

Ewa Szafrńska
Uniwersytet Łódzki

WIELKIE OSIEDLA MIESZKANIOWE W OKRESIE TRANSFORMACJI – PRÓBA DIAGNOZY I KIERUNKI PRZEMIAN NA PRZYKŁADZIE ŁODZI

1. WPROWADZENIE

W polskiej literaturze geograficznej powstałej po 1990 r., wielkie osiedla mieszkaniowe wybudowane w II połowie XX w. nie budziły szerokiego zainteresowania badaczy i jako główny obszar badań pojawiały się stosunkowo rzadko. Do nielicznych prac poświęconych tej szczególnej formie urbanistycznej należą m.in. prace M. Czepczyńskiego (1999), M. Gaczek i Z. Rykła (1999), L. Coudroy de Lille (2000), Z. Rykła (1999), G. Węclawowicza (2003) i G. Węclawowicza i in. (2004, 2005), S. Kozłowskiego (2005), M. Fuhrmann (2008). W badaniach geograficznych osiedla o zabudowie blokowej częściej przedstawiane były jako jeden z elementów struktury przestrzennej (społeczno-przestrzennej) lub jako jedna ze stref miasta postsocjalistycznego, która charakteryzuje się niewielkim stopniem zaawansowania przemian w stosunku do strefy wewnętrznej (strefy centrum) lub/i strefy podmiejskiej. Mimo mniejszego niż na innych obszarach zaawansowania procesów przemian, jak pokazują badania empiryczne, od początku lat 90. w wielu osiedlach mieszkaniowych o zabudowie blokowej (zwłaszcza tych nowszych powstałych w latach 70. i później) zachodzą jednak istotne zmiany zarówno społeczno-demograficzne, przestrzenne, jak i funkcjonalne. Zmienia się też ich fizjonomia i społeczna percepcja – stają się bardziej przyjaznym i akceptowanym środowiskiem mieszkaniowym (Szafrńska 2009a, 2009b, 2010).

2. WIELKIE OSIEDLA MIESZKANIOWE – POJĘCIE I SKALA ZJAWISKA

Wielkie osiedla mieszkaniowe w literaturze określa się także jako wielkie zespoły mieszkaniowe. Pojęcie to pochodzi z Francji (*grand ensemble d'habitation*)¹, gdzie tego typu formy urbanistyczne rozwinięto na największą skalę w całej Europie Zachodniej. W literaturze anglojęzycznej używa się terminu *large housing estates*, którym określa się wyodrębnione przestrzennie grupy budynków, liczące ponad 2 tys. (lub 2,5 tys.) mieszkań, powstałe w II połowie XX w., planowane i finansowane przez państwo lub z udziałem państwa, zrealizowane w prefabrykowanej technologii (Knorr-Siedow 1996, Musterd, van Kempen 2005).

W miastach polskich wielkie zespoły mieszkaniowe u progu transformacji charakteryzowały przede wszystkim:

- wielka skala urbanistyczna i demograficzna, często znacznie przekraczająca skalę 2 tys. mieszkań przyjętą w literaturze jako kryterium definicyjne;
- peryferyjna lokalizacja w przestrzeni miasta;
- monotonna architektura i anonimowość przestrzeni;
- wykonanie w technologii wielkiej płyty;
- niska jakość wykonawstwa;
- brak zróżnicowania funkcjonalnego, funkcja głównie mieszkaniowa, niedorozwój innych funkcji miejskich, w tym w szczególności funkcji usługowej;
- heterogeniczny status społeczny mieszkańców.

Omawiane osiedla o zabudowie blokowej, w literaturze określane także blokowiskami lub osiedlami z „wielkiej płyty”, obecne są w niemal wszystkich krajach europejskich, ale czynniki ustrojowo-polityczne zadecydowały, 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) – 34 mln osób (Knorr-Siedow 1996), a wszystkie kraje europejskie – 41 mln (Węclawowicz 2007). W Polsce w blokowiskach, według różnych szacunków, mieszka ponad 8 mln mieszkańców (Węclawowicz 2007), a nawet – jak podaje A. Rębowska (1999) – ponad połowa ludności miejskiej i blisko 60% gospodarstw domowych (Rembarz 2007). Podobnie jest w Łodzi, gdzie według szacunków opartych na danych z NSP,

¹ Jak podaje L. Coudroy de Lille, 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. XX w.) *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 (Coudroy de Lille, 2000).

w wielkich osiedlach o zabudowie blokowej mieszka ponad 300 tys. osób, czyli blisko połowa mieszkańców miasta.

Osiedla te wznoszone szybko i niedbale, przeznaczone dla uśrednionej pod względem potrzeb i anonimowej grupy odbiorców, miały zaspokoić głód mieszkaniowy powstały na skutek gwałtownej urbanizacji. Monotonna architektura i niska estetyka zabudowy blokowisk, niska jakość wykonania i niewielkie metraże oferowanych w nich mieszkań, a także niedostateczne wyposażenie w niezbędną infrastrukturę społeczną oraz podstawowe usługi, nie stwarzały przyjaznych warunków zamieszkania. Mimo to w epoce realnego socjalizmu zamieszkanie w takim osiedlu było symbolem postępu, ponieważ stwarzało często jedyną możliwość poprawy dotychczasowych warunków życia, zwłaszcza dla ludności migrującej ze wsi (Węclawowicz, 2007) oraz dla mieszkańców przedwojennej substandardowej zabudowy miejskiej. Postępująca degradacja przedwojennych zasobów mieszkaniowych oraz ograniczenia dla budownictwa indywidualnego, a także niskie dochody ludności i silny strukturalny deficyt na rynku mieszkaniowym stworzyły warunki, w których mieszkanie w bloku stało się obiektem marzeń większości Polaków, niezależnie od ich statusu społecznego. Względna atrakcyjność tego typu zabudowy oraz realizowana przez władzę polityka mieszkaniowa podporządkowana idei źle rozumianej równości sprawiły, że środowisko mieszkańców bloków było silnie (i jest nadal, choć obecnie w mniejszym stopniu) egalitarne i heterogeniczne społecznie.

