



PRACA DYPLOMOWA INŻYNIERSKA

Suburbanizacja Łodzi - przykład osiedla Złotno

Przyczynek do rehabilitacji funkcjonalno-przestrzennej

Imię i Nazwisko: Oskar Kowalczyk

Nr albumu: 181961

Promotor pracy: dr inż. arch. Włodzimierz Witkowski

Łódź, 2016

Spis treści

1. Wstęp	4
1.1. Uzasadnienie wyboru tematu	4
1.2. Cel pracy	4
1.3. Zakres czasowy.....	4
1.4. Zakres przestrzenny	5
1.5. Słownik pojęć	6
2. Materiały i metody pracy	7
2.1. Rodzaj źródeł.....	7
2.2. Metody badawcze	7
3. Analiza problemu suburbanizacji	8
3.1. Suburbanizacja – zarys historyczny.....	8
3.2. Przyczyny zjawiska.....	14
3.2.1. Przyczyny społeczne	14
3.2.2. Przyczyny prawne.....	18
3.3. Skutki procesu suburbanizacji.....	27
3.3.1. Skutki społeczne	27
3.3.2. Skutki ekonomiczne.....	29
3.3.3. Skutki przyrodnicze	33
3.3.4. Skutki funkcjonalno-przestrzenne	35
4. Charakterystyka i analiza obszaru opracowania	37
4.1. Lokalizacja	37
4.2. Suburbanizacja – problem Łodzi	38
4.3. Uwarunkowania historyczne - ewolucja przestrzenna obszaru	40
4.3.1. Ekspansja zabudowy na przestrzeni lat.....	46
4.3.2. Charakterystyka struktury przestrzennej.....	48
4.3.3. Ewolucja podziałów własnościowych – folwark Jagodnica Złotna	51
4.4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego.....	53
4.5. Analiza elementów kompozycji przestrzennej i estetyki przestrzeni.....	60
4.6. Analiza stanu zagospodarowania terenu. Przeznaczenie i funkcje istniejącej zabudowy	65
4.7. Analiza dostępności infrastruktury	68
4.7.1. Stan dróg.....	68
4.7.2. Komunikacja publiczna	69
4.7.3. Analiza infrastruktury technicznej.....	70

4.7.4. Analiza infrastruktury społecznej	71
4.8. Własność miejska terenu.....	73
4.9. Ocena aktywności społecznej.....	74
4.10. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych	78
4.10.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	78
4.10.2. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej – „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi”	81
4.11. Podsumowanie.....	83
5. Przyczynek do rehabilitacji funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania	86
5.1. Analiza SWOT	86
5.2. Przyczynek do strategii rozwoju obszaru i wytyczne do dokumentów planistycznych	93
5.3. Podsumowanie.....	101
6. Bibliografia	102
6.1. Źródła kartograficzne.....	109
7. Spis fotografii, rysunków, tabel i wykresów	110
8. Część graficzna	112
8.1. Schematy.....	112

1. Wstęp

W XXI wieku łatwo dostrzegalnym zjawiskiem jest wyraźna tendencja do migrowania mieszkańców z centrów miast na ich słabiej zurbanizowane obrzeża. Zjawisko to ukierunkowane chęcią podniesienia jakości życia, powoduje przekształcenia obszarów wiejskich, które w wyniku poszerzania granic miasta znalazły się w jego obrębie. Proces ten ma wpływ na krajobraz, warunki przyrodnicze, a także na kwestie ekonomiczne oraz społeczne. Subiektywnie często postrzegany jako dobry, skutkuje pogarszającym się stanem przestrzeni i wbrew pozorom powoduje negatywne skutki w życiu osób, które w tym procesie uczestniczą.

1.1. Uzasadnienie wyboru tematu

Proces rozlewania się miast jest dostrzegalny w wielu gminach w Polsce, lecz także w wielu z nich wydaje się być bagatelizowany. Duże miasta doświadczają odpływu mieszkańców z centrów na peryferia. Zjawisko to wiąże się z wieloma konsekwencjami, w wyniku których zasadna wydaje się być jego racjonalna kontrola. Problem ten istniejący od lat jest marginalizowany w polskim prawie, a dokumenty planistyczne gmin nie zawsze uwzględniają potrzeby i bolączki obszarów nim objętych. Stąd zajęcie się tą problematyką wydaje się być zasadne.

1.2. Cel pracy

Praca ma na celu scharakteryzowanie procesu urbanizacji przedmieść, a także ocenę tego zjawiska. Efektem będą także proponowane przekształcenia w zagospodarowaniu przedmieścia Łodzi, jakim jest osiedle Złotno, a także sugerowane zmiany do prawodawstwa na szczeblu lokalnym.

1.3. Zakres czasowy

Zakres czasowy badanego zjawiska obejmuje okres od lat 80. XX wieku do 2016 r. Natomiast zapoznanie się z procesami zachodzącymi w przeszłości na wybranym obszarze wymagało zbadania procesów zachodzących od początków zasiedlania obszaru – I połowy XV wieku.

1.4. Zakres przestrzenny

Zakres przestrzenny związany jest z procesami zachodzącymi w granicach dużych miast w całej Polsce, natomiast szczegółowy obszar opracowania dotyczy osiedla administracyjnego Złotno, a dokładniej osiedli będących jego częściami: Huta Jagodnica, Stare Złotno i Nowe Złotno. Granica obszaru opracowania przebiega:

- wzdłuż granicy miasta na odcinku od ul. Przygranicznej do ul. Zadraż,
- od granicy miasta środkiem ul. Zadraż, a następnie jej przedłużeniem do ulic: Kotarbińskiego i Wykowej,
- następnie wzdłuż ul. Kotarbińskiego do ul. Kotarbińskiego 28,
- od ul. Kotarbińskiego 28 do skrzyżowania al. Brynickiej i ul. Wiernej Rzeki,
- od zbiegu tych ulic do ul. Traktorowej 50/58,
- od posesji na ul. Traktorowej 50/58 przebiega równolegle do ul. Słonecznikowej i Rabatkowej do rzeki Bałutki,
- wzdłuż rzeki Bałutki do przedłużenia ulicy Namiotowej w parku im. J. Piłsudskiego,
- od Parku im. J. Piłsudskiego wzdłuż ulicy Namiotowej do skrzyżowania z ul. Krańcową,
- wzdłuż ul. Krańcowej do ul. Biegunowej,
- od ul. Biegunowej wzdłuż granicy byłego poligonu wojskowego Brus do ul. Przygranicznej.

Obrane granice obszaru opracowania wynikają przede wszystkim z przebiegu granicy administracyjnej osiedla Złotno, na odcinku od ul. Przygranicznej do skrzyżowania ul. Krakowskiej i Namiotowej, a także z historycznej granicy pomiędzy osadami Stare Złotno i Brus na odcinku od wcześniej wspomnianego skrzyżowania, do granicy miasta.

1.5. Słownik pojęć

Ład przestrzenny – „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne¹.”

Suburbanizacja – wg Liszewskiego jest pojęciem oznaczającym urbanizację terenów podmiejskich (przedmieść)². Wg Klaassena i Paenlincka świadczy o niej także ubytek mieszkańców w centrum ośrodka miejskiego przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkańców na peryferiach miasta³.

Suburbium – „dzielnica położona na krańcach wielkiego miasta⁴.”

Urbanizacja – to proces, który można określić jako powstawanie miast, intensyfikację cech miejskich w miastach już istniejących oraz nabieranie i pogłębianie cech wzorowanych na miejskich na obszarach wiejskich⁵.

Zrównoważony rozwój - „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń⁶.”

¹ Według art.2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2003 nr 80 poz.717).

² S. Liszewski, *Geografia Urbanistyczna*, Łódź 2008, s. 157.

³ R. Bul, *Migracje wahadłowe mieszkańców aglomeracji poznańskiej w okresie intensywnej suburbanizacji*, Poznań 2013, s.46.

⁴ Według Słownika Języka Polskiego, dostęp: <http://sjp.pwn.pl/sjp/suburbium:2525123.html>, przeglądane: 23.06.2016 r.

⁵ S. Liszewski, op. cit., s. 157.

⁶ Według art. 3 pkt. 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627).

2. Materiały i metody pracy

2.1. Rodzaj wykorzystywanych źródeł

- literatura,
- dokumenty planistyczne miasta Łódź,
- uchwały miasta Łódź,
- dokumenty prawa państwowego,
- mapy historyczne,
- materiały z portali mapowych takich jak mapa.lodz.pl, geoportal.lodzkie.pl

2.2. Metody badawcze

- inwentaryzacja badanego obszaru,
- analiza literatury,
- analiza dokumentów planistycznych,
- analiza uchwał i ustaw,
- analiza materiałów internetowych,
- analiza artykułów,
- analiza map historycznych,
- analiza ortofotomap,
- obserwacje na badanym obszarze.

3. Analiza problemu suburbanizacji

3.1. Suburbanizacja – zarys historyczny

Okres trwania procesu, który nazywamy suburbanizacją jest dość krótki w granicach Polski – rozpoczęła się około 35 lat temu⁷. Niemniej jednak posiadanie domów letniskowych, drugich domów lub dacz na przedmieściach było zjawiskiem obserwowanym znacznie wcześniej. Pojęcie to oraz słowo „suburbia”, jako pierwsze zaczęły się pojawiać w literaturze amerykańskiej i zachodnioeuropejskiej. Zjawisko to było na początku szczególnie zauważalne w Stanach Zjednoczonych, kiedy to po II wojnie światowej obserwowany był szczególny rozrost tkanki podmiejskiej. W Polsce przyczyny tego zjawiska były zupełnie inne, bowiem wynika ono ze społeczno-przestrzennych przemian miast, od socjalistycznych, poprzez postsocjalistyczne aż po kapitalistyczne⁸.

