

Lidia Groeger

2. WSPÓŁCZESNA ZABUDOWA REZYDENCJONALNA. PRZYKŁAD ŁODZI

2.1. Wprowadzenie

Każdy ustrój polityczny ze swymi specyficznymi formami gospodarki, unormowaniami prawnymi, odciska swoje piętno na charakterze zabudowy powstałej w okresie swego funkcjonowania. W historii Łodzi i wielu innych miast Polski wyraźnie zaznaczył się okres drapieżnego kapitalizmu z okresu XIX i XX w. Występujące wówczas znaczne zróżnicowanie dochodów ludności doprowadziło do potrzeby epatowania zamożnością wśród przedsiębiorców, którym powiodło się w biznesie. Powstało w tym okresie w Łodzi wiele rezydencji, które obok funkcji mieszkaniowych miały pełnić głównie reprezentacyjną funkcję w stosunku do klientów, akcjonariuszy i innych współpracujących firm. Były miejscem spotkań, wydawania oficjalnych przyjęć, które miałyby świadczyć o znaczeniu i jednocześnie podnosić prestiż ich właściciela. Niewątpliwie wymagały znacznych nakładów finansowych na wybudowanie i utrzymanie, dlatego posiadanie okazałej rezydencji świadczyło poniekąd o zamożności właściciela i dla instytucji finansowych dawało podstawę zabezpieczenia dla udzielanych kredytów. Należy mieć na uwadze, że wówczas brak było instytucji informatorów gospodarczych, a nawet duże firmy nie upubliczniały swych wyników finansowych. Ocenę kondycji firmy opierano zasadniczo na zewnętrznych oznakach zamożności. Prawdopodobnie dlatego, aktualnie sztandarowy obiekt zabytkowy Łodzi, jakim jest „Pałac Poznańskiego” i inne pałace tej rodziny stanowiły własność spółki akcyjnej, która ostatecznie zbankrutowała. Świadomość, że ówczesne pałace często nie stanowiły prywatnego majątku osób je zamieszkujących, a często były obciążone hipotecznie powoduje, że zaczynamy inaczej patrzeć na te reprezentacyjne obiekty.

Współcześnie ponownie funkcjonujemy w realiach gospodarki kapitalistycznej. Zaznacza się również znaczna polaryzacja społeczna, która uwidacznia się także w charakterze zabudowy mieszkaniowej. Obok

ujednoliconej zabudowy okresu PRL pojawiać zaczęły się w zabudowie mieszkaniowej obiekty wyróżniające się swą okazałą formą na tle pozostałej nowo wznoszonej zabudowy mieszkaniowej. Dyskusyjne stają się kryteria dotychczas stosowane do określenia co jest zabudową rezydencjonalną. Pod tym pojęciem architekci 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 (Szolginia, 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 (Błaszko, Skrzypek-Łachińska, 2004). Opracowania dotyczące podziału i klasyfikacji terenów miejskich pod względem funkcjonalnym i fizjonomicznym, często umieszczają pod jednym typem zabudowy mieszkaniowej określenie zabudowy willowej i rezydencjonalnej (Liszewski, 1978). W opracowaniach ekonomiczno-geograficznych za zabudowę rezydencjonalną uważa się większe powierzchniowo i lepiej wyposażone domy, zlokalizowane w atrakcyjnych środowiskowo fragmentach miasta, położone na większych, ponad powszechnie przyjęte normy, działkach budowlanych (Marszał, Stawasz, 2006). Dla potrzeb opracowań określających kierunki zagospodarowania przestrzennego, 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.

Zabudowa rezydencjonalna zawsze kojarzona była z wyjątkowym, prestiżowym i reprezentacyjnym obiektem. Czy zatem współcześnie zabudowę rezydencjonalną są tylko prywatne budynki mieszkalne, a może też prestiżowe, strzeżone apartamentowce, czy może też wyjątkowo okazałe siedziby firm lub ekskluzywne hotele? Zagadnienie to należałoby poddać szerszej dyskusji w środowiskach nie tylko architektów, ale również urbanistów czy socjologów.

