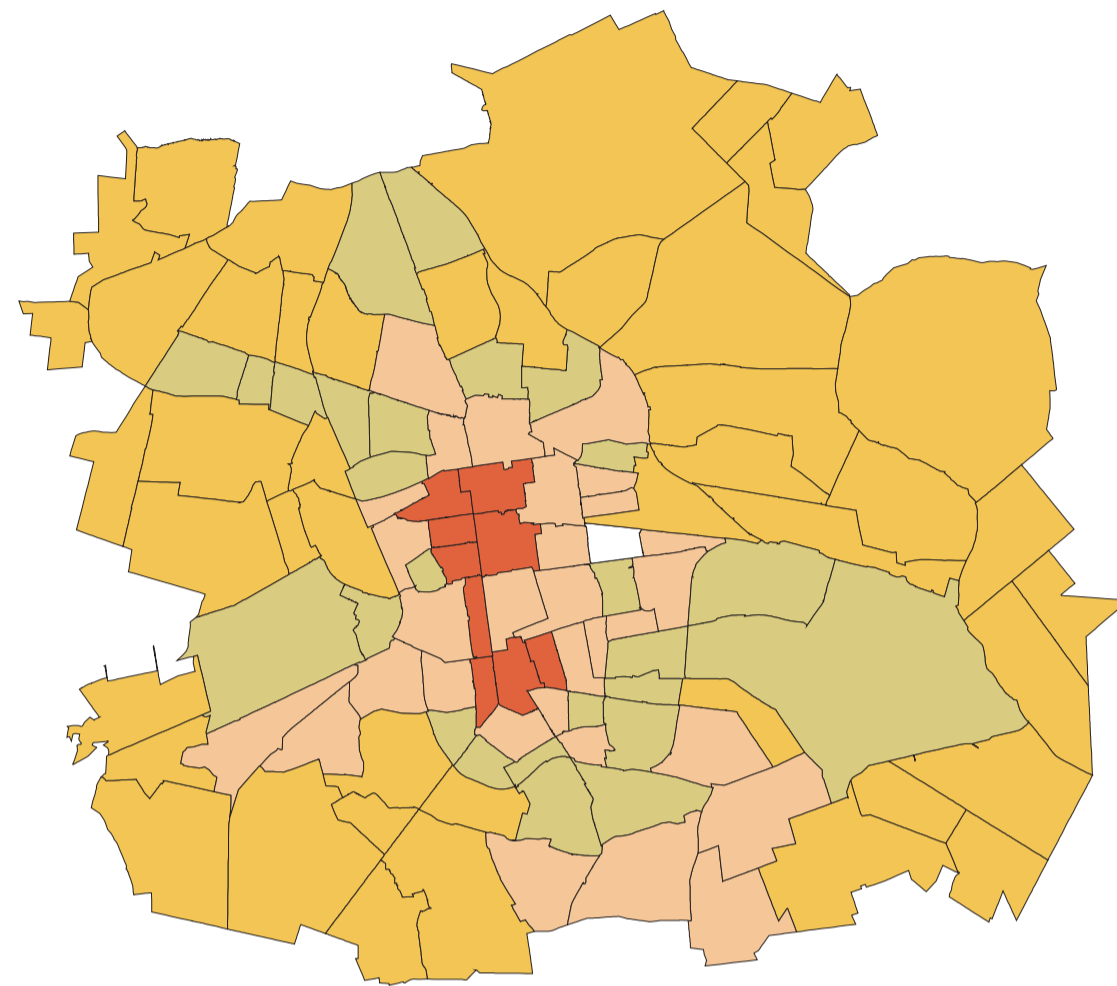


Warunki mieszkaniowe w Łodzi

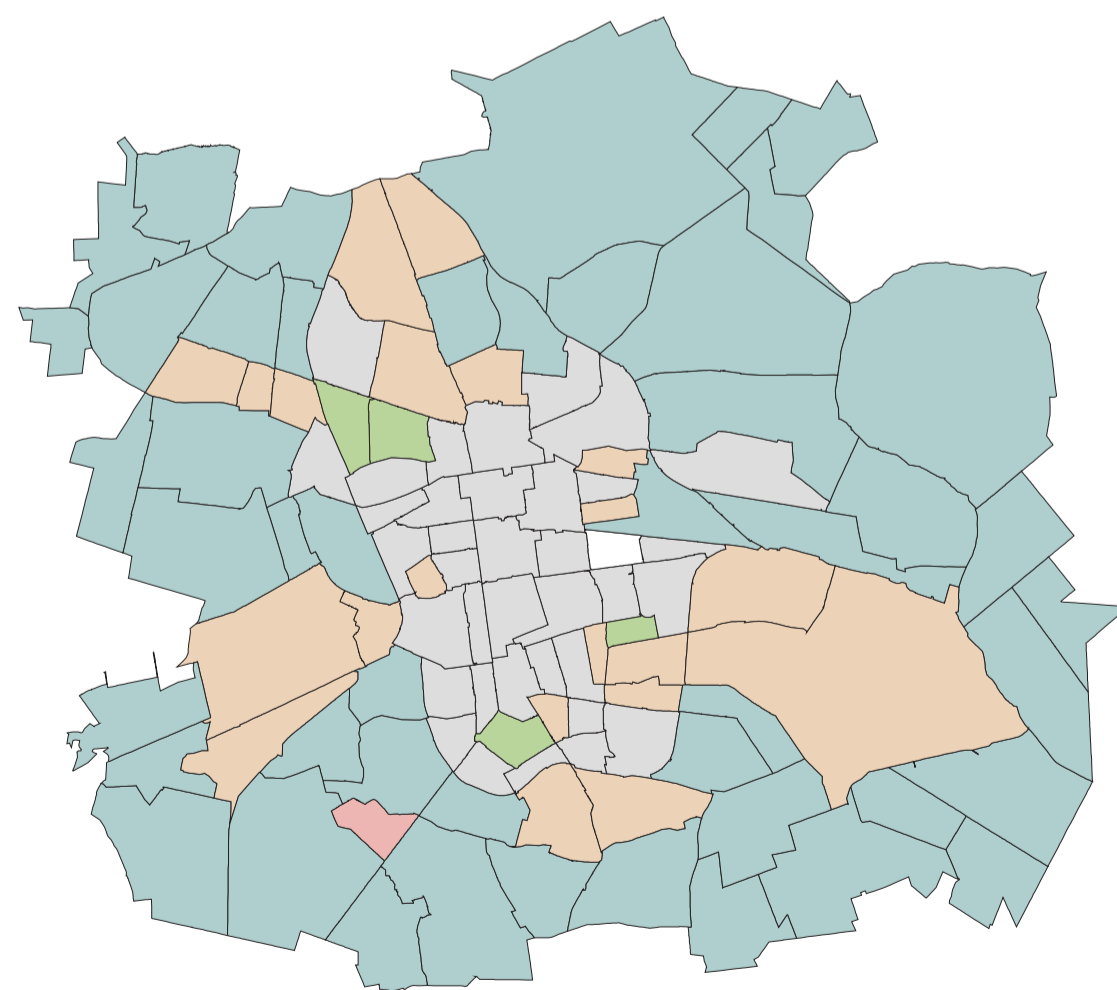
1. RODZAJE ZABUDOWY



- Obszary dominacji zabudowy
- śródmiejskiej
 - jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych
 - wielorodzinnej blokowej
 - mieszanej
 - brak budynków mieszkalnych