Już w latach 50. XX wieku Polacy mieli prawo czuć się pokrzywdzeni przez komunistyczne rządy i ich chęć do posiadania własnego domu wydawać by się mogła uzasadniona. Za sprawą nowej ustawy uchwalonej w 1954 r. została narzucona przestrzeń jaką mogły posiadać ich mieszkania⁹. Był to „Normatyw projektowania budynków mieszkalnych i mieszkań w miastach i osiedlach typu miejskiego”, który sprawił, że powierzchnia użytkowa mieszkania trzypokojowego mieściła się w przedziale od 51 do 58 m², a minimalna powierzchnia takiego lokalu miała wynosić 36 m². „Sielanka” jednak nie trwała długo, gdyż już w 1959 r. zaostrozono przepisy. Ustawa, która narzuciła bardziej rygorystyczne normy to „Normatyw projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach”. Określał on metraż, jaki powinien przypadać na 1 osobę w mieszkaniu; wartość ta wynosiła 11 m². Dokument ten ustalał także średnią powierzchnię, jaką powinny zajmować nowo budowane lokale, wynoszącą 44 m². Ustawa ustalała, że wszystkie mieszkania powinny nie tylko być z nią zgodne, ale także powinny spełniać głównie jego dolne granice to znaczy, że np. mieszkanie trzypokojowe powinno mieć wielkość¹⁰ 33 m². Skutkowało to największymi tego typu obostrzeniami w skali całej Europy. Pięć lat później natomiast postanowiono obniżyć normy, jakie powinny spełniać mieszkania, ustanawiając podstawowy standard budowlany¹¹.

⁷ K. Heffner, Proces suburbanizacji a polityka miejska w Polsce, [w:] *Miasto – region – gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin Profesora Ludwika Straszewicza*, pod red. T. Marszała, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016, s. 86.

⁸ K. Kajdanek, *Suburbanizacja po polsku*, Kraków 2012, s. 12.

⁹ Uchwała nr 70 Prezydium Rządu z dnia 6 lutego 1954 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, „Monitor Polski” 1954, nr 120, poz. 1688.

¹⁰ Uchwała nr 364 Rady Ministrów z 20 sierpnia 1959 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, „Monitor Polski”, nr 81, poz. 422, s. 687.

¹¹ K. Kajdanek, op. cit., s. 13.

Tabela 3.1. Porównanie normatywów mieszkaniowych z 1959 r. i z 1974 r.

Kategoria mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań wg normatywu z 1959 r. (m2)	Powierzchnia użytkowa mieszkań wg normatywu z 1974 r. (m2)	Dopuszczalne podwyższenie górnej granicy ze względów technologicznych (m2)	Maksymalna górna granica wielkości mieszkania danej kategorii (m2)	Liczba osób w mieszkaniu
M-1	17-20	25-28	-	28	1
M-2	24-30	30-35	1	36	2
M-3	33-38	44-48	4	52	3
M-4	42-48	56-61	2	63	4
M-5	51-57	65-70	3	73	5
M-6	59-65	75-85	-	85	6 lub 7
M-7	67-71	Nie normowano	-	-	-

Źródło: Uchwała nr 364 Rady Ministrów z 20 sierpnia 1959 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, „Monitor Polski”, nr 81, poz. 422, s. 687, W. Korzeniewski, Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974, Warszawa 1980, s. 62, W. Korzeniewski, Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego, Warszawa 1981, 219, [cyt. za:] W. Wejman, Mieszkanie w PRL – normatyw mieszkaniowy, dostęp: http://teatrnn.pl/leksykon/node/4351/mieszkanie_w_prl_normatyw_mieszkaniowy, przeglądane: 01.06.2016 r.

Tabela 3.2. Porównanie wielkości mieszkań standardowych w wybranych krajach

Kraj	Dane z roku	Liczba mieszkańców					
		1	2	3	4	5	6
		Powierzchnie mieszkalne przewidziane prawem przypadające na osobę/osoby w różnych krajach					
Belgia	1967	25,0	35,0	47,0	60,0	67,0	73,0
Bulgaria	1976	24-30	45-57	56-70	73-89	88-102	105-112
Czechosłowacja	1976	28	40	60,0	71	81	89
Finlandia	1967	22-30	45-60	60-75	75-90	90-99	-
Francja	1964	25-33	42-50	55-67	66-77	80-93	90-110
Norwegia	1967	32-42	54	66	72-78	84-91	93
Polska	1974	25-28	30-35	44-48	56-61	65-70	75-85
Wielka Brytania	1967	30	40	57	67-74	75-94	84-98
ZSRR	1975	18-36	31-62	40-74	50-80	54-99	66-103

Źródło: W. Korzeniewski, *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974*, Warszawa 1980, s. 62, [cyt. za:] W.

Wejman, *Mieszkanie w PRL – normatyw mieszkaniowy*, dostęp:

http://teatrnm.pl/leksykon/node/4351/mieszkanie_w_prl_normatyw_mieszkaniowy, przeglądate: 01.06.2016 r.

W 1972 r. dokonano nieznaczących zmian w poprzednich przepisach. W 1974 r. postanowiono naprawić istniejący stan rzeczy¹². Od tego momentu mieszkanie dla 3 osób mogło mieć nawet 44 – 48 m², niemniej jednak nawet jak na standardy obowiązujące wśród państw komunistycznych, Polska była „w tyle”. W Czechosłowacji, w 1976 r. narzucono normatyw dla mieszkania o takiej samej liczbie lokatorów, wynoszący 60 m², w tym samym czasie w Bułgarii dopuszczono budowę mieszkań do 70 m², a w ZSRR nawet do 74 m², nie

¹² Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, „Dziennik Budownictwa” 1974 nr 2, poz. 3, s. 13-15.

wspominając o krajach Europy Zachodniej, gdzie standardy te także były wyższe. Jedynym krajem, który dopuszczał podobne normy była Belgia¹³.

Takie obostrzenia sprawiły, że trudno się dziwić, iż mieszkańcy socjalistycznych blokowisk uzyskując możliwość wyprowadzenia się z „wzorcowego” lokalu okresu komunizmu w dużej mierze skorzystali z takiej możliwości i postanowili budować domy jednorodzinne, których te przepisy nie obowiązywały. I tak za początek polskiej suburbanizacji można uznać lata 80. XX wieku. Wtedy to zmalało tempo budowania osiedli wielorodzinnych, co było spowodowane kryzysem gospodarczym. Skutkowało to niezaspokojonym „głodem mieszkaniowym”, który przyczynił się do budowy domów jednorodzinnych. Charakterystyczną zabudową wyróżniającą się w tamtym okresie, cieszącą się dużym powodzeniem były tzw. „segmentowce” lub „szeregówki”. Te pierwotnie spójne pod kątem kolorystyki i użytych materiałów budynki budowano na obrzeżach miast co można z łatwością zauważyć na przykładzie Łodzi (osiedla: Smulsko, Jasieniec, Grabieniec). Okres ten także sprzyjał rozwojowi zabudowy jednorodzinnej o cechach indywidualnych i niskich walorach architektonicznych, który dotyczył głównie terenów miejskich, które w przeszłości były terenami osad. Zabudowa wypełniała ich układy przestrzenne poszerzając przedmieścia i przyczyniając się do ekspansji zabudowy (np. Nowe Złotno w Łodzi)¹⁴.



Fot. 3.1. Domy szeregowie powstałe w latach 80. XX wieku¹⁵

Przyczyn występowania suburbanizacji należy się także doszukiwać w szeregu zjawisk zapoczątkowanych transformacją ustrojową. Pierwszym z nich było zwiększające się

¹³ W. Korzeniewski, *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974*, Warszawa 1980, s. 62.

¹⁴ A. Grzegorzczak, *Przełom i transformacja: od sierpnia '80 do końca XX w.*, [w:] *Ilustrowana encyklopedia historii Łodzi*, Łódź 2009, nr 12, s. 328-330.

¹⁵ Fotografie, dla których nie podano źródła są zdjęciami autora.

zapotrzebowanie na mieszkania, które nastąpiło po przemianach ustrojowych z 1989 roku. Wynikało ono z niskich standardów mieszkań powstałych w okresie komunizmu a także z powodu niezrealizowanych obietnic władz PRL-u, które to planowały zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich Polaków do 1990 roku¹⁶. Także pogarszający się standard mieszkań komunalnych, w których stan techniczny i tkanka społeczna ulegała degradacji, a wartość tych mieszkań podlegała zmniejszaniu się w wyniku braku inwestycji poprawiających ich stan, w połączeniu z niższymi cenami ziemi na peryferiach miast skutkowało „budowaniem się” z dala od ich centrów. Mimo tego, że w okresie od drugiej wojny światowej do upadku komunizmu udało się wybudować około 7 milionów mieszkań w Polsce, to potrzeby mieszkaniowe Polaków nie pozostawały zaspokojone. Mieszkanie w substandardowej zabudowie było powszechne do tego stopnia, że w 1988 roku w lokalach niskiej jakości żyła ponad 1/3 osób (około 13 milionów mieszkańców Polski)¹⁷.

Rok 1989, który miał przynieść ze sobą szeroko rozumiane zmiany w związku z upadkiem komunizmu, przyniósł je także w kwestii budownictwa mieszkaniowego. Na początku lat dziewięćdziesiątych rząd postanowił wcielić w życie pomysł, w którym założył, że zabudowę mieszkaniową wielorodzinną skierowaną do mniej zamożnych i średniozamożnych będą zajmowały się TBS-y (Towarzystwa Budownictwa Społecznego). W przypadku mieszkań dla osób o wysokich dochodach miały być one własnościowe i „stawiane” przez deweloperów, a cena zakupu takiego lokum miała być kształtowana przez wolny rynek, zakup miał się odbywać na podstawie zaciąganego kredytu hipotecznego w komercyjnym banku. Gminy natomiast w założeniu miały być właścicielami terenów, na których miało powstawać budownictwo mieszkaniowe, a także przypadła im odpowiedzialność za zapewnienie mieszkań socjalnych dla ubogich¹⁸.

W 1997 roku pojawiły się kasy mieszkaniowe. Celem ich powstania było finansowanie rozwoju mieszkalnictwa w Polsce dzięki rodzimemu kapitałowi. Ich upadek sprawił, że ich miejsce zostało w pełni zdominowane przez komercyjne banki, posiadające udział kapitału zagranicznego i udzielające wysokooprocentowanych kredytów. Zmniejszające się finansowanie gmin z budżetu państwa na cele budownictwa mieszkaniowego sprawiło, że nie mogły one w pełni realizować swoich zadań narzuconych w ustawie. Mimo teoretycznie

¹⁶ W. Korzeniewski, *Normatyw urbanistyczny*, s. 61.

¹⁷ K. Kajdanek, op. cit., s. 12.

¹⁸ Tamże, s. 12 - 13.

większej dostępności mieszkań po kilkunastu latach od końca PRL-u na rynku brakowało większej liczby mieszkań niż w ostatnim roku przed transformacją ustrojową¹⁹.