2.2. Mieszkaniowa zabudowa rezydencjonalna

Dla potrzeb uporządkowania opisu zabudowy rezydencjonalnej przyjęto za opracowaniami urbanistycznymi dla miast różnej wielkości najbardziej jednolite kryteria: powierzchni zabudowy, która nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki. Natomiast w przypadku powierzchni działek

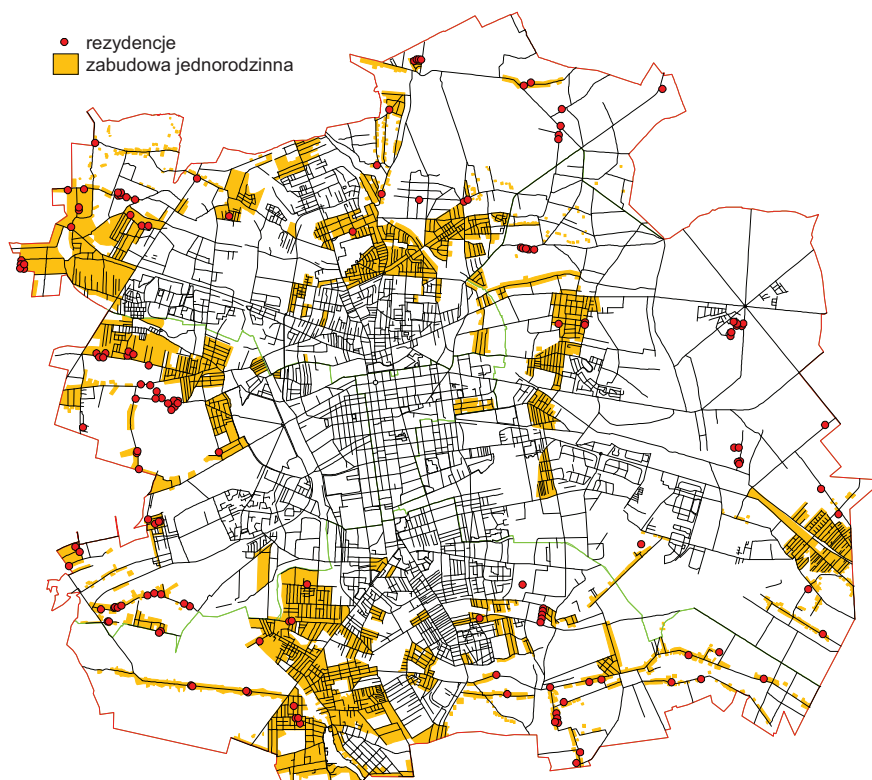
rezydencjonalnych, rozpiętość zalecanej powierzchni występowała między 1 500 a 5 000 m², przy czym w opracowaniach planistycznych występowała charakterystyczna prawidłowość, że im mniejsze miasto, tym pod zabudowę rezydencjonalną przewidywano większe powierzchniowo działki. Dla Łodzi przyjęto minimalną powierzchnię terenu pod zabudowę rezydencjonalną 2 000 m² i była to powierzchnia najczęściej wskazywana 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. Wyżej wymienione kryteria stanowiły podstawę wyróżnienia mieszkaniowej zabudowy rezydencjonalnej.

2.3. Lokalizacja zabudowy rezydencjonalnej

Rozkład przestrzenny nowych rezydencji w granicach administracyjnych Łodzi ustalono w oparciu o terenową inwentaryzację przeprowadzoną latem 2007 r. Uwzględniono obiekty wybudowane, posiadające dachy, okna i drzwi. Punktową lokalizację nowych rezydencji przedstawiono na tle rozmieszczenia budownictwa jednorodzinnego. Przy tworzeniu mapy uwzględniano przeważającą formę zabudowy w danym bloku urbanistycznym. Powierzchnia gruntu zajmowana przez rezydencje została określona na podstawie raportów z MODGiK¹. Obiekty te, często lokalizowane były na dwóch, a nawet trzech działkach, tak więc przy określaniu powierzchni starano się uwzględnić cały, ogrodzony teren rezydencji. Wynikiem przeprowadzonych badań terenowych było określenie 150 nowych rezydencji w Łodzi, przedstawione na tle siatki ulic, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz administracyjnych dzielnic miasta (rys. 1).