3. CEL I METODA BADAŃ

Celem autorki niniejszego opracowania jest identyfikacja głównych kierunków przemian zachodzących przez ostatnie dwie dekady w wielkich zespołach mieszkaniowych Łodzi oraz określenie determinant tych przemian. Równocześnie autorka podejmuje próbę dokonania diagnozy stanu, w jakim obecnie znajdują się wielkie osiedla mieszkaniowe oraz określenia ich pozycji w strukturze społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej współczesnego miasta.

Bezpośrednią inspiracją do podjęcia tej tematyki była chęć zabrania głosu w toczącej się obecnie w kraju dyskusji na temat przyszłości wielkich zespołów mieszkaniowych w kontekście możliwości ich modernizacji i humanizacji, czyli procesów przekształcania osiedli zmierzających do zapewnienia mieszkańcom takich warunków zamieszkiwania, które w pełni zaspokajają całokształt ich potrzeb². Podjęcie takich działań jest niezbędne, aby zapobiec

² W odniesieniu do procesu przekształceń osiedli mieszkaniowych używa się wielu różnych określeń, do których należą: modernizacja, humanizacja, rewitalizacja, rehabilitacja, renowacja,

rozwojowi różnych negatywnych zjawisk w blokowiskach, a także ich społecznej i technicznej degradacji. Nie mniej ważną inspiracją była chęć weryfikacji stereotypów, jakie narosły wokół osiedli blokowych, które choć silnie zróżnicowane, sklasyfikowane zostały zarówno w literaturze naukowej, jak i w dyskursie medialnym jako obszary problemowe, zagrożone „slamsowaniem”, obszary „ucieczkowe”, fizycznie i społecznie zdegradowane.

4. WIELKIE ZESPOŁY MIESZKANIOWE W ŁODZI – CHARAKTERYSTYKA OBSZARU BADAŃ

W Łodzi pierwszy okres budowy powojennych osiedli o zabudowie blokowej z użyciem prefabrykowanych elementów rozpoczął się podobnie jak w całej Polsce w końcu lat 50. XX w. i trwał do końca lat 60. Powstałe wówczas zespoły budynków zlokalizowane są (z wyjątkiem Teofilowa) na terenach położonych po wewnętrznej stronie kolei obwodowej i w układzie koncentrycznym stanowią otoczenie zasadniczego centrum miasta (Kaczmarek 1996).

Kolejny okres, czyli lata 70. i 80. to czas najbardziej dynamicznego po II wojnie światowej rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi. Okres ten charakteryzuje się dominacją systemów wielkopłytkowego budownictwa prefabrykowanego³, wprowadzonych na początku lat 70. i wykorzystywanych do połowy lat 90.

W okresie tym wybudowano największe zespoły mieszkaniowe Łodzi, liczące od 40 do ponad 80 tys. mieszkańców, czyli Retkinię, Widzew Wschód i Chojny Zatorze oraz rozpoczęto budowę osiedli Radogoszcz i Olechów, kontynuowaną w latach 90., a Olechów także obecnie. Zagospodarowane w tym okresie tereny mieszkaniowe stanowią samodzielne duże obszary mieszkaniowe, odrębne przestrzennie od historycznej substancji miejskiej i znacznie od niej oddalone (Kaczmarek 1996). Ich układ przestrzenny ma charakter klinowy, rozwinięty wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych Łodzi, na osiach wschód–zachód (Retkinia–Widzew) oraz północ–południe (Radogoszcz–Chojny).

przy czym każde z tych określeń akcentuje różny aspekt tego samego zagadnienia (Chmielewski, Mirecka, 2001).

³ W Polsce temat prefabrykacji pojawił się we wczesnych latach powojennych i początkowo dotyczył najbardziej podstawowych elementów konstrukcji i wyposażenia budynków – stropów, schodów, kanałów wentylacyjnych, a także drzwi i okien (Basista 2001). Dopiero później zastosowano technologie, które przyjęło się określać jako wielkopłytkowe. Ich skrajnym przejawem były fabryki domów, w których wytwarzano „wielk” płytkę” – odpowiadające wielkości pomieszczeń elementy ścian (z osadzoną już stolarką okienną i drzwiową) i stropów, gotowe do montażu na placu budowy (Motak 2003).

W roku 2007, według danych GUS, w Łodzi było 333 tys. mieszkań. Ponad połowa z nich to mieszkania w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w technologii prefabrykatów, 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 statystycznych⁴. 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, których liczba mieszkańców nie przekracza kilkunastu tysięcy, to najmłodsze ze wszystkich osiedli, wciąż rozbudowywany Olechów (Olechów Janów) oraz liczący mniej niż 10 tys. mieszkańców Zarzew.

Wśród wielkich zespołów mieszkaniowych Łodzi wyróżnić można trzy grupy różniące się okresem, w jakim powstawały, a w konsekwencji – na skutek obowiązujących wówczas normatywów mieszkaniowych⁵ – strukturą wielkością oferowanych w nich mieszkań i strukturą społeczno-demograficzną mieszkańców.