Państwo podczas przemiany ustrojowej przekazało gminom mieszkania, które budowało w okresie komunizmu. W konsekwencji doprowadziło to do degradacji stanu technicznego budynków. Zmniejszające się subwencje sprawiły, że gminy nie były w stanie doprowadzić ich do stanu używalności, więc w celu pozbycia się przynajmniej częściowo tego problemu zaczęto sprzedawać je osobom, które dotychczasowo je wynajmowały. Uzyskane w ten sposób fundusze „łatały dziury budżetowe” i rzadko przeznaczane były na cele mieszkaniowe. Sytuacja ta doprowadziła do totalnej degradacji tkanki mieszkaniowej w wielu miastach, wynikającej z braku remontów. Nieliczne procesy rewitalizacji podejmowane przez miasta stanowiły tylko nieznaczną część potrzebnych działań naprawczych. Obok niechęci mieszkańców a czasem też wręcz braku możliwości mieszkania w takiej zabudowie, rozlewanie się miast było powodowane także niszczeniem tkanki wielkich osiedli blokowych budowanych głównie w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku. Ich degradacji przestrzennej i społecznej nie była w stanie przeciwdziałać „rewitalizacja”, która wówczas najczęściej polegała na remontach oraz termomodernizacji, a problem ten w 2010 roku dotyczył około 40% Polaków²⁰.

¹⁹ Tamże, s. 13.

²⁰ Tamże, s. 13-14.

3.2. Przyczyny zjawiska

3.2.1. Przyczyny społeczne

Główną przyczyną przeprowadzki na przedmieścia jest marzenie o ciszy i spokoju. Mieszkańcy chcą uciec od miejskiego otoczenia by znaleźć się w „wymarzonej” oazie zieleni, gdzie będą mogli wieść życie zgodne ze swoimi oczekiwaniami. Często jednak się zdarza, że idylliczny obraz przesłania wiele negatywnych cech nowego miejsca zamieszkania, takich jak odległość od centrum i czas dojazdu do niego i z powrotem, co skutkuje spędzaniem długiego czasu na jeździe samochodem²¹.

Dla nowych mieszkańców suburbia wydają się być dobrym miejscem do zaspokajania swojego kontaktu z naturą. Są one utożsamiane z miejscem zdrowym, zlokalizowanym z dala od wszelkiego rodzaju zanieczyszczeń generowanych przez przemysł i auta. Wybór takiego miejsca zamieszkania bywa też podyktowany odizolowaniem się od problemów społecznych centrów miast, w tym biedy, patologii, alkoholizmu czy narkomanii i przemocy, co miałyby się przyczynić do poprawy poczucia bezpieczeństwa²².

Jednym z powodów powszechności zjawiska suburbanizacji jest także czynnik społeczny, który można określić jako tzw. „modę na wiejskość”. Wykreowana przez telewizję oraz inwestorów, pociągnęła za sobą zmianę w poglądach Polaków, sprawiając że od 1998 roku do 2006 roku chętnych do mieszkania na obszarze wiejskim przybyło o 12% (zmiana z 30% do 42%). Natomiast udział zwolenników mieszkania w mieście w tym okresie zmalał o 13% (zmiana z 62% na 55%)²³. Trend ten też potwierdza liczba osób zamieszkałych w miastach na terenie Polski w porównaniu z danymi z krajów Europy Zachodniej. Udział mieszkańców miast w Polsce rósł co najmniej od 20-lecia międzywojennego, kiedy to wynosił około 30%²⁴, do momentu kiedy to współcześnie wynosi ok. 60% i maleje, natomiast w niektórych krajach europejskich wynosi on nawet 80%²⁵.

Przyczyn społecznych suburbanizacji można dopatrywać się także między innymi w potrzebie odczuwania prestiżu. Na przykładzie obiektów architektonicznych można łatwo zobrazować, jakie znaczenie ma usytuowanie miejsca zamieszkania. W architekturze często istotę i znaczenie budowli podkreśla się poprzez sytuowanie ich na podwyższeniach, lub też buduje się je w taki sposób, by wyróżniały się wysokością. Przykładowo w przypadku

²¹ F. Springer, *Wanna z kolumnadą*, pod red. J. Jaroszek, Wołowiec 2013, s. 34.

²² J. Małek, *Historyczne i współczesne uwarunkowania procesów suburbanizacji*, „Przestrzeń i Forma” 2011, nr 16, s. 433-434.

²³ K. Kajdanek, op. cit., s. 14.

²⁴ J. Kaliński, *Plan odbudowy gospodarczej 1947-1949*, pod. red. J. Dziembowskiej, Warszawa 1977, s. 291.

²⁵ K. Heffner, op. cit., s. 86.

pomników większy podziw budzą te wyższe niż te niższe, podobnie jest w przypadku piramid. Jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną sytuacja ta może wyglądać nieco inaczej - mieszkanie na znacznej wysokości traci na znaczeniu ze względów praktycznych. W przeszłości, gdy w miastach nie funkcjonowała jeszcze infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna, mieszkańcy byli zmuszeni donosić wodę do mieszkania ze studni, co w przypadku zamieszkiwania na najwyższym piętrze wymagało włożenia większego wysiłku. W związku z tym niższe piętra cieszyły się większym prestiżem, na wyższych natomiast zamieszkiwała mniej zamożna ludność. W czasach ogólnodostępnej infrastruktury zamieszkiwanie na kondygnacjach położonych niżej straciło na znaczeniu. Nie inaczej jest w przypadku domów jednorodzinnych, co może mieć większe znaczenie odnośnie omawianego procesu. Hierarchia w tym przypadku polega na tym, że właściciel większej działki, lub też położonej wyżej, może czuć się bardziej prestiżowo, gdyż posiada większą przestrzeń, doświadcza większej przestrzenności i ma większe możliwości obserwowania świata²⁶.

W społeczeństwach, w których rozwinął się kapitalizm potrzeba doświadczania, a nawet posiadania większej przestrzeni jest dość silna. Społeczeństwa te starają się często powiększać swoje mienie, inwestować w celu osiągnięcia jak największych dochodów. Prowadzi to także do chęci posiadania jak największego majątku ziemskiego, a potrzeby takie są nieograniczone. Przestrzeń jest utożsamiana z renomą, im więcej się posiada tym więcej prestiżu się osiągnęło. Potrzeba poszerzania swojego terytorium i maksymalizacji zysków może być nie do ostatecznego zrealizowania, gdyż pieniądze i grunty są pojęciami ogólnie rozumianymi i sygnalizują, że osoba, która je posiada jest bogata²⁷. Może to wskazywać na wyższy status społeczny i większy prestiż osoby posiadającej prywatny dom na własnej działce, niż osoby mieszkającej np. w bloku. Mieszkanie na suburbiach jest realizacją „american dream”, wyrażoną chęcią „pokazania się”, chwalenia się bogactwem, uwidocznieniem swojego statusu społecznego poprzez podróżowanie drogim samochodem²⁸.

Przyczyn suburbanizacji można także upatrywać w potrzebie doświadczania przestrzenności. Ta, rozumiana w kontekście wolności, może być doświadczana poprzez pokonywanie ograniczeń, jakie stwarza ograniczona przestrzeń. Można to odnieść do możliwości przemieszczania się, gdyż ta daje poczucie poznawania otoczenia. Osobie niemogącej się poruszać ciężko będzie wytworzyć obraz określonej przestrzeni, gdyż tej

²⁶ Yi - Fu Tuan, *Przestrzeń i miejsce*, Warszawa 1987, s. 55-56.

²⁷ Tamże, s. 80.

²⁸ K. Kamieniecki, *Rozprzestrzenianie się miast – współczesny problem niezależnie od stopnia kontroli zjawiska*, [w:] *Raport miasto za miastem*, pod red. K. Kamienieckiego, Warszawa 2002, s. 14.

doświadcza się bezpośrednio przez poruszanie się. Przedłużeniem ludzkich możliwości w odbieraniu przestrzeni mogą być pojazdy. Pozwalają w szybszym tempie doświadczać większych odległości, umożliwiając dogodniejsze odczuwanie wolności. Przestrzeń oddalona „na wyciągnięcie ręki” jest mniejsza niż ta, którą można przebyć dzięki jeździe rowerem czy samochodem. Rzeczy, które dotychczas były poza zasięgiem i horyzontem stają się bliższe oraz bardziej dostępne. W przypadku korzystania z publicznego transportu przemierzanie odległości staje się bardziej ograniczone, odbiera to możliwość swobodnego decydowania o kierunku, transport taki nie jest już poszerzeniem ludzkich predyspozycji, gdyż pasażer nie bierze udziału w procesie przemieszczania się, biernie poddaje się transportowi do miejsca docelowego. Odczuwanie przestrzenności, zatem jest też równoznaczne z możliwością swobodnego przemieszczania się²⁹. Wskazuje to na to, że osoby potrzebujące swobody, chętniej będą zamieszkiwać obszary odległe, z dala od zgiełku centrów miast, „skazując się” na przemieszczanie własnym autem z powodu czerpania przyjemności z dalekich podróży do pracy i usług.

Potrzeba odpowiedniej przestrzeni może być także uwarunkowana kulturowo, co może wynikać z ludzkich ambicji i dążeń. Istnieją na świecie miejsca, w których gospodarstwo rolne jest w stanie funkcjonować wykorzystując do uprawy niewielką kilkuakrową (1 akr = 0,4 ha), intensywnie uprawianą ziemię, natomiast w USA w 1876 r. gospodarstwo mające 40 akrów uznawano za farmę średniej wielkości. Zatem nie da się jednoznacznie określić, jak dużej przestrzeni dookoła siebie potrzebuje człowiek by poczuć się w niej dostatecznie swobodnie³⁰. Dla mieszkańca centrum miasta taką przestrzeń mogą dawać suburbia, w których zabudowa jest mniej zwarta i w których dominuje niska zabudowa jednorodzinna.

Niekiedy jednak duża przestrzeń potrafi także powodować lęk. Jej wielkość utożsamiana z pustką na dużej powierzchni i zarazem z samotnością, powoduje strach. Obecność innych osób przyczynia się do zmniejszenia przestrzeni i zmniejszenie odległości. Przy większej liczbie osób można mówić o tłoku. Ludzie i zatłoczenie, które tworzą w grupie, powodują ograniczenie przestrzeni dla jednostki, co zarazem ogranicza poczucie wolności. Mimo tego, w XIX wieku, wielu Europejczyków postanowiło emigrować z dużych zatłoczonych miast, małych i ciasnych domów i gospodarstw, by zasiedlać bezkresne i puste przestrzenie Ameryki Północnej. Ich migracja wiązała się z uzyskaniem większej przestrzeni

²⁹ Yi - Fu Tuan, op. cit., s. 72-74.