Skala
1 : 150 000

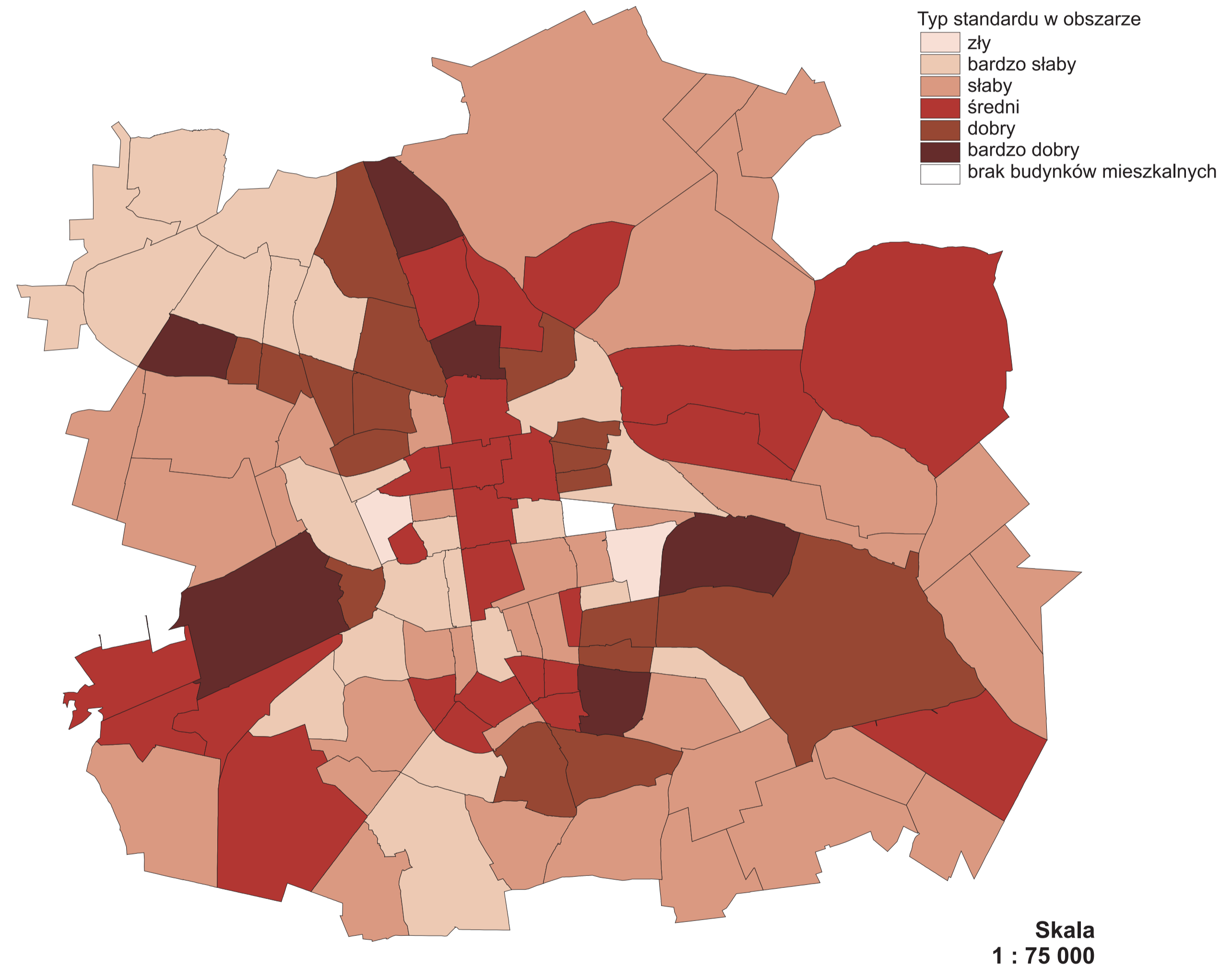
2. WŁASNOŚĆ MIESZKAŃ



- Obszary dominacji własności mieszkań
- komunalnej
 - prywatnej
 - spółdzielczej
 - komunalnej i spółdzielczej w równowadze
 - komunalnej i prywatnej w równowadze
 - brak budynków mieszkalnych

Skala
1 : 150 000

3. STANDARD WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH



- Typ standardu w obszarze
- zły
 - bardzo słaby
 - słaby
 - średni
 - dobry
 - bardzo dobry
 - brak budynków mieszkalnych

Skala
1 : 75 000

ATLAS ŁODZI

Plansza XXXI: Warunki mieszkaniowe w Łodzi

Sylvia Kaczmarek

Plansza XXXI: Warunki mieszkaniowe w Łodzi

Prezentowana plansza przedstawia zagadnienie przestrzennego zróżnicowania standardu warunków mieszkaniowych w Łodzi. Tworzą ją trzy mapy tematyczne:

- Rodzaje zabudowy mieszkaniowej.
- Własność mieszkań.
- Standard warunków mieszkaniowych.