Grupa 1 – osiedla najstarsze wybudowane w latach 60. i w pierwszej połowie lat 70., charakteryzujące się wysokim udziałem małych mieszkań i niewielkim ich przeciętnym metrażem oraz znacznym odsetkiem osób najstarszych, dużym udziałem jednoosobowych gospodarstw domowych i niskim odsetkiem osób utrzymujących się z pracy. Do grupy tej należą Dąbrowa, Teofilów, Zarzew i Żubardź.

Grupa 2 – osiedla powstałe w drugiej połowie lat 70 i w latach 80. charakteryzujące się większym przeciętnym metrażem, młodszą strukturą wieku oraz wyższymi udziałami osób utrzymujących się z pracy. Grupa ta obejmuje Retkinię i Widzew Wschód.

Grupa 3 – najmłodsze łódzkie osiedla blokowskie wzniesione w latach 80. i 90, o największym metrażu mieszkań, najmłodszej strukturze wieku, największym odsetku osób utrzymujących się z pracy i najmniejszym udziale jednoosobowych gospodarstw domowych. Do grupy tej należą Chojny Zatorze, wciąż rozbudowywany Olechów (Olechów – Janów) oraz Radogoszcz.

⁴ 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.

⁵ Jak podaje A. Basista (2001), normatywne wielkości najczęściej występujących typów mieszkań w osiedlach blokowych M3 i M4 zmieniały się w następujący sposób – mieszkania M3: 1959 r. – 33–38 m², 1960 r. – 35,5 m², 1972 r. – 45,5 m², 1974 r. 44–48 m², mieszkania M4: 1959 r. – 42–48 m², 1960 r. – 45 m², 1972 r. – 54 m², 1974 r. 56–61 m².

Przemiany wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi w okresie transformacji przeanalizowano w odniesieniu do struktury społeczno-demograficznej mieszkańców osiedli oraz w odniesieniu do ich struktury przestrzennej. Przemiany struktury społeczno-demograficznej mieszkańców osiedli zbadano na podstawie źródeł zastanych, do których należą dane statystyczne pochodzące z narodowych spisów powszechnych z 1988 oraz 2002 r. Analizę przemian struktury przestrzennej oparto na danych pozyskanych w wyniku obserwacji dokonanych na obszarze objętym badaniem oraz na literaturze. Zgromadzony w ten sposób materiał ma charakter jakościowy i służy do nazwania procesów zachodzących w wielkich osiedlach i określenia ich kierunku, a nie do ich kwantyfikacji⁶.

5. PRZEMIANY STRUKTURY SPOŁECZNO-DEMOGRAFICZNEJ

Dokonujące się w okresie transformacji zmiany w strukturze społecznej (społeczno-demograficznej) w omawianych osiedlach powodowane są, tak w jak w całym mieście, przez naturalne procesy demograficzne oraz migracje. Te ostatnie obejmują zarówno wymianę mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych (obrót mieszkaniami na tzw. rynku wtórnym), jak i zasiedlanie nowych budynków (rynek pierwotny).

Biorąc pod uwagę wyodrębnione uprzednio trzy grupy wielkich zespołów mieszkaniowych stwierdzić można, że w pierwszych kilkunastu latach transformacji (lata 1988–2002):

- osiedla najstarsze, budowane w latach 60. i na początku lat 70. oraz osiedla wznoszone w drugiej połowie lat 70. i pierwszej połowie lat 80., dotknął ubytek mieszkańców, a osiedla najmłodsze zyskały ich. Ubytek mieszkańców w osiedlach starszych wynikał zarówno z naturalnych procesów demograficznych, jak i z cyklu życia rodzin zamieszkujących te osiedla (opuszczanie ich przez dorosłe dzieci), natomiast wzrost liczby mieszkańców w osiedlach nowszych, z ich rozbudowy, która jest najbardziej intensywna w przypadku osiedla Olechów;

- ubytkowi mieszkańców w osiedlach z lat 70. towarzyszył wzrost liczby mieszkań, co wynika z intensyfikacji istniejącej tam dotychczas zabudowy mieszkaniowej;

⁶ Bardziej obszerny i wyczerpujący opis tych przemian wymaga przeprowadzenia w badanych osiedlach szczegółowej inwentaryzacji, którą autorka zamierza zrealizować jako kolejny etap swych badań.

- we wszystkich osiedlach wzrósł udział jednoosobowych gospodarstw domowych (które, jak wynika z ich struktury wieku i poziomu feminizacji, są gospodarstwami emeryckimi, tworzonymi przez kobiety), przy czym największe tempo tego wzrostu odnotowano w osiedlach najstarszych i osiedlach z lat 70.;
- we wszystkich typach osiedli spadł udział osób najmłodszych, przy czym najsilniejszy jego spadek nastąpił w osiedlach z lat 70., a przede wszystkim na Retkini;
- w osiedlach najstarszych oraz w osiedlach z lat 70. wzrósł udział osób w wieku powyżej 60 lat, a w osiedlach najnowszych pozostał bez zmian lub nawet spadł (na Olechowie);
- we wszystkich typach osiedli, nawet tych o najmłodszej strukturze wieku mieszkańców, 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, na skutek odmładzania się struktury ludności, tempo to było szybsze.