Rozkład przestrzenny obszarów z nową zabudową rezydencjonalną związany jest z dostępnością wolnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ze względu na koszt 1 m² nowe rezydencje powstawały przeważnie na obrzeżach miasta lub w bezpośrednim sąsiedztwie jego granic np. Kalonka na wschodzie, Romanów na zachodzie, Łagiewniki na północy i Rzgów na południu. Obszary nowej zabudowy rezydencjonalnej nie były wyznaczane w sposób planowy, ich lokalizacja często wydaje się przypadkowa, ponieważ brak w otoczeniu kontynuacji charakteru zabudowy. Często reprezentacyjne obiekty powstawały w otoczeniu starej, niekiedy zdewastowanej zabudowy mieszkaniowej. Na ich lokalizację zapewne miała wpływ dostępność wolnych terenów pod zabudowę mieszkaniową, możliwość

¹ Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.



Rys. 1. Lokalizacja nowych rezydencji na tle obszarów z zabudową jednorodzinną w Łodzi

Źródło: oprac. własne

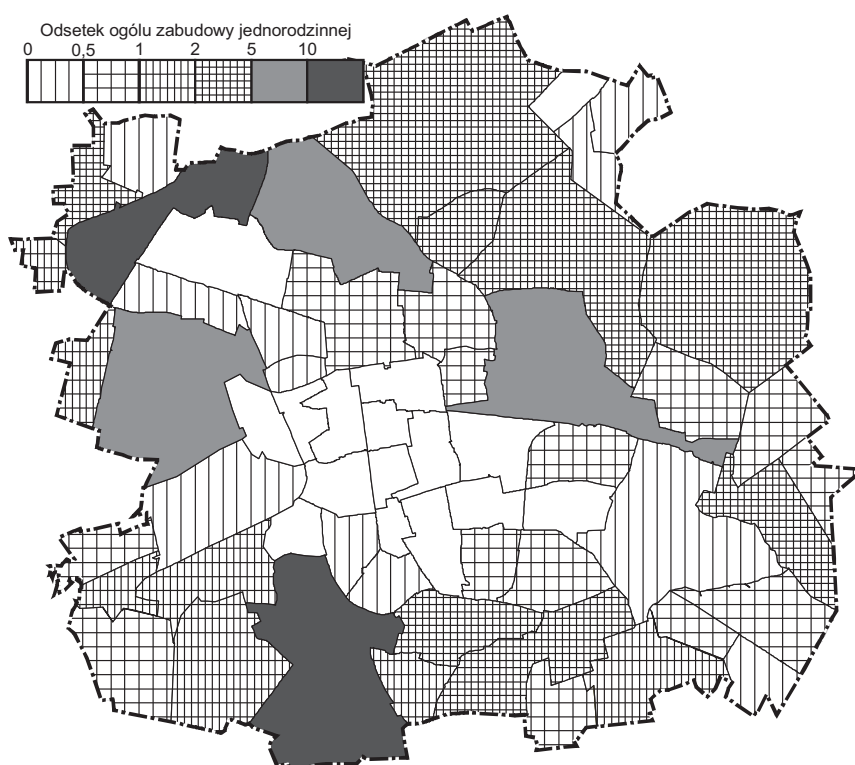
dojazdu drogą utwardzoną oraz stosunkowo bliska odległość do centrum miasta i obiektów usługowych. Generalnie brak w przestrzeni miasta typowych osiedli z zabudową rezydencjonalną, z wyjątkiem zgrupowania okazałych domów przy południowej granicy Łagiewnik, gdzie budową reprezentacyjnych domów zajmowała się kompleksowo firma deweloperska. Obiekty tego typu występują przeważnie w sąsiedztwie starej lub nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oddalone są od głównych dróg, a dojazd do nich jest utrudniony. Zatem nie są to obiekty mające przyciągać uwagę i świadczyć o zamożności ich właściciela. Często położone są przy nieutwardzonych drogach, a nawet nieoświetlonych. Lokalizacja sprawia często wrażenie przypadkowej ze względu na otoczenie, które sposobem zagospodarowania nie konweniuje z okazałą zabudową rezydencjonalną. Współczesna zabudowa rezydencjonalna nie jest położona przy głównych ulicach, wręcz ukryta wśród zieleni, dalekich podjazdów i wysokich ogrodzeń. Pełni funkcje azylu dla mieszkańców, którzy na swoim terenie

izolują się od otaczającej rzeczywistości. Wcześniej eksponowany reprezentacyjny charakter dawnych rezydencji Łodzi obecnie jest ukryty i udostępniony jedynie dla rodziny i zaufanych znajomych. Dostępu do wjazdu na teren nieruchomości strzegą wideodomofony lub służby wartownicze. Dodatkowym zabezpieczeniem wielu rezydencji są stróżujące psy lub załogi interwencyjne służb ochroniarskich, o czym informują stosowne tablice. Próby sfotografowania z bliska rezydencji spotykały się z odmową właściciela lub ochrony. Świadczy to o wyjątkowej izolacji tych obiektów i niechęci do upubliczniania ich wizerunku.

Wcześniejsze badania prowadzone w końcu lat 90. w grupie dobrze sytuowanych mieszkańców Łodzi wskazały, że w wyborze miejsca zamieszkania kierują się przeważnie dobrym dojazdem, potrzebą ciszy, czystego powietrza w sąsiedztwie terenów zielonych, bliskością lokalizacji obiektów usługowych. Wówczas zaskakującym wnioskiem była niska potrzeba zamieszkiwania w otoczeniu domów ludzi o podobnym statusie majątkowym (Groeger, 2004). Obecne badania potwierdzają to stwierdzenie, bowiem zabudowa rezydencjonalna bardzo często otoczona jest starymi domami, a nawet zdewastowanymi terenami (dzikie wysypiska, podmokłe tereny z trudno przejezdnymi drogami). Wydaje się, że właściciele nowych rezydencji bardziej skupiają się nad zagospodarowaniem swoich szalenie ogrodzonych enklaw niż nad samym otoczeniem miejsca zamieszkania.

W obszarze miasta tereny z nową zabudową rezydencjonalną zajmują zaledwie 0,6% powierzchni miasta (Groeger, 2009). W rozmieszczeniu przestrzennym pojawia się tendencja do wznoszenia nowych obiektów w sąsiedztwie już istniejących, zjawisko to występuje we wszystkich jednostkach osiedlowych z zabudową rezydencjonalną. Charakterystyczne jest również duże rozproszenie, szczególnie na Wiskitnie i w południowo-wschodniej części miasta. W rejonie tym powstały rezydencje na dużych obszarowo działkach. Natomiast na Polesiu nowe obiekty zabudowy rezydencjonalnej zlokalizowane są na stosunkowo małych powierzchniowo działkach o powierzchni ok. 3 000 m², a we wspomnianej południowo-wschodniej części miasta działki zajmują nawet po kilkadziesiąt tysięcy m². Analiza występowania zabudowy rezydencjonalnej w układzie dzielnic wskazuje na dominującą pozycję Polesia i Bałut w liczbie nowo wzniesionych rezydencji. Biorąc pod uwagę lokalizację na terenie dzielnicy Bałuty, Lasu Łagiewnickiego i osiedla Julianów jeszcze od czasów przedwojennych uznawanego za prestiżowe można uznać, że na Bałutach są obszary zabudowy rezydencjonalnej już ugruntowane w świadomości mieszkańców miasta, natomiast teren Polesia jest nowym i bardzo dynamicznie rozwijającym się obszarem zabudowy rezydencjonalnej (Groeger, 2009). Rozmieszczenie zabudowy rezydencjonalnej na tle układu jednostek osiedlowych wskazuje na brak zbieżności występowania zabudowy jednorodzinnej i rezydencjonalnej. Potwierdza to wcześniejsze stwierdzenie, że lokalizacje

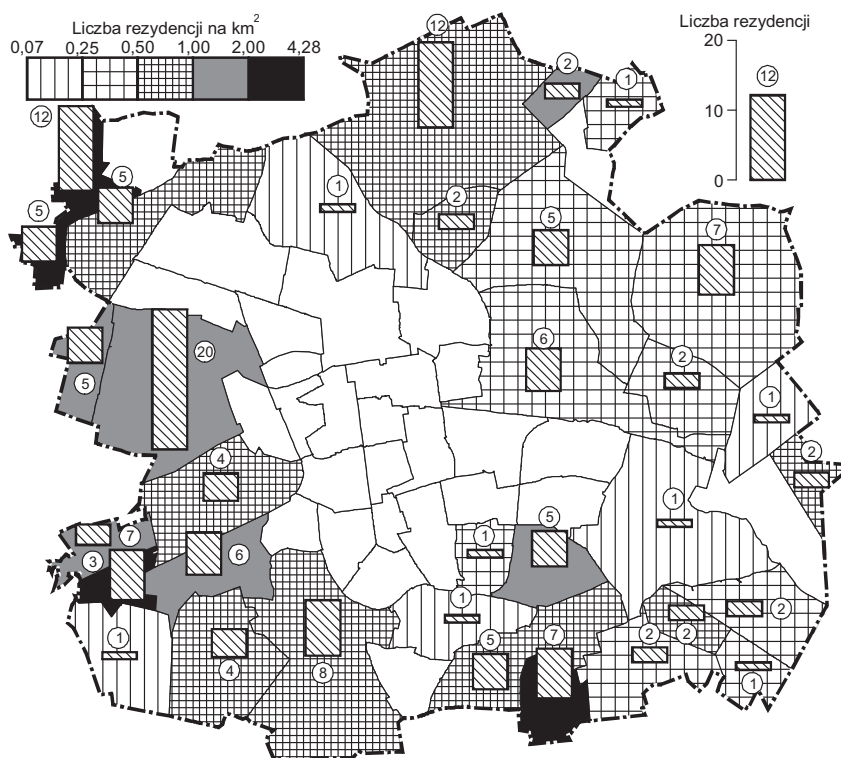
rezydencji na obszarze Łodzi są w dużej mierze przypadkowe i związane jedynie z dostępnością wolnych terenów. W układzie jednostek osiedlowych największy udział zabudowy jednorodzinnej występuje w jednostkach: Kochanówka i Ruda (ponad 10% udział) oraz Stoki, Radogoszcz, Złotno, gdzie tereny zabudowy jednorodzinnej stanowią ponad 5% powierzchni jednostki (rys. 2). W jednostkach tych wiele osób poszukuje działek pod zabudowę jednorodziną, wysoki popyt powoduje wyższą cenę nieruchomości gruntowych na tych terenach.



Rys. 2. Udział zabudowy jednorodzinnej w powierzchni jednostek osiedlowych Łodzi w 2007 r.

Źródło: oprac. własne

Zabudowa rezydencjonalna powstaje na dużych powierzchniowo działkach dlatego prawdopodobnie poziom cen oraz dostępność wolnych terenów jeszcze nie zabudowanych powoduje, że zabudowa rezydencjonalna najczęściej występuje w jednostkach: Żymna Woda na północnym-zachodzie miasta, Bronisinie położonym na południu i Lublinku na południowym-



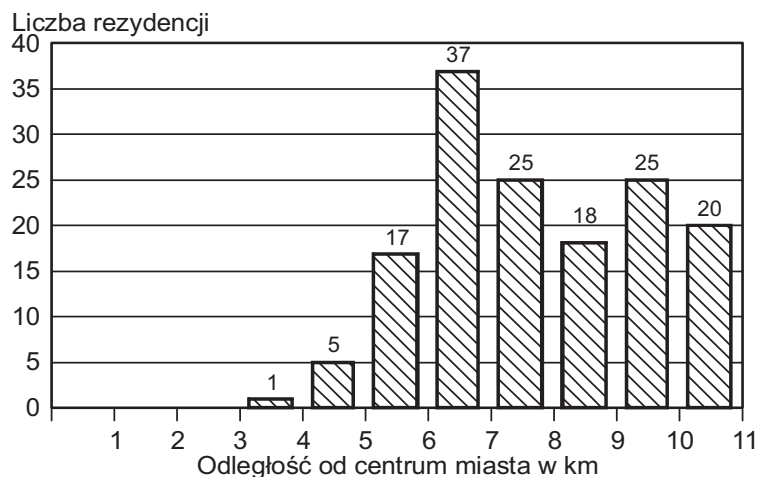
Rys. 3. Gęstość lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej w jednostkach osiedlowych Łodzi w 2007 r.

Źródło: oprac. własne

-zachodzie. Wszystkie te jednostki zajmują niewielkie powierzchnie w obszarze miasta, ale gęstość występowania tam rezydencji przewyższa dwa obiekty na kilometr kwadratowy (rys. 3). Powyżej jednej rezydencji na kilometr kwadratowy można spotkać w jednostkach osiedlowych: Nowe Moskule w północno-wschodniej części miasta (jednostka sąsiadująca bezpośrednio z Łagiewnikami postrzeganymi od wielu lat jako obszar szczególnie preferowany na miejsce zamieszkania wśród mieszkańców Łodzi) (Kaczmarek, 1996; Groeger, 2004), Lublinek Pienista, Srebrna, Złotno, Jagodnica w zachodniej części miasta oraz na obszarze Dąbrowy Przemysłowej. Nie wszystkie wymienione jednostki posiadają szczególne walory lokalizacyjne dla zabudowy rezydencjonalnej. Dużym zaskoczeniem jest powstanie takich obiektów na terenie, jak wskazuje nazwa, przeznaczonym pod zabudowę przemysłową. Potwierdza to wcześniejsze spostrzeżenia, że zabudowa rezydencjonalna funkcjonuje w swoim zagospodarowanym otoczeniu prywatnej posiadłości bez większego kontaktu z bezpośrednim otoczeniem, są to najczęściej enklawy zamożności

w otoczeniu mało atrakcyjnej zabudowy. Lokalizacje zabudowy rezydencjonalnej zachodzą bez planowego działania miejskich służb planistycznych, mimo że uchwały Rady Miasta wskazały planowane rejony lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej na terenie Nowosolnej, Rudy i Ustronnej. Przy analizach rozmieszczenia zabudowy rezydencjonalnej należy zwrócić uwagę na wielkość jednostek osiedlowych oraz zróżnicowane zagospodarowanie ich terenów pod różne funkcje, niekoniecznie mieszkaniowe. Ograniczenia te powodują, że mimo chęci i znacznych środków finansowych w jednostkach, w których brak wolnych terenów nie powstają nowe rezydencje. Niepokojącym zjawiskiem w tym względzie jest przejmowanie dotychczas leśnych lub parkowych terenów pod zabudowę rezydencjonalną. Przykładem takich działań może być obiekt, który powstał na obrzeżach Parku Julianowskiego (fot. 1). Jego budowa wymagała wycięcia wielu drzew, choć w interesie miasta jest ochrona terenów zieleni, co jak wykazuje praktyka jest słabo przestrzegane. Rozwiązaniem dla zamożnych inwestorów powinno być nabywanie nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, lecz zabudowanych starą, zdewastowaną zabudową. Ich środki finansowe oraz mądry nadzór miasta nad powierzchnią i formą zabudowy umożliwiłoby powstanie nowych obiektów podnoszących jakość otoczenia dotychczas zaniedbanych terenów miasta. Wówczas problem odpływu zamożnych mieszkańców miasta do gmin sąsiadujących z Łodzią, ponieważ tam znajdują lepsze warunki inwestowania w miejsce zamieszkania (niższe ceny, lepsza dostępność terenów itd.), byłby w znacznej mierze zażegnany, dzięki planowej polityce przestrzennej, uzbrajaniu terenów pod budownictwo w granicach miasta. Może wówczas rezydencje nie byłyby położone na tak dużych powierzchniowo działkach, ale infrastruktura terenu, bliskość atrakcji miasta byłyby rekompensatą powierzchni działki, a powstawałaby reprezentacyjna zabudowa podnosząca prestiż miasta.

Analiza odległości lokalizacji aktualnej zabudowy rezydencjonalnej od centrum miasta (skrzyżowanie Al. Piłsudskiego i Piotrkowskiej) wskazuje, że najczęściej rezydencje występują 6–7 kilometrów od centrum miasta (37), dalej ich liczba utrzymuje się na stałym poziomie ok. 20 w promieniu każdego kolejnego kilometra (rys. 4). Świadczy to, że właściciele rezydencji chętnie by je lokowali w możliwej bliskości centrum miasta. Obecność niewielu rezydencji położonych na dużych działkach, blisko centrum miasta jest elementem wskazującym na niską elitarność zabudowy mieszkaniowej Łodzi.



Rys. 4. Odległość lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej od centrum miasta

Źródło: oprac. własne

2.4. Funkcje i fizjonomia zabudowy rezydencjonalnej

Porównanie dawnych i współczesnych rezydencji na przykładzie Łodzi nasuwa wiele różniących je cech w sferze funkcjonalnej i fizjonomicznej. Współcześnie funkcje reprezentacyjne związane z działalnością firm właścicieli rezydencji realizowane są przeważnie w siedzibach firm lub renomowanych lokalach restauracyjnych lub hotelowych. Dawniej obie te funkcje częściej realizowane były w reprezentacyjnych rezydencjach. Obecnie generalnie nastąpiło oddzielenie funkcji reprezentacyjnej, związanej z działalnością firmy od funkcji mieszkaniowej. Współczesne rezydencje są bardziej anonimowe, przeważnie jedyną informacją jest szyld firmy ochroniarskiej informującej o strzeżeniu danego obiektu, dodatkowo pojawia się informacja o psie na terenie posesji. Cała sfera bezpieczeństwa jest szczególnie rozbudowana, bowiem nieruchomości otacza wysokie, często z pełnego muru ogrodzenie, pełniące funkcje izolacji od otoczenia (fot. 1). Od frontu bramy wjazdowe najczęściej są z kutego żelaza lub stali, a ogrodzenia mają bardziej reprezentacyjny charakter, ponieważ wykonane są z kamienia, tynkowanego muru lub klinkieru (fot. 2). Od stron mniej oficjalnych przeważnie są to betonowe ogrodzenia. Zabudowania najczęściej oddalone są od wjazdów i jakby ukryte w otaczającej roślinności. Z tego powodu 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). Rezydencje są okazałymi budynkami najczęściej dwukondygnacyjnymi

(fot. 3). Przeważają budynki o charakterze dworkowej zabudowy (parter i poddasze użytkowe), natomiast wśród najnowszej zabudowy rezydencjonalnej pojawiają się coraz częściej budynki o nowoczesnej bryle, częściowo z oblicówką z kamienia, kryte np. gontem. W wykończeniowych pracach używane są materiały wysokiej jakości, tj. piaskowiec, marmur, trawertyn, egzotyczne drewno, dachówka ceramiczna. W otoczeniu wyróżniają je nieregularne kształty, duże rozczłonkowanie bryły budynków. Charakterystyczne są duże przeszklenia salonów, szczególnie w części ogrodowej, jak i krytych tarasów (fot. 4). Połacie dachów przeważnie są skomplikowane, wielospadowe z wykuszami, rzadziej z oknami połaciowymi. W zagospodarowaniu często dodatkowo pojawiają się baseny, stawy, boiska, korty tenisowe, własne oczyszczalnie ścieków, systemy nawadniające lub ujęcia wody oraz niekiedy wartownie (fot. 5). Ważną rolę odgrywa pielęgnowana zielen, a nawet całe założenia ogrodowe. Za ogrodzeniem rezydencja żyje własnym życiem w stworzonym dla siebie otoczeniu, które jest komfortowe, zadbane i dobrze zagospodarowane.



Fot. 1. Rezydencja otoczona wysokim murem, izolującym ją od brzydkiego otoczenia i gruntowej drogi

Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 2. Rezydencja w trakcie budowy
Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 3. Rezydencja o charakterystycznej stylizacji zabudową dworską
Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 4. Zabudowa rezydencjonalna z charakterystycznymi dużymi przeszkleniami

Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 5. Rezydencja otoczona murem z budynkiem wartowni

Źródło: zdjęcie wykonane przez autora

2.5. Apartamentowiec rezydencją?

Na wstępie zwrócono uwagę na znaczenie pojęcia zabudowy rezydencjonalnej, coraz częściej w intuicyjnym odbiorze tego terminu pojawia się uznawanie za zabudowę rezydencjonalną apartamentowców, które formą zabudowy i użytymi materiałami pretendują do szczególnie reprezentacyjnych obiektów (fot. 6). Niektóre apartamentowce wyróżniają się wyjątkowo bogatą ofertą dodatkową dla swych mieszkańców w postaci sal fitness, basenu, miejsc opieki nad dziećmi. Te dodatkowe udogodnienia podwyższają prestiż tych obiektów i oceniane są jako lepsza zabudowa niż typowy blok wielomieszkaniowy. Dyskusyjne jest również klasyfikowanie zabudowy o charakterze rezydencjonalnym ze względu na powierzchnię działki, charakter i powierzchnię budynku, ale np. podzieloną na cztery mieszkania (fot. 7). Czy w przypadku zabudowy wielorodzinnej można mówić o zabudowie rezydencjonalnej na co wskazuje charakter zabudowy? Możliwe, że w przyszłości na skutek budowy nowych form prestiżowej zabudowy dotychczasowy zakres pojęcia zabudowy rezydencjonalnej ulegnie zmianie.



Fot. 6. Reprezentacyjny apartamentowiec
Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 7. Reprezentacyjny budynek wielorodzinny

Źródło: zdjęcie wykonane przez autora

2.6. Podsumowanie

Zabudowa rezydencjonalna świadczy o zamożności jej mieszkańców, jednak jak można wnosić z doświadczeń np. byłych właścicieli pałaców należących do spółek akcyjnych, które zbankrutowały, sytuacja prawna i finansowa właścicieli współczesnych rezydencji może również nie być całkiem przejrzysta. Ciekawym zagadnieniem mogłoby być zbadanie łódzkich rezydencji pod kątem zadłużenia hipotecznego i faktycznego właściciela. Informacje uzyskane na ten temat wyjaśniłyby czy posiadanie rezydencji faktycznie świadczy o statusie materialnym ich właściciela. Kwestia liczby rezydencji na jednostkę powierzchni może być również dobrym miernikiem atrakcyjności miasta i zamożności jego mieszkańców wykorzystywanym w badaniach porównawczych sytuacji w dużych miastach. Z opisu lokalizacji rezydencji oraz faktycznego skrywania ich za wysokimi ogrodzeniami i zielenią świadczy, że współcześnie rola zabudowy rezydencjonalnej bardzo się zmieniła i jest to miejsce bardziej prywatne niż oficjalne. Również fizjonomia ulega zmianie i ewoluje od typowego dworku do nowoczesnej bryły z dużymi przeszkleniami. Brak planowego działania i jasnego wyznaczenia obszarów predestynowanych na ten typ zabudowy, doprowadził do chaotycznego rozmieszczenia tych w sumie

reprezentacyjnych obiektów, które mogłyby wpływać na charakter i jakość przestrzeni, w której są zlokalizowane.

LITERATURA

- Błaszko A., Skrzypek-Łachińska M., 2004, *Architektura mieszkaniowa: współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych*, Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Groeger L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Groeger L., 2009, *Atlas Miasta Łodzi – suplement, plansza LV: Nowe obszary rezydencjonalne w Łodzi. Stan w roku 2007*, ŁTN, UMŁ, Łódź.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki”, nr 23, Wyd. ŁTN, Łódź.
- Liszewski S., 1978, *Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja*, „Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geographica”, ser. II, nr 15, Łódź.
- Marszał T., Stawasz D., 2006, *Przestrzeń rezydencjonalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.
- Szolginia W., 1982, *Architektura i budownictwo*, Wyd. Nauk. Tech., Warszawa.

ABSTRACT

CONTEMPORARY RESIDENTIAL BUILDINGS. CASE OF ŁÓDŹ

In Łódź, contemporary residential buildings started to be developed simultaneously to free market and private ownership of means of production introduction. Since then companies have been able to invest their surpluses in the development of magnificent residential buildings. However, the new structures are not as impressive as the 19 c. ones. The new constructions have a more residential then representative function. They are design to be very comfortable houses, preferably isolated from the neighbourhood.

In the paper the author used the urban criteria applied to determined residential buildings in Poland. This means that the surface area of an estate should be larger then 2 000 meter sq., a plot for development should be bigger then 300 meter sq. and it should not be higher than three storeys. Taking into consideration its physiognomy it should also be finished with a superior standard of materials and include such facilities as a swimming pool, tennis court or winter garden.

In 2007, there were only 150 such buildings in Łódź – their localisation are shown in picture no. 1. Spatial distribution of new residential buildings is correlated to the availability of plots. Because of the price of residential grounds spacious representative houses were built mainly on the outskirts of the town, having been surrounded by new and old single-family housing. They are not in easy reach since they were located away from main roads.

Location seems to be random in many cases. Impressive houses do not correspond with their surroundings. Residences function rather as asylums for their dwellers and are carefully protected by guards and watchdogs. New residential areas constitute only 0,6% of the town overall territory. Because of the shortage of available plots those who can afford to take over park land or woodland areas which should be assessed as a negative phenomenon.