³⁰ Tamże, s. 79.

dla nowych możliwości i poczucia wolności³¹. Innym tego typu ruchem migracyjnym obserwowanym także w Łodzi w XIX stuleciu były wyjazdy ze wsi i osad do miast³². W tej sytuacji mieszkańcy wsi też mogli wyjeżdżać ze swoich rodzinnych gospodarstw z powodu tłoku, który odczuwali na wsiach w kontekście liczby osób mieszkających w jednej chałupie, jak i w sensie ekonomicznym – wsie nie zapewniały odpowiednich źródeł utrzymania dla wszystkich mieszkańców. Mieszkanie w osadzie mogło też powodować zatłoczenie w sensie psychicznym, z powodu obarczania ludzi licznymi społecznymi ograniczeniami, konserwatywnymi zasadami życia społecznego, odbierającymi wolność, powodującymi, że życie wiejskie stawało się zbyt „ciasne”. W tamtych czasach miasto dla młodych mieszkańców paradoksalnie stawało się miejscem, w którym uzyskiwali oni więcej przestrzeni, więcej możliwości, szansę na to by doskonalili się, zarabiać – w przeciwieństwie do tego, co oferowała ówczesna wieś³³.

Zatłoczenie jest także odczuciem, że jest się pod obserwacją. Ludzie w niewielkich miejscowościach lepiej się znają niż w miastach, zaczynają się „pilnować”. Ma to podwójny wymiar, gdyż z jednej strony jest się obserwowanym, co w pewien sposób narusza prywatność, poprzez nachalne zainteresowanie otoczenia, z drugiej jednak strony może być to odbierane pozytywnie ze względu na to, iż można odczuć w taki sposób, że ktoś o nas dba. Ze względu na bliskie położenie mieszkań i domów ciekawość ludzi podyktowana hałasami, dźwiękami pojawia się bezustannie³⁴. Życie w odosobnieniu powoduje, że łatwiej można chronić własną prywatność. To także może mieć przełożenie na chęć posiadania własnego domu, w którym nie ma się sąsiadów „przez ścianę” i można ograniczyć kontakty społeczne do niezbędnego minimum.

Znaczący wpływ na migrację na przedmieścia ma także starzenie się społeczeństwa. Osoby starsze, które przeszły na emeryturę zwykle nie potrzebują łatwego dostępu do miejsca pracy. Postanawiają więc spędzić swoje ostatnie lata na obszarach sprzyjających wypoczynkowi i rekreacji. Taką wizję umożliwiają suburbia utożsamiane często z takim idyllicznym obrazem³⁵.

³¹ Tamże, s. 82.

³² A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta. Tom I. Do 1918 r.*, Warszawa 1980, s. 132.

³³ Yi - Fu Tuan, op. cit., s. 83.

³⁴ Tamże.

³⁵ K. Kamieniecki, op. cit., s. 14.

3.2.2. *Przyczyny prawne*

Początki polskiego systemu planowania przestrzennego mają swoje miejsce w 1928 roku³⁶. Uchwalone wtedy przepisy stały się wzorem tworzenia takich regulacji w całej Europie, a system planowania był uznawany za wzorcowy³⁷. Do jego kluczowych zalet można zaliczyć sposób pobierania opłaty adiacenckiej, który był ściśle związany z kosztem budowy infrastruktury. Mogło się to przyczynić do podejmowania bardziej racjonalnych decyzji inwestycyjnych, tzn. realizowania ich w miejscach, w których uzbrojenie techniczne jest dostępne. Ważnym aspektem planowania w okresie międzywojennym było planowanie regionalne, które faktycznie odnosiło się do planowania na poziomie aglomeracji. Pozwalało ono na racjonalne przeznaczanie terenów w pobliżu dużych miast i umożliwiało wzięcie jednostkom samorządu terytorialnego czynnego udziału w procesie planowania. Rozporządzenie z 1928 roku umożliwiło też ratowanie terenów zdegradowanych, a także było narzędziem w rękach gmin, którym zezwalało na powstrzymywanie inwestycji degradujących krajobraz³⁸. Mimo znacznych zalet posiadało ono główny mankament, który sprzyjał rozwijaniu się zabudowy na obszarach wiejskich. Było to zezwalanie na zabudowywanie działek pod jednym warunkiem – wystarczyło, że parcela posiadała dostęp do drogi publicznej. Oprócz tego przepisy te nie były w stanie skutecznie zahamować samowoli budowlanych. Co gorsza lekceważenie przepisów nie tylko dotyczyło podmiotów prywatnych, ale także spółdzielni oraz podmiotów państwowych. Inwestycje odbywały się na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, a także niezgodnie z narzuconymi parametrami urbanistycznymi³⁹. Samowole dotyczyły także obiektów zabytkowych, dochodziło do ich rozbiórek oraz wyburzeń⁴⁰. Taki stan prawny obowiązywał do 1939 roku, w którym to wybuch II wojny światowej przyczynił się do rozpadu struktur państwowych, przez co planowanie praktycznie nie miało miejsca⁴¹.

³⁶ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U nr 23, poz. 202)

³⁷ F. Springer, op. cit., s. 27.

³⁸ NN, *System prawny gospodarki przestrzennej w Polsce w latach 1928-39*, dostęp: <http://instytuty.lazarski.pl/?id=563>, przeglądate: 13.06.2016 r.

³⁹ J. Smarż, *Problematyka legalności i nielegalności w polskim prawie budowlanym*, „Przegląd Budowlany” 2013, nr 6, s. 35.

⁴⁰ L. Bar, *Budowlana praworządność*, „Prawo i Życie” 1960, nr 10, [cyt. za:], *Problematyka legalności i nielegalności w polskim prawie budowlanym*, „Przegląd Budowlany” 2013, nr 6, s. 35.

⁴¹ W. Gorzym-Wilkowski, *Ranga województwa w planowaniu przestrzennym – ewolucja systemu i jej skutki praktyczne*, [w:] *System planowania przestrzennego i jego rola w strategicznym zarządzaniu u rozwoju kraju*, pod red. T. Markowskiego i P. Żubera, tom CXXXIV, Warszawa 2011, s. 147.

Po wojnie władze państwowe postanowiły wprowadzić nowe regulacje⁴². Niosły one ze sobą hierarchiczną strukturę systemu planowania. Polityka w tym zakresie była oparta na trzech szczeblach. Plan na poziomie krajowym sporządzał Główny Urząd Planowania Przestrzennego (GUPP). Na niższym szczeblu funkcjonowały plany regionalne, które musiały być zgodne z krajowym⁴³. Im podlegały plany miejscowe realizowane na poziomie powiatowym. W praktyce jednak ten na poziomie krajowym nie powstał, tak samo jak wiele z planów regionalnych i miejscowych. Ponadto proces intensywnego uprzemysławiania kraju sprawił, że ustawa ta była bagatelizowana⁴⁴. Nic dziwnego więc, że pierwszy powojenny system planowania przetrwał zaledwie 3 lata, a jego regulacje praktycznie nie były wiążące, mimo że niesporządzanie planów mogło skutkować karą więzienia nawet do 1 roku. W praktyce jednak w 1949 r. nie wprowadzono nowej ustawy regulującej ład przestrzenny, ponieważ to nie nowy dekret zakończył funkcjonowanie systemu, a likwidacja jego struktur. Przestał funkcjonować GUPP i regionalne dyrekcje planowania przestrzennego. Zastąpione zostały Państwową Komisją Planowania Gospodarczego (PKPG), która miała na celu połączyć jak możliwe szerokie spektrum aspektów planowania przestrzennego. W jej kompetencjach znalazł się także wpływ m.in. na kwestie gospodarcze i finansowe, co przyczyniło się to bagatelizowania kształtowania ładu przestrzennego przez tę instytucję. Plany miejscowe także zostały zniesione, zastąpione zostały decyzjami o lokalizacji ogólnej, które nie musiały być zgodne z wcześniej ustalonymi planami. Tak ukształtowane procesy planowania przestrzennego przetrwały do początku lat sześćdziesiątych⁴⁵.

W 1961 roku uchwalono ustawę o planowaniu przestrzennym⁴⁶, która po długim okresie zapaści miała podnieść poziom planowania przestrzennego w kraju. Sporządzana przez wiele lat wydawała się być bardzo obiecującym dokumentem, zważywszy na to, że została utworzona w dużej mierze przez Komitet Urbanistyki i Architektury, którego pionem do spraw metodycznych przewodził światowej sławy urbanista Bolesław Malisz⁴⁷, którego analiza progowa obowiązuje w systemach planowania na całym świecie. Ustawa ta była pierwszym w historii dokumentem polskiego prawodawstwa związanego z zagospodarowaniem przestrzennym, w którym ustanowiono, że odpowiedzialnym za tworzenie planów

⁴² Dekret z 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (Dz.U. nr 16, poz. 109).

⁴³ W. Gorzym-Wilkowski, op. cit., s. 149.

⁴⁴ J. Sommer, *Charakter prawny planów w zakresie ochrony środowiska*, dostęp: www.cspzp.com/dokumenty/konference01/sommer.doc, przeglądane: 13.06.2016 r.

⁴⁵ W. Gorzym-Wilkowski, op. cit., s. 149.

⁴⁶ Ustawa z 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 7, poz. 47)

⁴⁷ B. Kolpiński, *Zagadnienia metodyczne miejscowego planowania przestrzennego w świetle przepisów prawa*, [w:] Biuletyn KPZK PAN, Warszawa 2015, nr 257-258, s. 20-21.

miejskowych powinna być osoba, która posiada odpowiednie kwalifikacje, co może świadczyć o tym, że we wcześniejszych latach planowaniem mogły zajmować się osoby niemające o nim pojęcia⁴⁸. Ustawa ta była podporządkowana trzem podstawowym regułom. Przede wszystkim procesy planowania miały być ściśle podporządkowane planom gospodarczym. Oprócz tego zachowano zasadę hierarchiczności planowania z regulacji z dekretu z 1946 roku, a dodatkowo sporządzanie oraz uchwalanie planów miało nie podlegać jednostkom regionalnym – zostało zcentralizowane. Wprowadzono także okresowość obowiązywania planów, którą określały trzy perspektywy czasowe. W tym zakresie wyróżniano plany na okres: etapowy, perspektywiczny, a także kierunkowy. W porównaniu z dekretem z 1946 r. hierarchiczność była znacznie bardziej rozbudowana, wyróżniała sześć stopni. Najważniejszym w skali ogólnopolskiej dokumentem był plan perspektywicznego rozwoju gospodarki narodowej. Przede wszystkim odnosił on się do kwestii gospodarczych, traktując kwestie planowania przestrzennego dosyć pobieżnie. Następne w kolejności były plany regionalne ogólne i miejscowe, dotyczyły one przede wszystkim obszarów województw, podobnie jak plan rozwoju skupiały się na gospodarce, natomiast w ich przypadku określone były obszary rozwoju struktur osadniczych. W ich ramach wyznaczane były także tereny, które miały być przeznaczane na określone cele. Niższymi rangą dokumentami stały się ogólne plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego. Zawierały się w nich kierunki w jakich jednostki, których dotyczyły miały się rozwijać, a także stopień, w jakim mogły być one rozwinięte. Ogólne plany określały także sposób i zasady zagospodarowania osad. Kolejnymi w hierarchii były plany dla zespołów pobliskich jednostek, w sposób ogólny traktowały one zagospodarowanie określonych obszarów takich jak powiaty, tereny podmiejskie itp. Najniższym stopniem były szczegółowe plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego. Tworzono je dla fragmentów jednostek, podobnie jak dzisiejsze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Określały precyzyjnie zasady i przeznaczenie poszczególnych obszarów. Ich czas trwania wyznaczały wieloletnie plany gospodarcze. Wprowadzenie w 1974 r. dodatkowych uproszczonych planów zagospodarowania paradoksalnie jeszcze bardziej skomplikowało procesy planowania, sprawiając że cała struktura zawierała razem aż 7 szczebli⁴⁹. Ważnym aspektem ustawy z 1961 r. było pojawienie się po raz pierwszy dyskusji publicznej, z której czerpie aktualna ustawa o

⁴⁸ M. Kruś, Z. Leoński, M. Szewczyk, *Prawo zagospodarowania przestrzeni*, Warszawa 2012, s. 62.

⁴⁹ W. Gorzym-Wilkowski, op. cit., s. 153 - 159.

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dzięki jej wprowadzeniu dano możliwość wpływania zwykłym mieszkańcom na stan zagospodarowania przestrzennego⁵⁰.

Uproszczenie prawa przyniosła ze sobą ustawa z 1984 roku⁵¹, wzorowana na przepisach Republiki Federalnej Niemiec⁵². Jej powstanie spowodowała krytyka związana z wydarzeniami z sierpnia 1980 roku. W związku z tym dokument ten przyczynił się do dużych nadziei związanych z decentralizacją planowania przestrzennego oraz uniezależnienia go od planów gospodarczych. Wskazywać na to miały zapisy o zasadzie konieczności ciągłego planowania, która to powiązana z ocenami stanu zagospodarowania, analizami, prognozami i kontrolami miała zracjonalizować planowanie przestrzenne. Nowością stało się także dwuetapowe sporządzanie planów, polegające na ustaleniu jego założeń w I etapie, a w II na sporządzeniu jego projektu. Wyjątkiem jeśli chodzi o polskie systemy planowania przestrzennego było wprowadzenie drogą ustawy zasady wariantowej, polegającej na wyborze odpowiedniego wariantu założeń planu. Reguła ta uwzględniała szerokie konsultacje i opiniowanie, nie pojawiła się jednak w nowszych systemach planowania. Wartym odnotowania jest zezwolenie przez ustawę na formowanie organów doradczych, funkcjonujących przy powstających planach, w których skład wchodził zarówno urzędnicy, społecznicy jak i naukowcy⁵³. Hierarchizacja w planowaniu została utrzymana. Plany ograniczono do trzech typów: krajowych, regionalnych i miejscowych. Na najwyższym ze szczebli plan był tworzony przez Centralny Urząd Planowania. Jego tematyka przestała się ograniczać do gospodarki i ekonomii, zaczęto uwzględniać kwestie przyrodnicze, kulturowe oraz społeczne. Zakres planów regionalnych ograniczał się do obszarów województw. Dokumenty te skupiały się na ochronie środowiska, zaczęły zwracać uwagę na potrzeby społeczne, na co wskazuje uwzględnianie w planach infrastruktury socjalnej. Wyznaczały także bardziej istotne obiekty infrastruktury technicznej, ale głównym ich celem było przeznaczanie terenów pod określone funkcje. Regulacjom podlegały także sieci osadnicze, a dokładnie ich struktury i kierunki rozwoju⁵⁴. Ustawa ta w dobie transformacji podlegała znaczącej krytyce. Związana była ona przede

⁵⁰ W. Siemiński, *Dyskusja publiczna w planowaniu przestrzennym*, [w:] „Człowiek i Środowisko” 2010, nr 34, s. 40-41.

⁵¹ Ustawa z 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 17, poz.99).

⁵² NN, *Europeizacja gospodarki przestrzennej w Polsce; zarys propozycji założeń nowej ustawy*, dostęp: http://www.tup.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=392%3Aeuropaizacja-gospodarki-przestrzennej-w-polsce-zarys-propozycji-zaoe-nowej-ustawy&Itemid=1&lang=pl&showall=1, przeglądane: 14.06.2016 r.

⁵³ B. Kolpiński, *Zagadnienia metodyczne...*, s. 22-23.

⁵⁴ W. Gorzym-Wilkowski, op. cit., s. 159-160.

wszystkim z niewielką skutecznością wdrażanych planów, a także z nikłą możliwością wpływu społeczeństwa na planowanie⁵⁵.

Obowiązywanie przepisów z 1984 r. w dobie transformacji wprowadziło planowanie przestrzenne w Polsce w kryzys. Brak zmiany ustawy skutkował niewystarczającą kontrolą nad przestrzenią, gdyż przepisy te nie były dostosowane do nowej sytuacji gospodarczej i politycznej. Nie zawarto w nich odpowiednich regulacji dotyczących odszkodowań, przepisy te były też niedostosowane pod kątem formalno-prawnym. Samorządy gminne zastąpiły w obowiązkach rady narodowe i uzyskały obowiązek sporządzania planów miejscowych. W konsekwencji uchwalały one plany, które nie zawsze kształtowały ład przestrzenny⁵⁶, ponieważ kontrolowanie ich przez wojewodę dotyczyło tylko ich zgodności z prawem i planem regionalnym. Zmiany, które przyniósł ze sobą nowy ustrój doprowadziły także do tego, że powiązanie planowania przestrzennego z gospodarczym stało się bezzasadne.

Chaos prawny rozwiązało wprowadzenie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym⁵⁷. Fala krytyki z jaką się spotkała ustawa z 1984 r. w tamtym okresie była przede wszystkim związana z niechęcią do okresu socjalizmu. Sprawiała, że zarzucano jej bycie „formą represji państwa”⁵⁸, a także „szczególną formą propagandy komunistycznej”⁵⁹, w związku z czym postanowiono odejść od wielu jej założeń⁶⁰. Przede wszystkim przepisy dostosowano do gospodarki rynkowej, w celu osiągnięcia standardów europejskich, co było konieczne ze względu na aspiracje Polski związane z akcesją do Unii Europejskiej⁶¹. Jedną ze znaczących zmian było zniesienie hierarchii planów miejscowych, dodatkowo pojęcie „plan miejscowy” zaczęło się odnosić tylko i wyłącznie do dokumentu na szczeblu gminnym. Zniesiono także obowiązkowość pokrywania nimi całych terytoriów gmin. Wprowadzono także nowy rodzaj opracowania planistycznego – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy⁶², w którego zakresie zawierał się cały obszar tych jednostek samorządowych. Określało ono także funkcje terenów, a także lokalizację elementów

⁵⁵ B. Kolpiński, *Planowanie przestrzenne w Polsce – analiza krytyczna*, [w:] *System planowania przestrzennego i jego rola w strategicznym zarządzaniu u rozwoju kraju*, pod red. T. Markowski i P. Żuber, tom CXXXIV, Warszawa 2011, s. 85.

⁵⁶ G. Buczek, *Zyjemy na własnych śmieciach*, [online], rozmowę przepr. A. Maziuk, dostęp: <http://www.krytykapolityczna.pl/artykuly/miasto/20131124/buczek-zyjemy-na-wlasnych-smieciach-doslownie>, przeglądane: 13.06.2016 r.

⁵⁷ *Ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. nr 89, poz. 415).

⁵⁸ B. Kolpiński, *Planowanie przestrzenne w Polsce...*, s. 86.

⁵⁹ Tamże.

⁶⁰ Tamże.

⁶¹ I. Derucka, *Prawne gwarancje realizacji zadań ochrony środowiska w procedurze planowania przestrzennego w gminie*, Wrocław 2013, s. 58-59.

⁶² W dalszej części tekstu nazywane także studium.

infrastruktury⁶³, niemniej jednak dopiero w 1997 roku zapisy zawarte w studium na drodze ustawy stały się wiążące dla rozstrzygnięć zawartych w planach miejscowych⁶⁴. Ustawa dodatkowo zwracała uwagę na własność terenów, skupiając się przede wszystkim na poszanowaniu prawa własności. Istotnym stało się także ograniczenie prawa do zabudowy, które w poprzednich ustawach często było równoznaczne z posiadaniem danego terenu. Dodatkowo podstawą do sporządzania planów stał się ekorozwój⁶⁵. Zakres, który miały obejmować dokumenty planistyczne, został poszerzony i zawierał: „wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych, wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa”⁶⁶. Nowością stały się także decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzane na wniosek osoby zainteresowanej. Inaczej niż dzisiaj wydawano je niezależnie od tego, czy dany teren posiadał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego⁶⁷, niemniej jednak ich ówczesna forma jest krytykowana ze względu na przyczynianie się do procesu suburbanizacji. Ustawa ta miała także inne wady – odrzucała w większości dorobek jakim były przepisy z 1984 r. Stało się tak w związku z niechęcią do regulacji ustanowionych w okresie komunizmu, nie zważając na ich przydatność, która mogła być znacząca, gdyż ustawa ta była wzorowana na przepisach z kapitalistycznego RFN. Ponadto nie nawiązywała do dorobku polskiej urbanistyki, ani nawet nie była wzorowana na przepisach innych krajów europejskich, co świadczyło o wymyślaniu gospodarki przestrzennej na nowo. Mogło mieć na to wpływ opracowywanie ustawy przez parlamentarzystów, przy współpracy z grupami interesów, pomijając całkowicie urbanistów, posiadających do tego przygotowanie merytoryczne⁶⁸. Przyczyniło się to do wprowadzenia zapisów utożsamiających posiadanie terenu z prawem do jego zagospodarowania, co oznaczało, że jeżeli na danym terenie nie obowiązywał plan miejscowy zakazujący realizacji zabudowy, to właściciel działki mógł na

⁶³ W. Gorzym-Wilkowski, op. cit., s. 163.

⁶⁴ Ustawa z 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. nr 11, poz. 726).

⁶⁵ W 1997 r. podstawą do sporządzania planów został rozwój zrównoważony. Stało się tak na mocy ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. Nr 111, poz. 726 z późn. zm.).

⁶⁶ Art.1 ust.2 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415).

⁶⁷ I. Derucka, op. cit., s. 60.

⁶⁸ NN, *Europeizacja gospodarki przestrzennej w Polsce zarys propozycji założeń nowej ustawy*, dostęp: http://www.tup.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=392%3Aeuropeizacja-gospodarki-przestrzennej-w-polsce-zarys-propozycji-zaoe-nowej-ustawy&Itemid=1&lang=pl&showall=1, przeglądane: 14.06.2016 r.

niej zrealizować planowaną inwestycję, dzięki czemu ustawa ta „dołożyła cegiełkę” do procesu suburbanizacji⁶⁹.

Dalsze dostosowywanie prawa do standardów europejskich skończyło się uchwaleniem aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 roku⁷⁰. Autorom nowych przepisów przyświecały jednak te same wolnościowe idee co twórcą ustawy z 1994 roku, co sprawiło, że także jej główną cechą było utożsamianie własności terenu z wolnością budowlaną, co nie umniejsza faktu, że miała ona znaczący wpływ na system planowania w Polsce. Jej wprowadzenie wzmocniło zależność planu miejscowego od studium - oba dokumenty muszą być ze sobą zgodne. Dodatkowo na kształt ustawy miało wpływ unieważnienie planów powstałych na podstawie ustawy z 1984 roku. Decydenci mając świadomość, że może to doprowadzić do braku inwestycji na terenach nieobjętych planami na postawie późniejszych regulacji, doszli do wniosku, że narzędziem, które będzie wypełniać „lukę” po planach będzie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zmieniła ona swoją formę względem poprzedniej ustawy i teraz nie dotyczy już tylko inwestycji prywatnych podmiotów, ale także inwestycji celu publicznego. Dodatkowo została uproszczona procedura jej wydawania, która w poprzednim systemie była zbliżona do całej procedury planistycznej. Przyczyniło się to do tego, że decyzja o warunkach zabudowy stała się narzędziem powszechnym, stosowanym zastępczo przez gminy, które uznały, że nie opłaca im się tworzyć planów zagospodarowania przestrzennego. Zmianą w stosunku do procedur funkcjonujących przed 2003 rokiem stała się też tzw. „zasada dobrego sąsiedztwa”, która miała zmniejszyć swobodę wydawania decyzji i ograniczyć proces suburbanizacji. Pozostawienie tej regule kreowanie ładu przestrzennego stało się jednak znamienne w skutkach, gdyż o lokalizacji inwestycji nie stanowi prawo miejscowe a ustawy szczebla krajowego wraz z wnioskiem inwestora. Wywołało też bezład architektoniczny i urbanistyczny, a także przyczyniło się do utraty tożsamości przez miejsca nieobjęte planami⁷¹. Decyzje o warunkach zabudowy sprowadziły rolę organów samorządowych do sprawdzenia czy inwestycje nie łamią żadnych przepisów (np. ustaw o lasach, o zabytkach) i uniemożliwiły im formowanie ładu przestrzennego. Innym ich minusem jest fakt, że może powodować konflikty społeczne, gdyż przy jej wydawaniu udział społeczeństwa jest mocno ograniczony⁷².

⁶⁹ B. Kolpiński, *Planowanie przestrzenne w Polsce...*, s. 88.

⁷⁰ Ustawa z 7 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717).

⁷¹ F. Springer, op cit., s. 24.

⁷² B. Kolpiński, *Planowanie przestrzenne w Polsce...*, s. 93.

Także problematycznym wydaje się być sporządzanie planów miejscowych. Mimo że mają one na celu uporządkowanie przestrzeni, powodują czasem skutki w formie dodatkowych kosztów poniesionych przez gminy. Zwykle wynikają one z odszkodowań, które gmina musi zapłacić właścicielowi działki, na którego terenie wyznaczyła w planie miejscowym przestrzeń publiczną. Co więcej opłata ta zostaje uiszczana na wniosek „poszkodowanego”, który upomina się o zapłatę, gdy takiej działki nie jest w stanie spieniężyć. Niektóre gminy dostrzegły ten problem i postanowiły mu przeciwdziałać. Wielomilionowe straty, które mogą ponieść w związku z odszkodowaniami chcą ograniczyć poprzez uchwały takie jak w Otwocku w 2011 r., gdzie rada gminy przegłosowała dokument, który wymagał od burmistrza ograniczenia uchwalania planów miejscowych. Jednostka samorządowa zrezygnowała dobrowolnie z danego jej narzędzia do kontrolowania ładu przestrzennego, gdyż to przynosiło więcej strat niż pożytku⁷³.

Kolejny problem dotyczący planów miejscowych związany jest z przeznaczeniem gruntów. Mimo że Polska jest pokryta planami w 29,2% (wg GUS, stan na 2015 r.) to większość z nich przeznaczają tereny pod zabudowę mieszkaniową. Przyczynę tego należy upatrywać w intencjach właścicieli gruntów rolnych, którzy spodziewają się, że po odrolnieniu ich działek i wielokrotnym wzroście ich wartości sprzedadzą je z zyskiem. Rolnicy lobbują więc by ich ziemie odrolniać, radni wnoszą poprawki do planów z powodu poczucia obowiązku wobec potencjalnych wyborców. Skutkuje to tym, że często w planach pojawia się sytuacja gdzie większość terenu może być zagospodarowana np. blokami. W zależności od wyliczeń przypuszcza się, że zgodnie z istniejącymi planami w Polsce mogłoby mieszkać od 70 do 300 milionów ludzi, w sytuacji, w której w prognozie do 2030 roku populacja kraju ma zmaleć do 36 milionów mieszkańców⁷⁴. Dodatkowym problemem jest fakt, że za budowę infrastruktury przewidzianej w planach odpowiedzialna jest gmina. Do finansowania tego powinna wykorzystywać rentę planistyczną i opłatę adiacencką, które nie finansują w całości planowanej infrastruktury. Dodatkowo istnieją opinie, że „kto płaci gminie rentę i opłaty, ten ma prawnika bez studiów”, co sugeruje, że obowiązkowość tych opłat może być podważana przez sądy⁷⁵.

⁷³ F. Springer, op. cit., s. 24.

⁷⁴ Tamże, s. 24.

⁷⁵ Tamże, s. 24-25.



Fot. 3.2. Stare Złotno – grunty rolne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodinną



Fot. 3.3. Stare Złotno – inwestycja realizowana na byłych gruntach rolnych
Źródło: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=306689&page=496>

3.3. Skutki procesu suburbanizacji

3.3.1. Skutki społeczne

Niekontrolowana ekspansja zabudowy na terenach podmiejskich niesie ze sobą dalekosiężne konsekwencje dla społeczeństwa. Brak odpowiednio zaplanowanej czy też zaprojektowanej przestrzeni sprawia, że warunki życia na przedmieściach odbiegają od ideału. Na ratunek jednak przybywa możliwość partycypacji społecznej, czyli udział społeczeństwa w procesach planistycznych. Ma to za zadanie eliminować konflikty związane z nieodpowiednim przeznaczeniem terenów w planach miejscowych. W teorii jest to narzędzie, które próbuje równoważyć często przeciwstawne interes prywatny z interesem publicznym. Praktyka jednak pokazuje, że sądy skłaniają się do orzekania wyroków często na korzyść tego pierwszego. Skutkuje to często nieodpowiednią organizacją przestrzeni, złym planowaniem korytarzy komunikacyjnych, przestrzeni społecznych, czy też obszarów mieszkaniowych⁷⁶.

Jednym z wielu skutków funkcjonowania polskiego systemu planowania przestrzennego w dobie suburbanizacji jest niedobór przestrzeni publicznych, skutkujący zanikaniem więzi społecznych, izolowaniem się od siebie poszczególnych grup, prowadząc do powiększania różnic między nimi. Mieszkańcy suburbiów poprzez nieznaczne kontakty z sąsiadami przyczyniają się do stopniowego zanikania kapitału społecznego, którego brak skutkuje stratami zarówno w kontekście ekonomicznym jak i społecznym⁷⁷. Relacje międzyludzkie w wyniku malejącej kontroli społecznej stają się bardziej powierzchowne, ale może to powodować także plusy, do których można zaliczyć zwiększoną akceptację różnych stylów życia i dużą wolność osobistą, niemniej jednak izolowanie się i odgradzanie od sąsiadów prowadzi do dezintegracji struktury społecznej przedmieść⁷⁸.

Koszty jakie niesie ze sobą nieodpowiednie planowanie i brak kontroli „rozlewającej się” zabudowy sprawiają, że ludność mieszkająca w suburbiach musi się borykać często ze stratą czasu na przejazdy i dojazdy. Jest to znaczny koszt społeczny ponoszony przez mieszkańców przedmieść, wynikający ze złego rozplanowania otoczenia, w którym zazwyczaj nie mają swoich miejsc pracy i są zmuszeni do dalekich dojazdów, niedostosowanym do przyływu nowych mieszkańców układem komunikacyjnym. W największych miastach Polski

⁷⁶ A. Kowalewski, *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, [w:] *Opinie i ekspertyzy na konferencję o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Fundacja rozwoju demokracji lokalnej, Warszawa 2014, s. 13-16.

⁷⁷ K. Heffner, op. cit., s. 87.

⁷⁸ J. Laskowska-Otwinowska, *Spoleczne skutki rozprzestrzeniania się miast*, [w:] *Raport miasto za miastem*, pod red. K. Kamienieckiego, Warszawa 2002, s. 43.

doprowadziło to do rekordowo niskich prędkości przejazdów w skali kontynentu. Niesie to ze sobą dodatkowe konsekwencje. Duże odległości powiązane z powolnym przemieszczaniem się powodują pogarszającą się dostępność usług, zarówno handlu jak i kulturalnych. Oprócz tego oddziałuje to na jakość życia rodzinnego i na społeczne kontakty, gdyż osoby z którymi się je dotychczasowo utrzymywało mieszkają „za daleko” i jedzie się do nich „zbyt długo”. Innym znamiennym w skutkach kosztem jaki ponoszą mieszkańcy rozrastających się przedmieść, jest spadek bezpieczeństwa na drogach, powodowany wzmagającym się ruchem ulicznym. Jego intensyfikacja wiąże się jednoznacznie z większą liczbą wypadków, prowadząc też problemów zdrowotnych.

Suburbanizacja także problem centrów miast. Te opuszczane przez klasy średnie i wyższe stają się ośrodkami biedy, ludzi starszych i patologii, co staje się widoczne m.in. na przykładzie Łodzi. To także pogłębia cały proces, gdyż wzmacnia krytyczne postrzeganie śródmieścia pośród mieszkańców całego miasta i zachęca do wyprowadzki z niego⁷⁹.

⁷⁹ Tamże.

3.3.2. Skutki ekonomiczne

Nieodpowiedzialne przeznaczanie terenów pod zabudowę, a w szczególności rozpraszenie jej, skutkuje wysokimi kosztami i jest dużym zagrożeniem dla funkcjonowania państwa. Jak wskazują badania, straty finansowe wynikające z niekontrolowanego rozrastania się zabudowy przybrały znaczące rozmiary, część z tych strat można wyliczyć, natomiast w przypadku pozostałych musimy bazować na szacunkach⁸⁰.

Pierwszym z kosztów są straty, które ponoszą gminy w związku z nieracjonalnym przeznaczaniem terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jest to ściśle związane z wykupywaniem gruntów pod drogi dla terenów mieszkaniowych, które wyznaczyły w planach miejscowych, a także z budowaniem infrastruktury technicznej. Co ciekawe, najprawdopodobniej wiele z tych terenów może nigdy nie być zagospodarowanych. Czemu? Wynika to z nieodpowiedniego oszacowania potrzeb gmin, by osiedlić tam nowych mieszkańców. Według różnych badań kwoty strat oscylują w przedziale od 40 do 129 miliardów złotych⁸¹. Są to pieniądze, których wiele gmin nie będzie w stanie zarobić i doprowadzi je to do bankructwa. W związku z takim kształtowaniem planów miejscowych przez kraj przelała się fala pozwów o odszkodowania, które mogą osiągać wysokość nawet kilkuset milionów złotych. Niestety problem ten nie podlega stałej obserwacji i nie sposób jest obecnie oszacować, jakie przyniesie gminom straty⁸².

Innym znaczącym problemem dotyczącym finansów jest utrudniona ściągalność renty planistycznej, będącej opłatą właściciela gruntu za wzrost jego wartości w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Zgodnie z obowiązującym prawem może ona być pobrana jedynie przez 5 lat od ustanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu, w dodatku dopiero w momencie sprzedaży gruntu. W praktyce jednak w większości przypadków do transakcji dochodzi po okresie pięciu lat. Innym problemem związanym z opłatami jest to, że często określenie jej wysokości jest bardziej kosztowne niż faktyczna wartość takiej opłaty, co przyczynia się do braku opłacalności całego przedsięwzięcia⁸³. Poza tym stopień jej ściągalności w Polsce jest dosyć niski⁸⁴.

⁸⁰ A. Kowalewski, op. cit., s. 13-16.

⁸¹ Tamże.

⁸² Tamże.

⁸³ C. Brzeziński, *Wybrane problemy zagospodarowania przestrzennego w Polsce*, [w:] *Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica*, Łódź 2013, s. 109.

⁸⁴ A. Olbrysz, J. Koziński, *Raport o finansowych efektach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią*, Lesznowola 2011, s. 4.

Ekspansja zabudowy często prowadzi także do nieracjonalnie podjętych decyzji o lokalizacji inwestycji. W konsekwencji kosztem rozproszenia zabudowy jest wartość zniszczeń budynków i infrastruktury na terenach, które są przewidziane pod inne funkcje, które pod tę infrastrukturę i zabudowę się nie nadają. Znamienny wpływ na wzrost strat ponoszonych przez gminy związany jest też z odszkodowaniami, które trzeba wypłacić poszkodowanym przez wyburzenia⁸⁵. Dotyczy to wybudowanych budynków na terenach przeznaczonych pod autostrady czy infrastrukturę przesyłową. Zjawisko to między innymi można powiązać z lokalizowaniem przedsięwzięć na obszarach zagrożenia powodziowego, a także na terenach osuwisk. Według map zawartych w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 w wielu powiatach nawet 30% mieszkańców jest zagrożonych zalaniem z powodu inwestycji usytuowanych w lokalizacjach zagrożonych powodzią⁸⁶. Skalę problemu obrazuje koszt powodzi z 2010 roku. Straty w jej wyniku oszacowano na około 12 miliardów złotych⁸⁷. Wynika to właśnie z powodu istniejącej zabudowy w dolinach rzek. Mimo że do 2016 roku prawo zabraniało zabudowywania takich terenów, około 80% gmin zlokalizowanych w centralnej Polsce w planach miejscowych postanowiło przeznaczyć przynajmniej fragment terenów zalewowych pod zabudowę⁸⁸.

Problemem, który ma duży wpływ na ponoszone koszty jest konieczność budowy i utrzymania infrastruktury technicznej, która jest niezbędna dla większości inwestycji. Chaotyczna ekspansja zabudowy skutkuje wieloma kilometrami kanałów, wodociągów, sieci ciepłowniczych, energetycznych, gazociągów, a także sieci telekomunikacyjnej, nie zapominając o drogach, chodnikach i oświetleniu. Skutkiem tego jest fakt, iż mniej niż 30% mieszkańców wsi posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej⁸⁹. Koszty infrastruktury technicznej wiążą się to nie tylko z budową i remontami, wynikają też ze strat na przesyłach, a w przypadku dróg także z konieczności odśnieżania. Powstające podmiejskie osiedla potrzebują też infrastruktury społecznej takiej jak szkoły, przedszkola, punkty medyczne, które także wymagają dużych nakładów pieniężnych. Nieracjonalne przeznaczanie terenów pod zabudowę i infrastrukturę skutkuje przekroczeniem możliwości finansowych wielu gmin⁹⁰. Istniejące

⁸⁵ C. Brzeziński, *Wybrane problemy...*, s. 107.

⁸⁶ A. Kowalewski, op. cit., s. 13-16.

⁸⁷ *Program Bezpieczeństwa Powodziowego w Dorzeczu Wisły Środkowej – Założenia*, 2011, s. 6.

⁸⁸ C. Brzeziński, *Wybrane problemy...*, s. 112.

⁸⁹ Tamże, s. 107.

⁹⁰ Tamże.

analizy potwierdzają także, że gminy podmiejskie, na które „rozlewa się” zabudowa ponoszą większe koszty związane z ochroną środowiska⁹¹.

Natomiast kosztem finansowym ponoszonym przez mieszkańców są tu opłaty za przejazdy transportem indywidualnym. Rozproszona zabudowa ogranicza możliwości transportu publicznego, dlatego też mieszkańcy przedmieść decydują się na dojazdy samochodami. Skutkuje to niską wydajnością w pracy, co może powodować niższe zarobki, opłaty na opiekę nad dziećmi czy też nad osobami starszymi. Według szacunków koszty dojazdów do pracy z odległości powyżej 5 km sięgają 26 mld zł rocznie, a straty czasowe wynoszą 610 mld osobogodzin, co też można przeliczyć na pieniądze – ponad 8 mld zł⁹². Brak hamowania suburbanizacji może mieć dalekosiężne konsekwencje w tym zakresie. Najlepiej obrazuje to fakt, iż w gminach leżących obok miast wojewódzkich do 2002 roku przypadało mniej aut na 1000 mieszkańców niż w miastach wojewódzkich. Dane pokazują, że ta sytuacja zmieniła się w 2010 r. i wskaźnik dotyczący przedmieść „przeskoczył” wyniki miast wojewódzkich i cały czas rośnie. Co raz liczniejsze samochody na obszarach suburbiów skutkują co raz liczniejszymi dojazdami do miejsc pracy najczęściej zlokalizowanych w centrach miast, co prowadzi do zwiększenia się ruchu w mieście, który z kolei powoduje obniżenie jakości życia i skłania mieszkańców do wyprowadzki na przedmieścia. Dodatkowo intensyfikacja przejazdów samochodowych prowadzi do zwiększenia finansowania budowy dróg przez gminy co przyczynia się do wzmagania ruchu drogowego. W konsekwencji proces ten prowadzi do „błędnego koła”⁹³.

Kwestią wartą poruszenia są też koszty ryzyka związanego z inwestowaniem. Duże obszary przeznaczone pod zabudowę utrudniają koordynację i przygotowywanie terenów na inwestycje. Problem stanowi też tzw. „bańka spekulacyjna”, którą tworzą nadwyżki przeznaczonych terenów pod zabudowę. Dodatkowo problematyczne jest też przekonanie wielu właścicieli gruntów rolnych, że każdą działkę rolną można odrolnić i zabudować. Powoduje to wzrost cen na rynku nieruchomości i nieproporcjonalnie wysokie ceny gruntów w stosunku do ich realnej wartości, zważywszy na to, że nie posiadają one często odpowiedniej infrastruktury technicznej, a także nie zawsze posiadają optymalną lokalizację. Skutkuje to przepłacaniem za grunty przez gminy, które chcą wybudować inwestycje. Są one zmuszone wykupywać grunty po zawyżonych cenach rynkowych.

⁹¹ J. Smutek, *Suburbanizacja, rozwój niezrównoważony i jego konsekwencje dla wydatków gmin w Polsce*, [w:] „Handel Wewnętrzny” 2012, tom 2, s. 150-151.

⁹² A. Kowalewski, op. cit., s. 13-16.

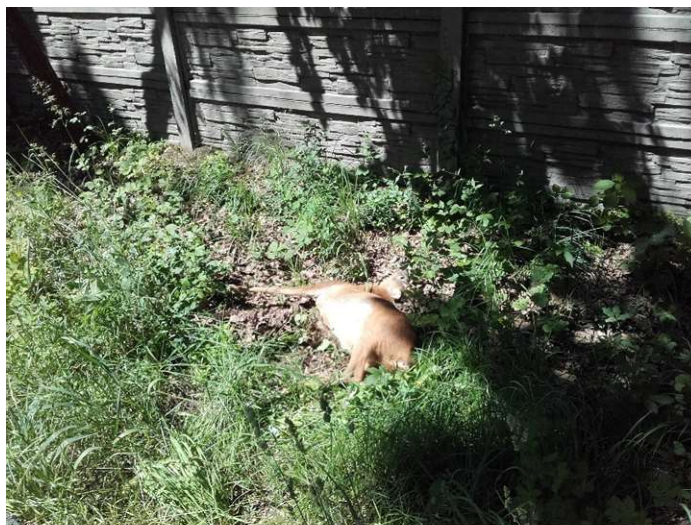
⁹³ J. Smutek, op. cit., s. 149-150.