T a b e l a 1. Zmiany wybranych wskaźników charakteryzujących wielkie zespoły mieszkaniowe Łodzi w latach 1988–2002 (1988 = 100)

Wielkie zespoły mieszkaniowe	Liczba			Udział				
	ludności	mieszkań zamieszkałych	gospodarstw 1-osobowych	w wieku		osób		
				0–19 lat	60 lat i więcej	z wyższym wykształceniem	utrzymujących się z pracy	niezarobkowych źródeł
Grupa 1								
Dąbrowa	84,8	98,6	174,0	87,8	159,6	151,7	70,5	152,0
Teofilów	86,5	101,1	177,5	78,2	176,4	161,7	68,9	168,5
Zarzew	87,2	100,7	161,7	69,8	154,4	157,8	70,7	172,6
Żubardź	83,9	96,7	162,1	79,1	139,7	121,6	74,8	146,1
Grupa 2								
Retkinia	89,9	103,9	177,3	54,5	154,8	141,0	73,6	201,7
Widzew	95,6	109,6	185,5	51,4	143,9	143,4	75,2	240,6
Grupa 3								
Chojny	102,8	109,5	139,8	63,1	107,2	135,0	81,0	190,7
Olechów	543,9	609,5	136,8	74,3	71,8	282,9	89,8	157,3
Rado-	113,9	125,2	144,3	64,0	106,4	136,7	83,7	165,3
Łódź	92,4	100,8	136,6	77,4	110,5	138,3	79,2	146,0

Ź r ó d ł o: opracowanie własne.

Odnotowane w osiedlach blokowych przemiany struktur społeczno-demograficznych, do których należą starzenie się ludności, wzrost liczby jednoosobowych 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 (tab. 1).

Przeprowadzona analiza dowiodła, że przemiany struktury społeczno-demograficznej mieszkańców wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi determinowane są przez czas budowy tych osiedli. Wynika to z:

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

Wyniki przeprowadzonej analizy prowadzą do wniosku, że wszystkie badane osiedla blokowskie zarówno na początku, jak i na końcu badanego okresu charakteryzowały się relatywnie wysokim na tle miasta statusem społecznym mieszkańców (mierzonym poziomem ich wykształcenia⁷), który jest tym wyższy, im młodsze jest osiedle. Interesujące jest zatem, że mimo odpływu ludności zamożniejszej i o wyższych aspiracjach mieszkaniowych, status społeczny blokowisk w okresie transformacji nie obniżył się (a w niektórych przypadkach nawet wzrósł), co wynika z napływu do tych osiedli nowych mieszkańców, którzy nabywają lokale na wtórnym i pierwotnym rynku mieszkaniowym.

6. PRZEMIANY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

Analiza struktury przestrzennej miasta bywa rozpatrywana w trzech wymiarach: społecznym (struktura społeczno-przestrzenna), morfologicznym (kształt i fizjonomia zabudowy oraz jej rozplanowanie) oraz funkcjonalnym (struktura funkcjonalno-przestrzenna) (Matlovič i in. 2001, Liszewski 2008). W niniej-

⁷ Z badań wynika, że relatywnie wysoki status społeczny mieszkańców wielkich osiedli mieszkaniowych w Łodzi potwierdzono także przy użyciu innych mierników, do których należą: poziom bezrobocia, odsetek korzystających z pomocy społecznej, udział pracujących i poziom aktywności społecznej mieszkańców (por. Szafrńska 2009a).

szym opracowaniu skupiono się na przemianach w strukturze społeczno-przestrzennej, funkcjonalno-przestrzennej oraz w fizjonomii analizowanych osiedli.

6.1. PRZEMIANY STRUKTURY SPOŁECZNO-PRZESTRZENNEJ

Najważniejsze przemiany w strukturze społeczno-przestrzennej omawianych osiedli dokonują się w wyniku intensyfikacji dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej. Nowo powstająca zabudowa mieszkaniowa realizowana w postaci pojedynczych budynków wielorodzinnych lub ich zespołów często charakteryzuje się wyższym standardem i odmienną od otoczenia fizjonomią (detale architektoniczne, elementy małej architektury, kolor). Konsekwencją tego procesu jest napływ ludności o wyższym statusie społecznym (społeczno-ekonomicznym) niż dotychczasowa, a także zróżnicowanie monotonnej/zunifikowanej dotychczas pod względem zabudowy przestrzeni blokowisk i wyodrębnienia w nich obszarów o wyższym statusie społecznym oraz prestiżu mieszkaniowym.

Skrajnym przypadkiem tego procesu jest powstawanie wewnątrz osiedli blokowiskowych *gated communities*. Skala tego zjawiska w Łodzi jest co prawda znacznie mniejsza niż w innych wielkich miastach Polski, ponieważ nie wszystkie nowe inwestycje powstają jako osiedla zamknięte, ale równie niekorzystna z punktu widzenia ciągłości przestrzeni publicznej. Zjawisku temu towarzyszą (będące jeszcze w fazie inicjalnej) procesy separacji, co w perspektywie prowadzić może do segregacji społecznej (a nawet polaryzacji).

6.2. PRZEMIANY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Wielkie zespoły mieszkaniowe Łodzi podlegają również zmianom funkcjonalnym. Jedną z najważniejszych przemian w strukturze funkcjonalnej osiedli jest stopniowe powiększanie udziału obszarów komercyjnych (zwłaszcza handlu, usług, biur, banków) kosztem innych niekomercyjnych funkcji oraz funkcji o niższym stopniu zysku ekonomicznego (np. kultura, szkolnictwo, mieszkalnictwo), w literaturze określany jako komercjonalizacja (Sýkora, Matlovič i in. 2001). Proces ten dokonuje się przede wszystkim poprzez wypełnianie się dotychczasowej zabudowy nową zabudową o funkcji usługowej i usługowo-handlowej, jak i przez zmiany funkcji w zabudowie istniejącej.