Zamieszczone na mapach wyniki analiz i studiów terenowych przedstawiają badane w przestrzeni miasta zjawiska w odniesieniu do układu jednostek urbanistycznych. Są to jednostki terytorialne wyznaczone przez Urząd Statystyczny dla potrzeb badań i analiz statystycznych przezeń prowadzonych, zaś w skład każdej z nich wchodzi skończona ilość obrębów geodezyjnych. Teren Łodzi zatem w tym odniesieniu przestrzennym podzielony został na 110 jednostek urbanistycznych, którym odpowiada 214 istniejących obrębów geodezyjnych. Jednostki urbanistyczne jako terytorialny podział dla prezentacji zjawisk w Łodzi stosowane były przez Urząd Statystyczny w procesie analizy danych pochodzących z Narodowych Spisów Powszechnych przeprowadzonych w latach: 1970, 1978 i 1988.

Wybór jednostek urbanistycznych jako podziału terytorialnego do prezentacji analizowanych zjawisk dotyczących warunków mieszkaniowych podyktowany był chęcią uzyskania dobrej czytelności dla prezentowanych map oraz możliwości porównania ich z istniejącymi , wcześniejszymi opracowaniami (planistycznymi i publikowanymi w literaturze naukowej) podejmującymi podobne zagadnienia.

Komentarz do map

Mapa 1. Rodzaje zabudowy mieszkaniowej w Łodzi

Mapa 1., zatytułowana „Rodzaje zabudowy mieszkaniowej”, przedstawia przestrzenne rozmieszczenie rodzajów zabudowy występujących współcześnie w Łodzi. Na podstawie terenowych studiów fizjonomicznych prowadzonych sukcesywnie w latach 1995–2000 wydzielono trzy podstawowe rodzaje zabudowy:

- jednorodzinna i małe domy mieszkalne (do 6 rodzin),
- wielorodzinna – blokowa,
- śródmiejska

W każdej z analizowanych jednostek urbanistycznych, gdzie występują mieszkania określono następnie dominujący fizjonomiczne rodzaj zlokalizowanej tam zabudowy mieszkaniowej. Powstały w efekcie cztery typy obszarów:

- z dominacją zabudowy śródmiejskiej,
- z dominacją zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,
- z dominacją zabudowy wielorodzinnej blokowej,
- zabudowy mieszanej, gdzie żaden z wymienionych wyżej rodzajów nie przeważa.

Mapa 2., zatytułowana „Własność mieszkań”, zawiera rozmieszczenie w przestrzeni Łodzi form własności mieszkań według następujących kategorii:

- komunalne,
- prywatne,
- spółdzielcze.

Na podstawie informacji pochodzących z danych Urzędu Miasta Łodzi, spółdzielni mieszkaniowych oraz Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego określona została wielkość zasobów mieszkaniowych w mieście według stanu na rok 2000. W miarę pełne informacje pozyskano dla formy własności spółdzielczej i komunalnej, natomiast wielkości dotyczące mieszkań prywatnych mają wartość szacunku dokonanego poprzez zastosowanie różnicy wielkości liczby wszystkich mieszkań w Łodzi i sumy mieszkań komunalnych oraz spółdzielczych. Analiza przestrzennego rozmieszczenia form własności mieszkań porównana została z danymi wyjściowymi zawartymi w Narodowym Spisie Powszechnym z 1988 roku. Następnie zostały naniesione zmiany w rozmieszczeniu ilościowym własności mieszkań i określono dla każdej z jednostek urbanistycznych dominującą formę własności Przyjęto kryterium, iż o dominacji mówimy wtedy gdy udział jednej formy wynosi ponad 50% a żadna z dwu pozostałych nie przekroczy 35% ogólnej ilości mieszkań. W przypadku, gdy żadna z form nie dominowała przyjęto kategorię równowagi dwu form, gdzie każda osiąga wartość z przedziału 35 – 49% ogólnej ilości mieszkań. W wyniku tak przyjętej procedury wydzielono następnie pięć typów form własności mieszkań:

- komunalna,
- prywatna,
- spółdzielcza,
- równowaga: komunalna–spółdzielcza,
- równowaga: komunalna–prywatna,

Mapa 3., zatytułowana „Standard warunków mieszkaniowych”, jest odzwierciedleniem przestrzennym zróżnicowania standardu warunków mieszkaniowych w Łodzi analizowanym w okresie 1997–2000.

Wartość standardu określono za pomocą taksonomicznej metody Perkala. Wybrano dziewięć różnych cech diagnostycznych: powierzchnia mieszkania (w m²), średnia liczba izb, wyposażenie w instalacje: wodociąg, gaz, ciepłą wodę bieżącą, centralne ogrzewania, wc, łazienkę, (liczba mieszkań je posiadających), odsetek mieszkań powstały po 1945 r. Nastęnie, zgodnie z procedurą analityczną metody Perkala, dokonano wyliczenia współczynnika *H'* dla wszystkich jednostek urbanistycznych, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa. Klasyfikacja przedziałów wartości współczynnika *H'* pozwoliła określić sześć klas. Na ich podstawie wydzielono następnie sześć typów standardu warunków mieszkaniowych w Łodzi:

- zły,
- bardzo słaby,
- słaby,
- średni,
- dobry,
- bardzo dobry.

Wnioski

Przeprowadzona analiza przestrzennego zróżnicowania warunków mieszkaniowych w Łodzi pozwala sformułować kilka wniosków ich dotyczących:

- Przestrzeń miejska Łodzi charakteryzuje się nieregularnym rozmieszczeniem wyróżnionych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Relatywnie najbardziej zwarcie, nieomal koncentrycznie, są usytuowane tereny zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych. Dominują one w zewnętrznej, peryferyjnej strefie miasta. Z kolei zabudowa wielo-

rodzinna blokowa tworzy układ klinowy a na południu klinowo-koncentryczny i leży w strefie przejściowej między centrum miasta a peryferiami. Tylko pojedyncze zespoły tego typu występują w bezpośrednim sąsiedztwie centrum. Kolejnym charakterystycznym elementem w strukturze terenów mieszkaniowych w Łodzi jest znaczny udział zabudowy mieszanej, która otacza bezpośrednio ścisłe centrum miasta.

- Interesująco kształtuje się rozmieszczenie przestrzenne form własności mieszkań w Łodzi. Centrum miasta i obszary bezpośrednio je otaczające to dominująca własność komunalna, lub enklawy gdzie w równowadze znajdują się dwie formy własności : komunalna i spółdzielcza. Natomiast klinowo usytuowane tereny zabudowy wielorodzinnej blokowej są jednocześnie tymi, gdzie przeważa zdecydowanie własność spółdzielcza. Rozmieszczenie peryferyjne obszarów dominującej własności prywatnej odpowiada położeniu jednostek urbanistycznych gdzie występuje zabudowa jednorodzinna i małych domów mieszkalnych.

- Określenie standardu terenów mieszkaniowych w Łodzi pozwala stwierdzić, iż mamy do czynienia z układem mozaikowym, zaś rozmieszczenie terenów odpowiadających poszczególnym wydzielonym typom jest chaotyczne. Niestety wciąż jeszcze przeważa niski poziom jakości terenów mieszkaniowych bowiem aż w 63 jednostkach urbanistycznych (ze 109, w których występuje zabudowa mieszkaniowa) wystąpił standard zły, słaby i bardzo słaby. Tylko sześć jednostek urbanistycznych, rozproszonych na obszarze całego miasta reprezentuje standard bardzo dobry w zakresie jakości warunków mieszkaniowych. Zdecydowanie najbardziej przemieszany i zróżnicowany jest standard warunków mieszkaniowych w Łodzi w strefie przejściowej, wewnętrznej, otaczającej ścisłe centrum miasta, zaś w tym ostatnim obszarze występuje nieomal jednolicie standard średni.

- W konkluzji można uznać, że wciąż jeszcze struktura przestrzenna warunków mieszkaniowych w Łodzi jest chaotyczna i brak regularności w jej układzie. Tereny o bardzo dobrym standardzie sąsiadują bezpośrednio z obszarami, gdzie jest on słaby i bardzo słaby. Nieco wyższy poziom standardu warunków mieszkaniowych występuje w jednostkach urbanistycznych usytuowanych klinowo na północy, południowym wschodzie, południu i zachodzie miasta. Z kolei strefa terenów słabego i bardzo słabego standardu ma układ koncentryczny. Zdecydowanie mozaikowo natomiast położone są tereny mieszkaniowe, którym przypisano standard średni.

^[1] Tworzą ją trzy mapy tematyczne: