

**Ewa Szafrńska**  
Uniwersytet Łódzki

## **NIECHCIANE DZIEDZICTWO, CZYLI WIELKIE ZESPOŁY MIESZKANIOWE W STRUKTURZE SPOŁECZNO-PRZESTRZENNEJ POSTSOCJALISTYCZNEJ ŁODZI**

**Streszczenie.** Struktura społeczno-demograficzna wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi i struktura wielkościowa oferowanych w nich mieszkań determinowane są 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. Wszystkie łódzkie osiedla blokowisk charakteryzują się relatywnie wysokim statusem społecznym i wyższym niż przeciętnie w Łodzi poziomem aktywności społecznej mieszkańców (partycypacji wyborczej).

W ostatnich latach w wielkich zespołach mieszkaniowych Łodzi stwierdzono zmiany obejmujące: strukturę społeczno-demograficzną, wzrost zróżnicowania społeczno-przestrzennego tych osiedli (procesy gentryfikacji, segregacji społeczno-przestrzennej i separacji) oraz zmiany w fizjonomii.

**Słowa kluczowe:** wielkie zespoły mieszkaniowe, blokowiska, społeczno-demograficzne zmiany, Łódź.

### **1. Wprowadzenie**

Wielkie zespoły mieszkaniowe (w literaturze określane także blokowiskami) są bardzo istotnym elementem struktury przestrzennej miast polskich, odziedziczonym po okresie PRL-u. Liczą one od kilkudziesięciu do ponad 100 tys. mieszkańców i w wielu miastach są dominującą formą habitatu (Borowik 2003). Zespoły te, będące w swej architektoniczno-urbanistycznej formie ucieleśnieniem (a w istocie zdeformowaniem) idei modernizmu, zabudowane są blokami – budynkami mieszkalnymi, wykonanymi w technologii przemysłowej o niskiej estetyce i monotonnej architekturze. Ich projektowaniu nie towarzyszyła myśl o określonej grupie użytkowników, o uwzględnieniu właściwych dla niej,

konkretnych potrzeb i aspiracji mieszkaniowych. Wznoszono je szybko i nie dbale, próbując zaspokoić głód mieszkaniowy, powstały na skutek przyspieszonej urbanizacji. Przeznaczone dla uśrednionej pod względem potrzeb i anonimowej zbiorowości ludzi, są środowiskiem mieszkaniowym, któremu przypisuje się niskie walory społeczne, urbanistyczno-architektoniczne, estetyczne i symboliczne (Borowik 2003, 2007; Rykiel 1999). Jednocześnie, na skutek polityki mieszkaniowej realizowanej w okresie realnego socjalizmu, wiele z tych osiedli charakteryzuje się relatywnie wysokimi udziałami osób z wyższym wykształceniem, osób aktywnych zawodowo i społecznie (badania dotyczące Łodzi) (Szafrńska 2008), a zamieszkiwanie w nich, jako dość powszechne, nie jest postrzegane jako społecznie degradujące (Borowik 2003).

Celem niniejszego opracowania jest charakterystyka wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi, identyfikacja zachodzących w nich przemian oraz określenie ich miejsca w strukturze społeczno-przestrzennej miasta. Równocześnie tekst ten jest próbą zabrania głosu w toczącej się obecnie w kraju (przede wszystkim wśród architektów i socjologów, ale także geografów) dyskusji na temat przyszłości wielkich zespołów mieszkaniowych w kontekście możliwości ich modernizacji i humanizacji<sup>1</sup> – działań, których podjęcie jest niezbędne, aby zapobiec rozwojowi i pogłębianiu się wielu negatywnych zjawisk w blokowiskach, a także ich marginalizacji społecznej i degradacji.

Tekst oparty jest na źródłach zastanych, do których należą dane statystyczne pochodzące z narodowych spisów powszechnych (1988 oraz 2002) oraz materiały z Urzędu Miasta Łodzi. W opracowaniu wykorzystano także obserwacje dokonane na obszarze objętym badaniem.

## 2. Wielkie zespoły mieszkaniowe w miastach postsocjalistycznych

Wielkie zespoły mieszkaniowe obecne są w niemal wszystkich krajach europejskich, ale czynniki ustrojowo-polityczne zdecydowały, że na największą skalę rozwinęły się w krajach socjalistycznych. Według danych IRS (Institute for Regional Development and Structural Planning), pomiędzy Łabą i Władystokiem w osiedlach tych w latach 90. zamieszkiwało ok. 170 mln osób. Biorąc zaś pod uwagę kraje bloku postsocjalistycznego (z wyłączeniem krajów b. ZSRR) ok. 34 mln osób (Knorr-Siedow 2006). 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

---

<sup>1</sup> Według Iwony Borowik (2007: 102), humanizacja to proces przekształcania habitatu w celu zapewnienia jego mieszkańcom takich warunków zamieszkiwania, które w pełni zaspokajają całokształt ich potrzeb.

danych z NSP, w wielkich zespołach mieszka ponad 300 tys. osób, czyli blisko połowa mieszkańców miasta.

Pojęcie „wielki zespół mieszkaniowy” pochodzi z Francji (*grand ensemble d'habitation*)<sup>2</sup>, gdzie tego typu formy urbanistyczne rozwinięto na największą skalę w całej Europie Zachodniej. Termin ten używany jest również w literaturze anglojęzycznej, gdzie mianem *large housing estates* określa się wyodrębnione przestrzennie grupy budynków, liczące ponad 2 tys. (lub niekiedy 2,5 tys.) mieszkań, powstałe w drugiej połowie XX w., planowane i finansowane przez państwo lub z udziałem państwa, zrealizowane w prefabrykowanej technologii (Knorr-Siedow 2005; Musterd, van Kempen 2005). W literaturze polskiej określenie „wielkie zespoły mieszkaniowe” 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 używane w literaturze polskiej pojęcia to: osiedla blokowe (Czepczyński 1999), osiedla wielkoblokowe (Sagan 2000), powojenne wielorodzinne zespoły mieszkaniowe (Dzieciuchowicz 2002) lub samodzielne duże dzielnice mieszkaniowe (Kaczmarek 1996). Kryteria definicyjnego wyodrębniania wielkich zespołów mieszkaniowych dotyczą zatem zarówno ich wielkości, okresu powstawania, charakteru zabudowy, jak też relacji pomiędzy tą formą zabudowy a historyczną tkanką miasta.

Wielkie zespoły mieszkaniowe, charakterystyczne dla krajobrazu miast postsocjalistycznych, są obecne także w innych krajach europejskich i choć mają podobną fizjonomię, te w naszej części Europy różnią się od tych w Europie Zachodniej. To, co je odróżnia, to przede wszystkim: 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). Porównania międzynarodowe dowodzą, że możliwość używania tych samych pojęć do opisu wielkich zespołów mieszkaniowych w krajach Europy Zachodniej i w krajach postsocjalistycznych jest ograniczona, a szukanie prostych analogii pomiędzy tym typem zabudowy mieszkaniowej w obu częściach Europy (przejawiające się np. w nadużywaniu pojęcia *slumsy* w stosunku do blokowisk w Polsce) nie wydaje się uprawnione.

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

---

<sup>2</sup> Jak podaje Lydia Coudroy de Lille (2000), określenie *grand ensemble d'habitation* użyte zostało po raz pierwszy w 1935 r. 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.

- wielka skala urbanistyczna i demograficzna, często znacznie przekraczająca próg 2 tys. mieszkań uznanych w literaturze za kryterium definicyjne;
- budynki mieszkalne wykonane w technologii przemysłowej;
- 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, „zniżaczona”, pozbawiona pozytywnej symboliki miejsca, przestrzeń.

Badania empiryczne (np. Kaczmarek 1996, Dzieciuchowicz 2002) dowodzą, że polskie blokowiska charakteryzują relatywnie dobre warunki mieszkaniowe (mierzone poziomem wyposażenia mieszkań w instalacje oraz ich powierzchnią użytkową), zwłaszcza w stosunku do istniejących w wielu miastach starych<sup>3</sup>, substandardowych i zaniedbanych zasobów mieszkaniowych. W Łodzi, według danych NSP z 2002 r., ok. 8% zasobów mieszkaniowych to mieszkania jednoizbowe, a ok. 15% to mieszkania substandardowe niespełniające podstawowych standardów technicznych<sup>4</sup>.

Badania ankietowe potwierdzają także relatywnie dobrą ocenę blokowisk oraz duże zadowolenie z oferowanego przez nie środowiska mieszkalnego, w szczególności w ocenie ich obecnych mieszkańców<sup>5</sup> (por. Borowik 2003). Z jednej strony wynikać to może z braku alternatywy (spowodowanej zbyt niskimi dochodami) i wciąż niewielkich (silnie ograniczonych w okresie PRL) aspiracji mieszkaniowych Polaków, z drugiej jednak przeczy 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

---

<sup>3</sup> W Łodzi, według danych NSP z 2002 r., ok. 15% mieszkań stanowią mieszkania wybudowane przed 1918 r.

<sup>4</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 Jerzego 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.

<sup>5</sup> W Łodzi świadczą o tym wyniki wstępnych badań pilotażowych, przeprowadzonych na osiedlu Retkinia na próbie ok. 50 osób.

status społeczny mieszkańców blokowisk (mierzony ich poziomem wykształcenia), mimo odpływu ludności zamożniejszej i o wyższych aspiracjach mieszkaniowych, nie obniża się, co wynika z napływu na te osiedla nowych mieszkańców, którzy nabywają lokale na wtórnym rynku mieszkaniowym<sup>6</sup>.

### 3. Rozwój wielkich zespołów mieszkaniowych w Łodzi

W Łodzi pierwsze powojenne osiedla o zabudowie blokowej z użyciem prefabrykowanych elementów pojawiły się w końcu lat 50. w dzielnicy Bałuty na północny zachód od centrum miasta (osiedla Koziny, Żubardź). Były to budynki pięciokondygnacyjne z mieszkaniami jedno-, dwu- i trzypokojowymi o niewielkim metrażu, budowane w postaci względnie integralnych jednostek mieszkaniowych, wyposażonych w infrastrukturę usługową i społeczną (placówki handlowe, żłobki, przedszkola, szkoły) oraz tereny zielone (plac zabaw, skwery, zieleńce) (Kaczmarek 1996).

Lata 60. to okres kontynuacji rozpoczętych inwestycji oraz początek budowy nowych osiedli, do których należały Teofilów, Dąbrowa oraz Zarzew (i wiele innych, mniejszych i bardziej rozproszonych w przestrzeni miasta). Powstające w tym okresie mieszkania na skutek tzw. oszczędnego normatywu były małe (20–50 m<sup>2</sup>), niskie, często z kuchniami bez dziennego doświetlenia oraz z małymi pokojami w układzie amfiladowym. Zespoły osiedli, które budowano w tym czasie, stanowią zaczątek formy urbanistycznej, którą dziś określamy mianem wielkich zespołów mieszkaniowych (tamże). Kolejny etap rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Łodzi – druga połowa lat 60. przyniosła modyfikację technologii stosowanych wówczas systemów prefabrykacji, a powstałe w tym okresie mieszkania charakteryzują się nieco większym metrażem. Pojawiło się wówczas więcej jedenastokondygnacyjnych budynków (które, jak pokazują badania, dziś stanowią najbardziej niechcianą formę zabudowy w blokowiskach), a poza powiększeniem metrażu mieszkań nastąpiła zmiana ich struktury (budowane mieszkania były bardziej zróżnicowane). Zespoły budynków powstałe w latach 60. zlokalizowane są (z wyjątkiem Teofilowa) na terenach położonych po wewnętrznej stronie kolei obwodowej i w układzie koncentrycznym stanowią otoczenie zasadniczego centrum miasta (tamże).

Kolejne dekady, czyli lata 70. i 80. to czas najbardziej dynamicznego po II wojnie światowej rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi.

---

<sup>6</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.

Okres ten charakteryzuje się niemal hegemonią systemów wielkopłytkowego budownictwa prefabrykowanego<sup>7</sup>, wprowadzonych na początku lat 70. i wykorzystywanych do połowy lat 90. (tamże). Powstałe wówczas mieszkania są większe i bardziej zróżnicowane wielkościami (od 26 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>) oraz rodzajowo (od jedno- do czteropokojowych, z kuchnią, łazienką i często osobnym wc). Bryły budynków są zunifikowane (powstają w fabrykach domów) i tworzą monotonne, niezróżnicowane układy przestrzenne, pozbawione tradycyjnego podziału na ulice i działki budowlane. W okresie tym wybudowano największe zespoły mieszkaniowe Łodzi, liczące od 40 tys. do ponad 80 tys. mieszkańców, czyli Retkinie, Widzew Wschód i Chojny Zatorze oraz rozpoczęto budowę osiedli Radogoszcz i Olechów, kontynuowanych w latach 90. Zagospodarowane w tym czasie tereny mieszkaniowe stanowią samodzielne duże dzielnice mieszkaniowe, odrębne przestrzennie od historycznej substancji miejskiej i znacznie od niej oddalone (tamże). Ich układ przestrzenny ma charakter klinowy, rozwinięty wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych Łodzi, na osiach wschód–zachód (Retkinia–Widzew) oraz północ–południe (Radogoszcz–Chojny).

#### **4. Społeczno-demograficzna charakterystyka wybranych zespołów mieszkaniowych w Łodzi**

W Łodzi, według danych z NSP, w 2002 r. było 333 tys. mieszkań. Ponad 1/3 z nich to mieszkania w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w technologii wielkiej płyty, 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>8</sup>. Należą do nich (w kolejności od największych): Retkinia, która koncentruje ponad 10% mieszkańców miasta (w 2002 r. ok. 76 tys.); 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,

<sup>7</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 – odpowiadającą wielkości pomieszczeń elementy ścian (z osadzoną już stolarką okienną i drzwiową) i stropów, gotowe do montażu na placu budowy (Motak 2003).

<sup>8</sup> Społeczno-demograficzną charakterystykę wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi przeprowadzono w oparciu o dane statystyczne, które publikowane są przez Urząd Statystyczny w Łodzi dla tzw. jednostek osiedlowych, przyjętych jako jeden z poziomów agregacji danych spisowych.

których liczba mieszkańców nie przekracza kilkunastu tysięcy, to najmłodszy ze wszystkich osiedli, wciąż rozbudowywany Olechów oraz liczący mniej niż 10 tys. mieszkańców Zarzew.

Struktura wielkości mieszkań w poszczególnych osiedlach jest różna. Największe udziały mieszkań małych (do 39 m<sup>2</sup>) charakterystyczne są dla osiedli najstarszych, powstałych w latach 60. i na początku lat 70., czyli Dąbrowy (55% całego zasobu mieszkaniowego), Teofilowa (49%). Podobne, choć nieco większe średnie metraże mają mieszkania w osiedlach z tego samego okresu, tzn. Zarzew i Żubardź. Największe udziały mieszkań dużych charakteryzują osiedla najmłodsze, powstałe w latach 80. i rozbudowywane w latach 90.: Chojny Zatorze, Radogoszcz, a także wciąż rozbudowywany Olechów (tabela 1).

Struktura demograficzna omawianych osiedli jest silnie zróżnicowana ze względu na okres ich budowy. Do osiedli najstarszych demograficznie należą – Dąbrowa, Teofilów i Żubardź, gdzie ok. 1/3 mieszkańców to osoby powyżej 60 roku życia i ok. 16% osoby w wieku poniżej 19 lat, zaś do najmłodszych demograficznie – osiedla najnowsze, czyli Olechów, Chojny Zatorze i Radogoszcz. Udziały osób powyżej 60 lat w tych ostatnich wynoszą odpowiednio od 6% do 12%, a osób poniżej 19 lat – od 21% do 25%. Największa Retkinia ma strukturę wieku mieszkańców zbliżoną do struktury wieku ludności całego miasta.

Wielkość gospodarstw domowych w omawianych osiedlach także pozostaje w związku z okresem ich budowy. Osiedla z dominacją gospodarstw 1-osobowych to osiedla najstarsze – Żubardź (ponad 40%) oraz Dąbrowa, Teofilów i Zarzew (od 36% do 38%). Jak wynika ze struktury wieku mieszkańców tych osiedli i poziomu ich feminizacji, większość tych gospodarstw to gospodarstwa emeryckie, tworzone przez kobiety. Osiedla nowsze charakteryzują się bardziej zrównoważoną strukturą gospodarstw domowych i większymi udziałami gospodarstw 3- i 4-osobowych. Największe udziały gospodarstw 4-osobowych (ok. 1/5) odnotowuje się w osiedlach najnowszych (Chojny Zatorze, Olechów i Radogoszcz).

Podobne wnioski nasuwają się po analizie źródeł utrzymania mieszkańców poszczególnych osiedli. Ich struktura jest bowiem w dużej mierze pochodną struktury wieku. Najstarsze osiedla – Dąbrowa, Teofilów, Żubardź i Zarzew – charakteryzuje bardzo niski, niesięgający nawet połowy mieszkańców, udział utrzymujących się z pracy (pracujących i utrzymywanych przez pracujących). Omówione wcześniej struktury potwierdza także udział pracujących, w żadnym osiedlu nieprzekraczający połowy mieszkańców, wyższy w osiedlach nowszych i młodszych demograficznie, niższy w osiedlach starszych.

Status społeczny mieszkańców omawianych osiedli, mierzony jedynym dostępnym statystycznie miernikiem, jakim jest poziom wykształcenia, jest relatywnie dobry. Udział osób z wykształceniem co najmniej średnim waha się

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 pow. użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup>	Udział 1-osobowych gosp. domowych	Udział osób w wieku 0-19 lat	Udział osób pow. 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 rządowych
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
Rekinia	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
<b>Łódź</b>	<b>32,2</b>	<b>52,0</b>	<b>35,4</b>	<b>19,2</b>	<b>21,1</b>	<b>53,0</b>	<b>14,2</b>	<b>57,2</b>	<b>42,4</b>	<b>24,9</b>

Źródło: NSP z 2002 r.



od 45% do 63% i niemal we wszystkich zespołach mieszkaniowych (z wyjątkiem Dąbrowy, co potwierdza robotniczy status tego osiedla) przekracza średnią dla Łodzi (53%). Biorąc zaś pod uwagę tylko wyższe wykształcenie, udział mieszkańców z tym jego poziomem jest silniej zróżnicowany i waha się od 9% do 20% przy średniej dla Łodzi 14%. Najmniej takich osób jest na osiedlu Dąbrowa, a znacząco więcej niż przeciętnie w Łodzi na osiedlach najnowszych – Olechów i Radogoszcz (odpowiednio 17% i 21%) oraz starszej Retkini (19%). Można zatem stwierdzić, że łódzkie osiedla blokowiskowe, aczkolwiek heterogeniczne społecznie, są obszarami o relatywnie dobrym na tle miasta statusie społecznym.

Interesującym aspektem charakterystyki mieszkańców blokowisk jest, przyjmowana jako jeden ze wskaźników poziomu kapitału społecznego, aktywność społeczna mierzona poziomem ich partycypacji wyborczej, uwzględniającej zarówno wybory lokalne, jak i wybory na poziomie krajowym (wybory do Sejmu RP). Biorąc pod uwagę wybory do Sejmu, frekwencja wyborcza we wszystkich omawianych osiedlach była nieco wyższa niż średnio w Łodzi (42%). Najwyższa była w tych osiedlach, których mieszkańcy charakteryzują się najlepszą strukturą wykształcenia (Radogoszcz, Olechów, Retkinia), co potwierdza udowodnioną wielokrotnie pozytywną zależność pomiędzy aktywnością elektoratu a jego poziomem wykształcenia. Inny nieco obraz prezentuje natomiast frekwencja w wyborach samorządowych, która generalnie niska (średnia dla Łodzi – 25%) najwyższa była w osiedlach najstarszych (z relatywnie najłabszą strukturą wykształcenia), zaś najniższa w osiedlach najnowszych (a tym samym najmłodszych demograficznie i o najlepszej strukturze wykształcania mieszkańców).

Zestawienie omówionych powyżej cech, charakteryzujących poszczególne osiedla, pozwoliło stwierdzić, że struktura społeczno-demograficzna wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi determinowana jest przez czas ich budowy. Wynika to z:

- planowego zasiedlania mieszkań w okresie PRL-u ludnością, co prawda zróżnicowaną statusowo, ale względnie jednorodną pod względem cech demograficznych i struktury gospodarstw domowych (do 1990 r.);
- zachodzących po 1990 r. procesów rynkowych (mieszkania powstające w najnowszych osiedlach budowanych w tym okresie mogły nabywać osoby o względnie dobrej sytuacji materialnej, ewentualnie dużej zdolności kredytowej, a zatem relatywnie młode lub/i dobrze wykształcone);
- wciąż niewielkiej ruchliwości przestrzennej mieszkańców blokowisk (mimo obrotu tymi mieszkaniami na rynku wtórnym), bowiem zdecydowana większość obecnych mieszkańców blokowisk to ci sami, którzy jako pierwsi zasiedlili swoje mieszkania i mieszkają w nich do dziś (starzejąc się razem z nimi).

Przyjęte do analizy zmienne pozwoliły 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 1-osobowych gospodarstw domowych. Do grupy tej należą: Chojny Zatorze, Olechów i Radogoszcz.

## 5. 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 zanalizować w czterech płaszczyznach:

- zmiany w strukturze społecznej (powodowane przez naturalne procesy demograficzne oraz migracje);
- zmiany w strukturze przestrzennej (społeczno-przestrzennej);
- zmiany funkcjonalne (funkcjonalno-przestrzenne);
- zmiany w fizjonomii.

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 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 1-osobowych gospodarstw domowych, przy czym największe tempo tego wzrostu odnotowano w osiedlach najstarszych i osiedlach z lat 70. i 80. (typ 1 i 2);

- 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 wieku, spadł udział osób utrzymujących się z pracy;
- we wszystkich osiedlach poprawiła się struktura wykształcenia mieszkańców, przy czym wzrost ten następował w takim samym tempie jak poprawa struktury wykształcenia w całym mieście. Jedynie w dwóch najmłodszych osiedlach (Olechów i Radogoszcz) tempo to było szybsze;
- odnotowane w osiedlach blokowskich przemiany struktur społeczno-demograficznych, do których należą: starzenie się ludności, wzrost liczby 1-osobowych 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.

Oprócz omówionych zmian w strukturze społecznej w wielkich zespołach mieszkaniowych następują zmiany w ich strukturze przestrzennej<sup>9</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>10</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 gentryfikacją<sup>11</sup> wielkich zespołów mieszkaniowych. Wypełnianie się nową zabudową handlowo-usługową skutkuje większą dostępnością handlu i usług oraz ich dekoncentracją przestrzenną, co poprawia standard zamieszkiwania w osiedlach blokowskich. Obserwacje dowodzą, że omówione zmiany zachodzące w strukturze przestrzennej dokonują się głównie w osiedlach nowszych (typ 2 i 3).

---

<sup>9</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 swoich badań.

<sup>10</sup> Zespoły nowych domów wielorodzinnych, powstające w istniejącej zabudowie blokowskiej, często charakteryzuje wprowadzanie koloru oraz elementów małej architektury i detali architektonicznych.

<sup>11</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.

Wielkie zespoły mieszkaniowe doświadczają również zmian funkcjonalnych. 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, kluby fitness, 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).

W wielkich zespołach mieszkaniowych Łodzi zachodzą również zmiany fizjonomiczne. Zmiany te, oczywiście jeśli mają skoordynowany i planowy charakter oraz jednego inwestora (np. spółdzielnia mieszkaniowa), zmieniając wygląd osiedli, czynią z nich bardziej przyjazne środowisko mieszkaniowe i poprawiają ich społeczny odbiór, a wśród mieszkańców wzmacniają poczucie więzi z zamieszkiwanym obszarem. Niestety często są one chaotyczne i przypadkowe, co nie sprzyja ani estetyce 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 wolno stojące budynki o wątpliwej wartości architektonicznej i beładnej lokalizacji), nie zmierza do estetyzacji przestrzeni, a raczej potęguje chaos przestrzenny i architektoniczny w blokowiskach;
- wprowadzanie elementów małej architektury przełamujących monotonię krajobrazu i jednolity wygląd budynków – proces dokonujący się w niewielkiej skali dotyczy pojedynczych budynków lub niewielkich ich 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/drzwi, remonty wejść do klatek schodowych);
- wprowadzanie elementów służących lepszej orientacji w przestrzeni (poprawa oznakowania budynków).

## 6. Podsumowanie

Przeprowadzone badania pozwoliły ustalić, że struktura społeczno-demograficzna wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi i struktura wielkościowa oferowanych w nich mieszkań determinowane są 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 blokowskie charakteryzują się relatywnie wysokim na tle miasta statusem społecznym (który jest tym wyższy, im młodsze jest osiedle) i wyższym niż przeciętnie w Łodzi poziomem aktywności społecznej mieszkańców (partycypacji wyborczej).

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 bardziej zaawansowane są w osiedlach powstałych w drugiej połowie 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 (jeśli są chaotyczne i nieskoordynowane) nie tylko nie prowadzą do estetyzacji przestrzeni, ale 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, obecną w literaturze i podzielną przez wielu badaczy, tezę o slumsowieniu osiedli blokowskich w Polsce. Ich zróżnicowana struktura społeczno-demograficzna oraz zachodzące w wielu z nich, zwłaszcza osiedlach powstałych w drugiej połowie 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<sup>12</sup> – tworzy

---

<sup>12</sup> Według danych GUS, w pierwszym półroczu 2006 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Łodzi wynosiło 2,29 tys. zł i było niższe niż w innych

warunki, w których mieszkanie w blokowisku jest dobrem wciąż atrakcyjnym i silnie społecznie pożądanym. A społeczna percepcja osiedli blokowych i ich miejsce w strukturze społeczno-przestrzennej miasta pokazują, że mimo grożących im negatywnych zjawisk marginalizacji społecznej i degradacji, wciąż dalekie są one od miejskich slumsów. Jak pisze Borowik (2007), „w Polsce blokowiska trzymają się mocno” i mimo że nie są kwintesencją urody, klasy architektonicznej i funkcjonalności, wciąż jesteśmy na nie skazani, chociażby ze względu na ich skalę w zasobach mieszkaniowych miast. Pytanie, jaka będzie przyszłość wielkich zespołów mieszkaniowych w Polsce, pozostaje na razie otwarte. Wykorzystanie istniejących już doświadczeń innych krajów europejskich (działania modernizacyjne i humanizacyjne podejmowane były w wielu krajach, m. in. w Wielkiej Brytanii, Francji, Szwecji, Niemczech) nie zawsze jest możliwe ze względu na ich znaczne koszty, ale przede wszystkim ze względu na brak faktycznego gospodarza tych terenów. Jedno nie ulega wątpliwości – przekształcanie blokowisk w środowisko przyjazne ich mieszkańcom wymaga przemyślanej i skoordynowanej strategii i jest wyzwaniem nie tylko dla spółdzielni mieszkaniowych i administracji tych osiedli, ale także dla władz samorządowych, a nawet władz państwowych, w gestii których pozostają rozwiązania o charakterze systemowym.

### Bibliografia

- Borowik I. (2003), *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Wrocław: Arboretum.
- Borowik I. (2007), *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk*, [w:] Borowik I., Szpalta K. (red.), *Współczesna socjologia miasta. Wielość ogłędów i kierunków badawczych dyscypliny*, Wrocław: Wyd. UW.
- Coudroy de Lille L. (2000), *Jak dalece można porównywać miasta europejskie? Refleksje nad procesami i pojęciami na przykładzie osiedli mieszkaniowych we Francji w Polsce*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej jej przemian*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź: UŁ, ŁTN.
- Czepczyński M. (1999), *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.

---

wielkich polskich miastach (w Gdańsku – 3,15 tys. zł, w Krakowie – 2,53 tys. zł, w Poznaniu – 2,81 tys. zł, w Warszawie – 3,48 tys. zł, we Wrocławiu – 2,52 tys. zł). Największa spośród wielkich miast jest także w Łodzi skala ubóstwa – liczba świadczeniobiorców pomocy społecznej (w przeliczeniu na 1000 ludności) w pierwszym półroczu 2006 r. wynosiła: w Łodzi – 62; w Gdańsku – 34, w Krakowie 48, w Poznaniu – 38, w Warszawie – 44, a we Wrocławiu – 40. Odbiciem relatywnie niskiej zamożności mieszkańców Łodzi jest także liczba mieszkań oddanych do użytku, która w tym samym okresie (w przeliczeniu na 1000 nowo zawartych małżeństw) wynosiła: w Łodzi – 292, podczas gdy w Gdańsku – 1180, w Krakowie – 2893, w Poznaniu – 886, w Warszawie – 1760, a we Wrocławiu – 912 (*Miasta wojewódzkie 2006*).

- Dzieciuchowicz J. (2002), *Zasoby mieszkaniowe Łodzi: Rozwój struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis”, Folia Geographica Socio-Oeconomica, nr 4.
- Gaczek W., Rykiel Z. (1999), *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Kaczmarek S. (1996), *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki”, nr 23.
- Knorr-Siedow T. (1996), *Present and Future Outlook for Large Housing Estates*, European Academy of the Urban Environment, Institute for Regional Development and Structural Planning.
- Miasta wojewódzkie. Podstawowe dane statystyczne* (2006), nr 12, Warszawa: GUS.
- Motak M. (2003), *Skąd się wzięły blokowiska*, „Czas Kultury”, nr 4.
- Musterd S., Kempen R. van (2005), *Large-Scale Housing Estates in European Cities: Opinions of Residents on Recent Developments*, Utrecht: Restate.
- Rębowska A. (1999), *Rehabilitacja wieloblokowych zespołów mieszkaniowych w Polsce*, [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin – odnowa miast*, Kraków: IV Krakowska Konferencja Międzynarodowa.
- 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 IGiPZ PAN”, nr 170.
- Sagan I. (2000), *Miasto scena konfliktów współpracy*, Gdańsk: Wyd. UG.
- Szafrńska E. (2008), *Kapitał ludzki i społeczny w przestrzeni miasta. Przykład Łodzi*, [w:] Ślodyczek J., Szafranek E. (red.), *Mechanizmy i uwarunkowania budowania konkurencyjności miast*, Opole: Wyd. UO.

**Ewa Szafrńska**

#### **UNWANTED HERITAGE, THAT IS THE BIG HOUSING ESTATES IN THE SOCIO-SPATIAL STRUCTURE OF THE POST-SOCIALISTIC ŁÓDŹ**

**Summary.** The socio-demographic structure of the great housing estates in Łódź and quantity of living space offered in them is determined by the time of their building. One can distinguish among the great housing estates of Łódź three types of housing estates differs by the period of the construction, and in the consequence, the structure of apartments and the socio-demographic composition among the tenants. All Łódź estates of block of flats are characterized by relatively higher social status than the city's average and the level of dwellers (i. e. electoral participation) social activity.

In the last years in the great housing estates of Łódź changes one can observe changes in their social-demographic structure, the growth of the social-spatial differentiation (leading to gentrification, socio-spatial segregation and separation) and changes in the physiognomy.

**Key words:** great housing estates, blocks of flats, socio-demographic changes, Łódź.