W omawianych osiedlach w ciągu dwóch ostatnich dekad powstały bardzo liczne nowe placówki usługowe (oddziały banków, prywatne gabinety i przychodnie lekarskie, apteki, salony urody, stacje obsługi pojazdów i in.), wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (w tym należące do wielkich sieci handlowych, np. Tesco, Carrefour, Biedronka, Lidl, Inter Marche), ale także

lokalne galerie handlowe (np. nowoczesny, powstały w 2009 r., obiekt Galeria Retkińska na Retkini lub funkcjonujące od lat 90. Centrum Handlowe Batory na Widzewie Wschodzie). Powstały również liczne lokale gastronomiczne (tab. 2) i inne miejsca spędzania wolnego czasu (fittnes cluby, siłownie, szkoły tańca, restauracje, puby, kawiarnie itp.)⁸.

T a b e l a 2. Liczba obiektów gastronomicznych w 2001 r. w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi

Osiedle mieszkaniowe	Obiekty gastronomiczne			Razem
	restauracja	bar	punkt gastronomiczny	
Dąbrowa	1	5	7	13
Teofilów	2	5	6	13
Zarzew	1	2	5	8
Żubardź	3	7	9	19
Retkinia	7	19	15	41
Widzew Wschód	8	14	13	35
Chojny Zatorze	4	15	14	33
Olechów	2	6	2	10
Radogoszcz	7	16	16	39

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie E. Klima, J. Bratkowski (2005).

Omówiony proces najintensywniej dokonywał się w latach 90. (Masica, Milewska 2003). Dziś trwa nadal, ale jego tempo w drugiej dekadzie transformacji znacznie spadło (tab. 3). Procesowi wzrostu liczby placówek handlowych i usługowych towarzyszy ich dekoncentracja przestrzenna. Zwiększa to ich dostępność przestrzenną i w istotny sposób poprawia standard zamieszkiwania w osiedlach blokowskich.

T a b e l a 3. Liczba obiektów usługowych na terenie zespołu mieszkaniowego Widzew Wschód

Obiekty usługowe	Koniec lat 80.	Koniec lat 90	Rok 2009
Obiekty wolnostojące	8	115	139
Budynki mieszkalne z obiektami wbudowanymi	27	75	85

Ź r ó d ł o: R. Masica, K. Milewska (2003) oraz badania własne.

⁸ Z obserwacji wynika, że w ostatnich latach (po 2000 r.), kiedy większość podstawowych potrzeb mieszkańców osiedli zostało zaspokojonych, te które powstają zaspokajają potrzeby wyższego rzędu, np. otwarta w 2009 r. kawiarnia z galerią sztuki na Retkini (Friends Cafe).

Biorąc pod uwagę typologię przestrzenną rynkowych firm usługowych dokonaną na podstawie ich rozmieszczenia w Łodzi w 2001 r. (Dzieciuchowicz, 2005) większość osiedli blokowych w Łodzi reprezentuje ten sam typ co centrum miasta, charakteryzujący się wysokim potencjałem, bardzo dużą gęstością i dostępnością usług rynkowych.

Warto dodać, że na skutek omówionego procesu następują przemiany w sferze społecznej – w wielkich osiedlach mieszkaniowych powstają liczne nowe miejsca pracy i pojawiają się nowe, nieobecne tam dotychczas, miejsca (i formy) spędzania wolnego czasu. Zmienia się także dzienna ścieżka życia mieszkańców, ponieważ zaspokojenie większości potrzeb (już nie tylko podstawowych) może odbywać się w ograniczonej przestrzeni osiedla i nie wymaga przemieszczania się do centrum.

Warto także odnotować, że zasięg przestrzenny wielu usług o charakterze komercyjnym i niekomercyjnym zlokalizowanych w badanych osiedlach znacznie przekracza ich obszar. Niektóre świadczone w osiedlach usługi przez swój unikatowy charakter lub wysoki poziom, przyciągają mieszkańców z innych obszarów miasta (przykładem mogą być szkoły gimnazjalne i ponadgimnazjalne zlokalizowane w osiedlach, które zajmują wysokie pozycje w rankingach oświatowych, unikatowa w skali Łodzi szkoła podstawowa z rozszerzonym programem tanecznym⁹, handel z wysoko cenioną ofertą oraz inne placówki, które oferując usługi na poziomie porównywalnym z centrum, przy niższym poziomie czynszów są bardziej konkurencyjne).

Zmiany w strukturze przestrzennej osiedli następują również na skutek przekształceń niezagospodarowanych dotychczas terenów w zieleni osiedlową lub/i tereny rekreacyjne. Terenów tych nie zagospodarowano wcześniej głównie na skutek niepełnej realizacji pierwotnych założeń architektoniczno-urbanistycznych osiedli, które uwzględniały wyposażenie ich w infrastrukturę społeczną i usługową. Począwszy od lat 90. tereny te przekształcane są w parki, boiska do gier zespołowych (głównie w sąsiedztwie szkół), place zabaw, skwery z zielenią. Przykładem takiej, znaczącej obszarowo, inwestycji może być park Widzewska Górka¹⁰ o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym liczący blisko 10 ha, zlokalizowany w osiedlu Widzew Wschód, który powstał w latach 1999–2004 (uhonorowany w 2004 r. nagrodą Towarzystwa

⁹ Na przykład Gimnazjum Publiczne nr 22 (Retkinia), Gimnazjum Publiczne nr 29 i nr 34 (Widzew Wschód), LO XXXI (Dąbrowa), SP nr 34 (Widzew Wschód).

¹⁰ Budowa parku obejmowała dwa etapy. Na pierwszym etapie (lata 1999–2001) powstały: promenada, alejki, oświetlenie parku oraz odwodnienie terenu. Założono trawniki, posadzono drzewa i krzewy ozdobne i wykonano tor przeszkód dla rowerów górskich, mostek łączący dwa wzniesienia, urządzenia zabawowe, ławki itp. W latach 2002–2004 zrealizowano II etap budowy parku, obejmujący place zabaw oraz tereny sportowe – boiska do gier zespołowych, do tenisa, urządzenia do ćwiczeń siłowych. Dzięki realizacji II etapu powstał „zielony klin” – korytarz napowietrzający osiedle.

Urbanistów Polskich za najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w województwie łódzkim). Zmiany te w istotny sposób przyczyniają się do poprawy warunków zamieszkania w blokowiskach.

Innym niekomercyjnym wymiarem przemian funkcjonalnych wielkich osiedli w okresie transformacji jest wypełnianie się dotychczasowej zabudowy zabudową sakralną, określane w literaturze jako sakralizacja przestrzeni (Liszewski 2001). Spośród 25 kościołów, których budowę rozpoczęto w Łodzi po 1989 r. (budowa kościoła nie zawsze równoznaczna jest z erygowaniem nowej parafii i *vice versa*), większość zlokalizowana jest w blokowiskach. Spośród erygowanych po 1989 r. w Łodzi 22 nowych parafii aż 15 powstało w wielkich osiedlach mieszkaniowych. Obecnie w badanych osiedlach zlokalizowanych jest 17 ukończonych kościołów, z których aż 11 powstało po roku 1989, oraz siedem dalszych, które są obecnie w budowie (Klima 2009). Obiekty sakralne budowane są na terenach przeznaczonych w fazie projektowania osiedli na tereny zieleni lub usług, które nigdy nie zostały zrealizowane.

Odnotowane zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w omawianych osiedlach nastąpiły zarówno w wyniku uruchomienia procesów rynkowych (gwałtowny wzrost liczby podmiotów handlowych i handlowo-usługowych), jak i w wyniku zmian politycznych (budowa kościołów), ale także w wyniku celowych działań zmierzających do poprawy jakości przestrzeni wielkich osiedli mieszkaniowych poprzez ich modernizację (zwiększenie powierzchni i zagospodarowanie terenów rekreacyjnych).

Reasumując zmiany przestrzenno-funkcjonalne, które dokonują się w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi skutkują:

- ograniczeniem monofunkcyjnego charakteru wielkich zespołów mieszkaniowych (nowe obiekty usługowe, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, kościoły, tereny rekreacyjne, miejsca spędzania wolnego czasu);
- dekoncentracją przestrzenną handlu i usług (na obszarze osiedla);
- pojawieniem się nowych miejsc pracy zlokalizowanych na terenie osiedli.

Obserwacje dowodzą, że omówione zmiany zachodzące w strukturze przestrzennej wielkich zespołów mieszkaniowych dokonują się głównie w osiedlach nowszych, powstałych w II połowie lat 70. i później. Wynika to głównie z dostępności terenów wolnych i z mniejszej niż w starszych osiedlach gęstości zabudowy, ale także z cech zamieszkującej tam społeczności: struktury wieku, struktury gospodarstw domowych i statusu społeczno-ekonomicznego mieszkańców, które kreują określone potrzeby i stwarzają popyt na określone formy zagospodarowania przestrzeni i wyposażenia osiedla. Na intensywność tych przemian wpływ ma także duża koncentracja mieszkańców – potencjalnych klientów.

6.3. PRZEMIANY FIZJONOMICZNE

Zmianom społecznym, przestrzennym i funkcjonalnym zachodzącym w wielkich osiedlach mieszkaniowych towarzyszą istotne zmiany w ich fizjonomii. Zmiany te, 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 zdarza się, że 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, a składają się na nie:

- zmiana wyglądu elewacji budynków mieszkalnych (bogatsza kolorystyka i przełamanie szarości betonowej pustyni), głównie na skutek inwestycji termomodernizacyjnych;
- poprawa stanu technicznego budynków (wymiana okien/drzwi, remonty wejść do klatek schodowych);
- przełamanie monotonii krajobrazu i jednolitego wyglądu budynków poprzez wprowadzanie zróżnicowanej architektonicznie nowej zabudowy oraz elementów małej architektury i detali architektonicznych – proces dokonujący się w niewielkiej skali, dotyczący pojedynczych budynków lub niewielkich ich zespołów, najczęściej wybudowanych po 1990 r.;
- zróżnicowanie zabudowy będące skutkiem jej intensyfikacji – niekiedy ze względu na swój chaotyczny i nieskoordynowany charakter oraz mnogość inwestorów, którzy wnoszą nowe budynki – nie zmierza do estetyzacji przestrzeni, a raczej potęguje chaos przestrzenny i architektoniczny w blokowiskach, niekiedy też prowadzi do nadmiernego zagęszczenia zabudowy;
- wzrost powierzchni i poprawa zagospodarowania terenów pełniących funkcje rekreacyjne (plac zabaw, parki, skwery, boiska);
- poprawa stanu osiedlowej zieleni;
- wprowadzanie elementów służących lepszej orientacji w przestrzeni (poprawa oznakowania budynków).

7. PODSUMOWANIE

Z punktu widzenia celu podjętych badań, jakim było m.in. określenie pozycji wielkich osiedli mieszkaniowych w strukturze społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej współczesnej Łodzi, wydaje się, że najważniejszymi konsekwencjami zidentyfikowanych w nich przemian są:

1. Utrzymanie relatywnie wysokiego statusu społecznego mieszkańców wielkich osiedli mieszkaniowych. Ponieważ po kilkunastu latach transformacji, mimo odpływu z tych osiedli ludności zamożniejszej i o wyższych aspiracjach mieszkaniowych, wciąż charakteryzowały się one relatywnie wysokim na tle miasta statusem społecznym, głównie na skutek napływu nowych mieszkańców, którzy nabywają mieszkania na rynku wtórnym, i zasiedlania mieszkań w nowych budynkach nabywanych na runku pierwotnym. Przeczy to zapowiadanej w latach 90. degradacji społecznej tych osiedli i jest bardzo istotne z punktu widzenia ich przyszłości. Wyniki badań socjologicznych mówią bowiem, że percepcja prestiżu mieszkaniowego określonego obszaru w mieście w większym stopniu uzależniona jest od składu społecznego mieszkańców niż od jego formy architektonicznej i urbanistycznej (Borowik 2007).

2. Przełamanie monofunkcyjnego charakteru wielkich osiedli mieszkaniowych, określanego w literaturze jako stan niedorozwoju funkcji miejskich, który stanowił jedną z najważniejszych ułomności tej formy urbanistycznej. W wyniku tego procesu (tej przemiany) wielkie osiedla mieszkaniowe stały się obszarami, na których zrealizowane mogą zostać wszystkie podstawowe (a nawet ponadpodstawowe) potrzeby mieszkańców i które przyciągają swą ofertą także mieszkańców innych obszarów miasta. Można zatem stwierdzić, że jeśli jedną z głównych cech wyróżniających przestrzeń miejską w ogólnej przestrzeni geograficznej jest jej wielofunkcyjność (Liszewski 2008), to w okresie transformacji nastąpił proces, który można określić jako **umiastowienie blokowisk**, czyli wypełnienie tego monofunkcyjnego dotychczas obszaru różnymi funkcjami miejskimi.

3. Estetyzacja zabudowy i poprawa stanu zagospodarowania publicznych i półpublicznych przestrzeni międzyblokowych, poprzez wprowadzenie nieobecnego wcześniej koloru, detalu architektonicznego i małej architektury. Proces ten, który anonimowej dotychczas przestrzeni blokowisk nadaje wyrazistości, charakteru i znaczenia, czyli cech niezbędnych do wytworzenia walorów miejsca, nie jest jeszcze zaawansowany w stopniu wystarczającym, ale – jak pokazują badania ankietowe (m.in. Szafrąńska 2009b) – jest dostrzegany przez mieszkańców osiedli i zmieniając ich społeczny odbiór, istotnie wzmacnia identyfikację z osiedlem oraz podnosi jego atrakcyjność mieszkaniową.

Przyszłość wielkich osiedli mieszkaniowych determinowana będzie przez szereg wzajemnie współzależnych czynników, do których należą zarówno czynniki endogeniczne kształtowane przez specyfikę poszczególnych osiedli i zamieszkującej je społeczności, jak i przez czynniki egzogeniczne, zewnętrzne w stosunku do osiedli.

Do grupy determinant endogenicznych zaliczyć można:

1) urbanistyczne: położenie w przestrzeni miasta i dostępność komunikacyjna, stan techniczny zabudowy, jej wielkość, wysokość i gęstość oraz jakość wykonawstwa, wielkość mieszkań (determinowana przez okres budowy),

wyposażenie w infrastrukturę handlowo-usługową i społeczną (w tym dostosowanie jej do struktury społeczno-demograficznej mieszkańców), obecność terenów zielonych, zakres dotychczas przeprowadzonych i planowanych działań modernizacyjnych mających na celu odnowę fizyczną osiedli;

2) społeczne: struktura społeczno-demograficzna mieszkańców, prestiż osiedla (pozycja ekologiczna w odniesieniu do innych terenów mieszkaniowych miasta), poziom identyfikacji z miejscem zamieszkania, który decyduje o ewentualnych preferencjach migracyjnych oraz wyznacza chęć partycypacji i określa aktywność mieszkańców w procesach modernizacji i humanizacji osiedli.

Do grupy determinant egzogenicznych zaliczono natomiast:

1) społeczne (społeczno-kulturowe): preferencje w zakresie systemu wartości i wzorów oraz stylu życia, aspiracje mieszkaniowe i ruchliwość rezydencjalną ludności, społeczna percepcja tej formy zabudowy, jej prestiż (lub stygmatyzacja);

2) ekonomiczne: rozpatrywane zarówno od strony popytowej (poziom możliwości i siła nabywcza i/lub zdolność kredytowa gospodarstw domowych – głównych aktorów działających na rynku mieszkaniowym miasta), jak i podażowej (oferta rynku nieruchomości oraz dostępność kredytów mieszkaniowych);

3) organizacyjne i formalnoprawne: możliwości pozyskania funduszy na inwestycje przyczyniające się do modernizacji wielkich osiedli mieszkaniowych jako środowiska zamieszkania, uporządkowanie kwestii własnościowych, stworzenie możliwości partycypacji mieszkańców w procesach modernizacji i humanizacji.

Wymienione determinanty mogą zarówno stymulować pozytywne przemiany wielkich osiedli mieszkaniowych, jak i stanowić ich bariery. Uwzględniając jednakże skalę tych zasobów oraz obecną sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce, charakteryzującym się wciąż niedoborem mieszkań w stosunku do potrzeb, o konieczności podjęcia działań modernizacyjnych decydować będą przede wszystkim czynniki ekonomiczne – koszt modernizacji istniejących osiedli oceniany jest bowiem na 25–60% kosztów budowy nowych domów (Gorczyca 2009). Warto także dodać, że w miastach, takich jak Łódź – o dużym udziale starych zasobów mieszkaniowych, o niskim standardzie oraz relatywnie niskiej zamożności mieszkańców, mieszkanie w blokowisku jest dobrem wciąż atrakcyjnym i silnie społecznie pożądanym.

BIBLIOGRAFIA

Basista A., 2001, *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu*, PWN, Warszawa.

- Borowik I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Arboretum, Wrocław.
- Borowik I., 2007, *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk*, [w:] I. Borowik, K. Sztalt (red.), *Współczesna socjologia miasta. Wielość oglądów i kierunków badawczych dyscypliny*, Wyd. Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
- Chmielewski J.M, Mirecka M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- 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:] I. Jażdżewska (red.), *XIII Konwersatorium wiedzy o mieście. Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej jej przemian*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Czepczyński M., 1999, *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych*, Biuletyn KPZK PAN, z. 190.
- Dzieciuchowicz J., 2005, *Typologia przestrzenna usług rynkowych* [w:] J. Dzieciuchowicz (red.), *Usługi rynkowe w Łodzi w dobie transformacji*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Fuhrmann M., 2008, *Człowiek w wielkim osiedlu mieszkaniowym. – zjawisko sąsiedztwa czy obojętność?*, [w:] *Człowiek w mieście. Symbioza, adaptacja, konflikt*, Wyd. Elipsa, Warszawa, s. 54–59.
- Gaczeł W., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, Biuletyn KPZK PAN, z. 190.
- Gorczyca K., 2009, *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji*, t. 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, Szlakami Nauki, nr 23, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Klima E., 2009, *Łódzkie kościoły katolickie po 1989 roku*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, XXII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- 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; <http://www.eaue.de/Housing/housfut.htm>.
- Kozłowski S., 2005, *Pozytywne przykłady modernizacji osiedli mieszkaniowych*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Liszewski S., 2001, *Model przemian przestrzeni miejskiej miasta posocjalistycznego*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Liszewski S., 2008, *Formy i struktury przestrzenne wielkich skupisk miejskich*, [w:] S. Liszewski (red.), *Geografia urbanistyczna*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Masica R., Milewska K., 2003, *Zmiany w zagospodarowaniu zespołu osiedli mieszkaniowych: Przykład Widzewa-Wschodu w Łodzi*, [w:] T. Markowski (red.) *Zagospodarowanie przestrzeni miejskiej Łodzi*, Biuletyn KPZK, z. 203.

- Matlovic R., Ira V., Sykora L., Szczyrba Z., 2001, *Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratysławy, Ołomuńca oraz Preszowa)*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Motak M., 2003, *Skąd się wzięły blokowiska*, *Czas Kultury*, nr 4/115.
- Musterd S., van Kempen R., 2005, *Large-scale Housing Estates in European Cities: Opinions of residents on recent developments*, RESTATE report 4k, Utrecht University, Utrecht.
- Rembarz G., 2007, *Przyszłość osiedli wielkopłytowych*, *Giełda Nieruchomości*, nr 7.
- Rębowska A., 1999, *Rehabilitacja wielkoblokowych zespołów mieszkaniowych w Polsce*, [w:] *Gospodarka przestrzenna gmin odnowa miast*, IV Krakowska Konferencja Międzynarodowa, Kraków.
- Rykiel Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, *Prace Geograficzne*, IGiPZ PAN, nr 170.
- Sykora L., 2000, *Post-communist City*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Szafrańska E., 2009, *The Socio-spatial Structure of Large Housing Estates in Post-socialist Łódź (Poland)*, [w:] *Revitalizing built Environments. Requalifying Old Places for New Uses*. IAPS-CSBE&HOUSING NETWORK, *International Symposium 12–16 October 2009*, Istanbul (CD).
- Szafrańska E., 2009b, *Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców na przykładzie zespołu mieszkaniowego Retkinia Północ w Łodzi*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, XXII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Szafrańska E., 2010, *Wielkie zespoły mieszkaniowe – ich przemiany i miejsce w strukturze społeczno-przestrzennej współczesnego miasta. Przykład Łodzi*, [w:] J. Słodczyk, A. Dembińska-Niemiec (red.), *Funkcje miast jako czynnik kształtowania przestrzeni miejskiej*, *Studia Miejskie*, nr 2.
- Węclawowicz G., 2003, *Restrukturyzacja wielkich osiedli mieszkaniowych w miastach europejskich. Opis projektu badawczego*, *Przegląd Geograficzny*, t. 75, z. 2.
- Węclawowicz G., 2007, *Geografia społeczna miast*, PWN, Warszawa.
- Węclawowicz G., Guszczka A., Kozłowski S., 2004, *Large Housing Estates in Poland: Policies and Practices*, RESTATE report 3f, Utrecht University, Utrecht.
- Węclawowicz G., Guszczka A., Kozłowski S., Bielawska A., Adamiak A., Krasowska M., Fader A., Bierzyński A., 2005, *Large Housing Estates in Poland: Opinions of residents on recent developments*, RESTATE, report 4k, Utrecht University, Utrecht.

