", 227, Warszawa.

Milewska-Osiecka K., 2014, *Nowe budownictwo mieszkaniowe w świetle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi*, [w:] *Gospodarka przestrzenna. Aktualne aspekty polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 367.

Pióro Z., 1982, *Ekologia społeczna – nauka o strukturach i zachowaniach przestrzennych*, [w:] Pióro Z. (red.), *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, Książka i Wiedza, Warszawa, s. 113–130.

Szolginia W., 1982, *Architektura i budownictwo*, Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, Warszawa.

SPATIAL BEHAVIOUR IN THE LOCATION OF CONTEMPORARY RESIDENCES IN ŁÓDŹ

Abstract: This paper presents a new spatial behaviour of most affluent Residents of Łódź in the location of modern residential development in Łódź. Characteristic features of the location of residences in the area of the city during the last 25 years. The paper also determine the preferences of wealthy inhabitants of Łódź, revealing the choice of place of residence and its management.

Key words: residences, Łódź, place of residence, spatial preferences.

Dr hab. Lidia Groeger, prof. UŁ
Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki