

ATLAS MIASTA ŁODZI

Plansza LV: Nowe obszary rezydencjonalne Łodzi. Stan w roku 2007

Lidia Groeger

Lokalizacja obszarów rezydencjonalnych związana jest z występowaniem w zagospodarowaniu przestrzennym rezydencji. Pod tym pojęciem architektki umieszczają reprezentacyjną siedzibę zarówno w postaci pojedynczej budowli, pałacu miejskiego lub wiejskiego, zamku, okazałej willi jak i w postaci kompleksu zabudowań pałacu z pawilonami. Zależnie od pełnionej funkcji rozróżniają rezydencję królewską, rodową, letnią, miejską (Szołginią 1982). W stosowanych przez architektów klasyfikacjach typów zabudowy mieszkaniowej częściej używanym terminem jest „willa”, która określana jest rezydencją bogatych mieszczan, wyższych duchownych, urzędników, zaspokajająca potrzeby reprezentacji i prestiżu właściciela. Pod względem fizjonomicznym willa jest wolnostojącym, jednorodzinny domem typu miejskiego, otoczonym ogrodem (Błażko, Skrzypek-Lachińska, 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 powierzchnio 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 urbanistki 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 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. W przypadku powierzchni działek rezydencjonalnych, rozpiętość zalecanej powierzchni waha się natomiast w przedziale 1500–5000 m². Występuje przy tym prawidłowość, że im mniejsze miasto, tym pod zabudowę rezydencjonalną przewiduje się większe powierzchnio działki. Dla Łodzi przyjęto minimalną powierzchnię terenu pod zabudowę rezydencjonalną 2000 m² i jest to powierzchnia wskazywana najczęściej w opracowaniach urbanistycznych dotyczących dużych miast. W zakresie wysokości zabudowy, również za opracowaniami urbanistycznymi, przyjęto wysokość budynków do 3 kondygnacji. Postulat wyróżniającej się okazałością zabudowy został uwzględniony poprzez przyjęcie minimalnej powierzchni zabudowy na poziomie 300 m².

Za moment powstania nowej zabudowy rezydencjonalnej przyjęto rok 1990. Rok ten był przełomowym momentem w historii Polski, ze względu na wprowadzenie z końcem 1989 r. nowych uregulowań prawnych, dotyczących wprowadzenia wolnego rynku nieruchomości, przekształceń ustrojowych i własnościowych. Po długoletnim okresie obowiązywania normatywów budowlanych ograniczających powierzchnię domów oraz praktyką uzyskiwania działek budowlanych za sprawą decyzji administracyjnych, rozwijający się w nowych warunkach rynek nieruchomości, wygenerował obszary, na których zaczęła sukcesywnie powstawać nowa zabudowa rezydencjonalna. Była ona odpowiedzią na rynkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową o podwyższonym standardzie na dużych powierzchniowo działkach.

Nowa zabudowa rezydencjonalna powstawała w Łodzi przeważnie na wolnych, nie zagospodarowanych terenach, między koleją obwodową a granicami miasta. Największe skupiska nowej zabudowy rezydencjonalnej, powstałej między 1990 a 2007 rokiem, położone są w zachodniej części miasta: na Złotnie, Kochanówce i Lublinku (68 rezydencji). W podniowej części miasta (Górna) zlokalizowanych jest 36 takich obiektów. Na wschodzie (Widzew) położonych jest 28 nieruchomości należących do tej kategorii. Na terenie Łagiewnik i Julianowa, postrzeganym stereotypowo jako obszar rezydencjonalny, zlokalizowanych jest natomiast 18 nowych obiektów tego typu (tab.1).

Tabela 1. Tereny z nową zabudową rezydencjonalną w Łodzi w 2007 r.

Obszar	Liczba rezydencji	% rezydencji	Powierzchnia terenów z zabudową rezydencjonalną [ha.]	Powierzchnia ogółem [ha.]	% powierzchni terenów z zabudową rezydencjonalną
Łódź	150	100,00	181,03	29 439	0,62
Bałuty	42	28,00	28,74	7 895	0,36
Górna	36	24,33	84,36	7 186	1,17
Polesie	44	29,33	26,26	4 598	0,57
Widzew	28	18,67	41,67	9 077	0,45
Śródmieście	0	0,00	0,00	683	0,00

Źródło: Opracowanie autora na podstawie danych MODGIK i badań własnych.

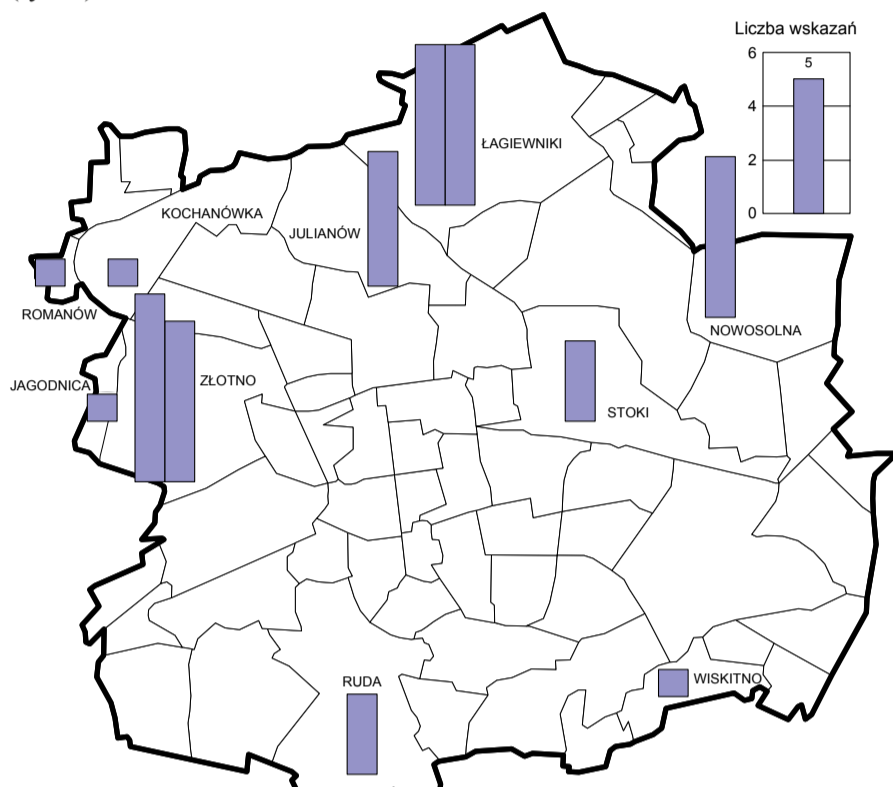
Rozkład przestrzenny obszarów z nową zabudową rezydencjonalną związany jest z dostępnością wolnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ze względu na koszt 1m² nowe rezydencje powstawały przeważnie na obrzeżach miasta, z dala od dużych osiedli mieszkaniowych w otoczeniu zieleni.

Cechami charakterystycznymi terenów z zabudową rezydencjonalną są duże obszarowo działki – najczęściej ok. 3000 m², największe osiągają 60–80 tys.m². Położone są na terenach ze słabo rozwiniętą infrastrukturą (brak utwardzonych dróg dojazdowych, brak sieci kanalizacyjnej i wodociągowej), natomiast większość jest zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów zielonych, na obrzeżach osiedli z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Rezydencje są okazałymi budynkami najczęściej dwukondygnacyjnymi (parter i poddasze użytkowe) o nieregularnych kształtach. Zdobią je wykusze, duże przeszklenia. Charakterystyczne są zadaszone tarasy i dachy kryte dachówką. Zabudowania przeważnie położone są w głębi nieruchomości. Najczęściej otaczają je wysokie i pełne ogrodzenia, stanowiące barierę i izolujące od otoczenia. Od frontu są to najczęściej murowane lub kamienne ogrodzenia ze stalowymi lub drewnianymi elementami, w części mniej oficjalnej – z betonowymi, wysokimi płotami. W zagospodarowaniu często dodatkowo pojawiają się baseny, stawy, boiska, korty tenisowe, własne oczyszczalnie ścieków lub ujęcia wody, niekiedy wartownie. Na większości ogrodzeń znajduje się tabliczka z logo firmy ochroniarskiej, niekiedy również tablicza z nazwą siedziby firmy. Dostęp do wielu rezydencji jest bardzo utrudniony ponieważ położone są przy nieutwardzonych drogach, a wysokie ogrodzenia utrudniają dokładne określenie charakteru budynku położonego w głębi nieruchomości (fot. 1,2,3,4,5,6).

Rozkład przestrzenny nowych rezydencji w Łodzi powstał w oparciu o terenową inwentaryzację przeprowadzoną latem 2007 r. Uwzględniono obiekty wybudowane, posiadające

dachy, okna i drzwi. Określenie czy są zamieszkałe nie było możliwe. Punktową lokalizację nowych rezydencji przedstawiono na tle rozmieszczenia budownictwa jednorodzinnego, przy uwzględnieniu zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i segmentowej. Przy tworzeniu mapy uwzględniano przeważającą formę zabudowy w danym bloku urbanistycznym. Powierzchnia gruntu zajmowana przez rezydencje została określona na podstawie raportów z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Obiekty te często lokalizowane były na dwóch, a nawet trzech działkach. Przy określaniu powierzchni starano się więc uwzględnić cały, ogrodzony teren rezydencji. Ta forma opracowania ma dodatkowy walor, bowiem została uwzględniona faktyczna lokalizacja rezydencji w obszarze administracyjnym Łodzi w 2007 roku, a nie tylko stan na podstawie dokumentów. W przypadku budownictwa mieszkaniowego wiele obiektów funkcjonuje i jest zamieszkałych, natomiast ze względu na brak odbiorów technicznych i geodezyjnych nie zostały one dotychczas zewidencjonowane.

Dla potrzeb przygotowania inwentaryzacji w terenie przeprowadzono w 2007 r. wywiady kwestionariuszowe w 14 łódzkich biurach obrotu nieruchomościami w celu uzyskania informacji na temat postrzegania rozmieszczenia terenów rezydencjonalnych na rynku nieruchomości. Według uzyskanych danych, w Łodzi w 2007 r. obszarami postrzeganymi jako tereny zabudowy rezydencjonalnej były: Złotno, Łagiewniki, Nowosolna, Julianów, Stoki, Ruda, Andrzejów, Kochanówka, Romanów, Wiskitno i Jagodnica. Uzyskane dane wskazują na zbieźność rynkowych ocen i faktycznego rozmieszczenia terenów rezydencjonalnych w Łodzi (rys. 1).



Rys. 1. Obszary rezydencjonalne w Łodzi w 2007 r., według wskazań 14 łódzkich biur nieruchomości. Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań własnych.

Zabudowa rezydencjonalna świadczy o prestiżu i zamożności właściciela. Współcześnie w lokalizacji i fizjononii tego typu zabudowy ujawnia się jednak potrzeba właścicieli do odizolowania od otoczenia. Faktyczny prestiż natomiast widać na ogół dopiero po przekroczeniu bariery jaką jest solidne ogrodzenie. Dopiero tam, te zamknięte i dobrze zagospodarowane enklawy ujawniają swą zamożność i robią wrażenie na odwiedzających. Same obszary, na których powstawały nowe rezydencje często są zdewastowane i pozbawione infrastruktury zatem nie wpływają na podniesienie ich prestiżu. Zapewne z tego powodu Julianów i Łagiewniki to dobrze zagospodarowanym otoczeniem są dalej powszechnie postrzegane jako obszar zabudowy rezydencjonalnej. Zupełnie nowymi dużymi obszarami zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi są natomiast Złotno i Nowosolna.

Literatura

Błażko A. Skrzypek-Lachińska M., 2004, *Architektura mieszkaniowa: Współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej
 Liszewski S., 1978, *Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja*, AUL, Folia Geographica, seria II, nr 15
 Marszał T., Stawasz D., 2006, *Przestrzeń rezydencjonalna w miastach polskich*, Biuletyn KPZK PAN, z. 227
 Szołginią W., 1982, *Architektura i Budownictwo*, Wydawnictwo Naukowo Techniczne, Warszawa



Fot. 1. Przykład zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi



Fot. 3. Przykład zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi



Fot. 5. Przykład zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi



Fot. 2. Przykład zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi



Fot. 4. Przykład zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi



Fot. 6. Przykład zabudowy rezydencjonalnej w Łodzi