Jako koszt można też traktować tak zwane utracone korzyści. Wynikają one z rezygnacji inwestorów z zainwestowania w danych miejscach z powodów nieracjonalnie i niewłaściwie wykorzystanych terenów, co obniża walory danej lokalizacji. Dotyczy to zarówno inwestorów polskich jak i zagranicznych, co powoduje, że polska gospodarka obniża swoją konkurencyjność względem innych państw⁹⁴.

⁹⁴ A. Kowalewski, op. cit., s. 13-16.

3.3.3. Skutki przyrodnicze

Rozprzestrzenianie się zabudowy mieszkaniowej na obszary, które zajmowały pierwotnie łąki i pola może skutkować wymieraniem istniejącej fauny. Ptaki mylą swoje dotychczasowe pożywienie z elementami antropogenicznymi takimi jak: fragmenty cegieł czy kafli, szkło, folie itd. Można w tym przypadku zastosować pewną analogię do mieszkańców centrów miast – oni tak jak zwierzęta uciekają ze swoich „naturalnych” środowisk by osiedlić się w bardziej korzystnym dla siebie miejscu⁹⁵. Na zwierzęta negatywnie wpływa także rosnący ruch uliczny, gdyż wiele z nich ginie pod kołami samochodów.



Fot. 3.4. Ulica Szczecińska – kozioł sarny potrącony przez pojazd

Niekontrolowany rozrost przestrzenny powoduje znaczne pogorszenie jakości środowiska na obszarach, na których występuje. Skutkuje to nie tylko większymi wydatkami na jego ochronę, ale także na kompensację strat tj. przywracanie walorów przyrodniczych, które tereny te tracą pod wpływem „rozlewania się” zabudowy. Można by powiedzieć jednak, że pogorszenie się stanu środowiska jest nieuchronne i jest naturalnym procesem, do którego przyczynia się rozwój gospodarczy. Niemniej utrata walorów środowiskowych powinna być minimalizowana, by nie dochodziło do rozdrobnienia lub zaniku korytarzy ekologicznych, a także korytarzy przewietrzania. Skutkiem ekspansji zabudowy jest także degradacja krajobrazu. Zagospodarowywanie terenów cennych pod kątem estetycznym, kompozycyjnym i widokowym powoduje podniesienie kosztów kompensacji. Nieracjonalne wykorzystywanie

⁹⁵ F. Springer, op. cit., s. 15.

zasobów naturalnych powoduje też bezpowrotną utratę terenów o walorach rekreacyjnych, a także prowadzi do niszczenia zieleni sprzyjającej odpowiedniemu obiegowi powietrza⁹⁶.

Suburbanizacja niesie ze sobą znacznie więcej skutków. Degradacja gleb, cieków wodnych, to kolejne z przykładów niebezpiecznego wpływu ekspansji zabudowy. Przyczynia się do nich wybrakowana infrastruktura techniczna, w szczególności brak lub złe funkcjonowanie wodociągów i kanalizacji, które powodują, że tereny te – by przywrócić je do stanu korzystnego dla środowiska – wymagają dużych nakładów finansowych na renaturalizację. Do poprawy stanu środowiska mogłyby także się przyczynić wszelkie formy ochrony obszarowej, które nie zawsze są zgodne z wolą mieszkańców, gdyż powodują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu⁹⁷.

Zbyt duża presja na środowisko może spowodować jego znaczną degradację, co niesie ze sobą spadek jakości warunków życia, w tym pogorszenie się stanu zdrowia mieszkańców, a to z kolei przyczynia się do zwiększonych wydatków na jego ochronę⁹⁸. Powstawanie budynków na terenach niezagospodarowanych powoduje także zanik tych obszarów. Tracą na tym łąki, pola, lasy jak i również tereny podmokłe, będące naturalnym domem roślin i zwierząt⁹⁹.

⁹⁶ A. Kowalewski, op. cit., s. 13-16.

⁹⁷ Tamże.

⁹⁸ Tamże.

⁹⁹ K. Kamieniecki, op. cit., s. 15.

3.3.4. Skutki funkcjonalno-przestrzenne

Suburbanizacja niesie ze sobą wiele skutków, w tym tych dotyczących przestrzeni i funkcji. Często są one związane przyrodniczymi oraz finansowymi efektami ekspansji przestrzennej zabudowy. Przede wszystkim „rozlewanie się” miast przyczynia się do degradacji krajobrazu naturalnego jak i kulturowego. Powoduje ono przysłanianie terenów otwartych, wizualną dewastację przestrzeni, obniżenie jej walorów estetycznych. Trudno jest mówić w tym kontekście o sposobie mierzenia tych strat ze względu na niewymierną wartość krajobrazu. Tak samo można „wycenić” degradację układów urbanistycznych i ruralistycznych, które częstokroć bezpowrotnie niszczy pojawiająca się nowa zabudowa, niekoniecznie wpisująca się w istniejący wcześniej układ przestrzenny danej miejscowości. To samo dotyczy nowoczesnych form budownictwa, w których brak nawiązania do architektury regionalnej, a które są domeną przestrzeni suburbiów. Jednoznacznie wynika z tego, że suburbanizacja przyczynia się do spadku wartości przestrzeni i braku poszanowania dla tożsamości narodowej¹⁰⁰. Oprócz ewidentnych konsekwencji dla rozlewających się przedmieść niesie ze sobą niekorzystne skutki dla centrów miast, z których „uciekają” mieszkańcy. Przestrzeń ich śródmieść w wyniku porzucenia przez mieszkańców także traci na swoich walorach. Efektem tego są porzucone fabryki, budynki z odpadającym tynkiem, okna bez szyb zabite deskami¹⁰¹.

Jednym z efektów suburbanizacji są także obszary tylko o jednej funkcji – mieszkaniowej. Stają się one „sypialniami miast”, gdyż często na tych terenach dostęp do jakichkolwiek usług jest mocno ograniczony. Szkody jakie niesie ze sobą suburbanizacja są także ściśle związane ze skutkami wymienionymi w podrozdziałach 3.3.1. – 3.3.3., takimi jak przeznaczanie większej liczby terenów na inwestycje drogowe, szkoły itp., dlatego też skutki te nie zostały powielone tym podrozdziale.

¹⁰⁰ C. Brzeziński, *System prawny planowania przestrzennego w Polsce i jego konsekwencje przestrzenno-finansowe* – wybrane problemy, dostęp: https://www.researchgate.net/publication/283081673_SYSTEM_PRAWNY_PLANOWANIA_PRZESTRZENNO-EGO_W_POLSCE_I_JEGO_KONSEKWENCJE_PRZESTRZENNO-FINANSOWE-WYBRANE_PROBLEMY, przeglądane: 14.06.2016 r.

¹⁰¹ K. Kamieniecki, op. cit. s. 15.



Fot. 3.5. Jagodnica – współczesna zabudowa pozbawiona cech regionalnych

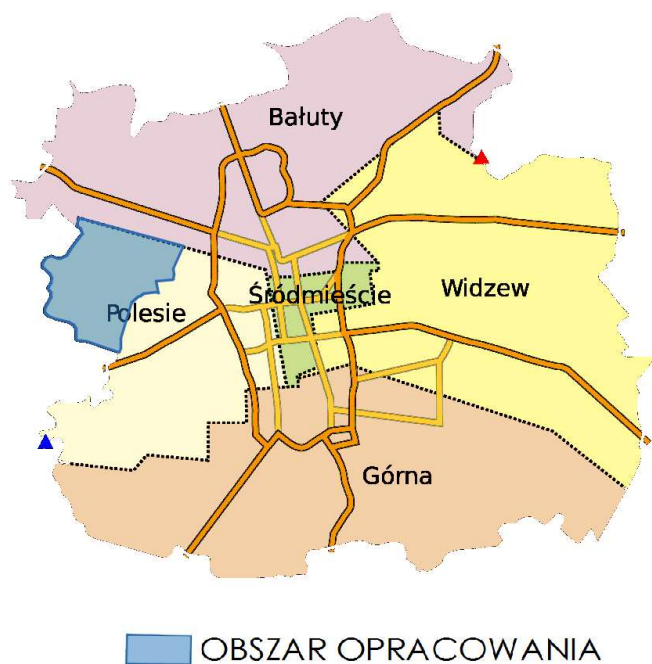


Fot. 3.6. Osiedle „Mirabelkowa Aleja” przy ul. Marszałkowskiej. Współczesna zabudowa ingerująca w wiejski krajobraz

4. Charakterystyka i analiza obszaru opracowania

4.1. Lokalizacja

Teren opracowania obejmuje fragment osiedla administracyjnego Złotno, położonego w dzielnicy Polesie w zachodniej części miasta Łódź w województwie łódzkim, przy granicy z miastem Konstantynów Łódzki i gminą Aleksandrów Łódzki. W jego zakres wchodzi osiedla nieurzędowe takie jak: Huta Jagodnica, Nowe Złotno i Stare Złotno.



Rys. 4.1. Lokalizacja badanego obszaru w mieście Łodzi

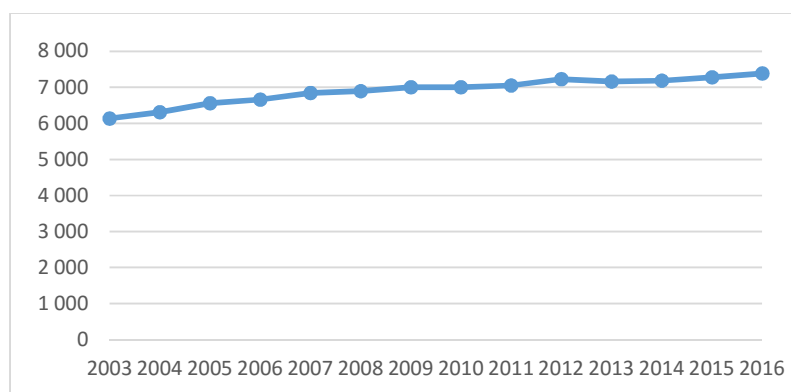
Źródło podkladu: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/e/e6/%C5%81%C3%B3d%C5%BA_-_districts_\(labels\).svg/2000px-%C5%81%C3%B3d%C5%BA_-_districts_\(labels\).svg.png](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/e/e6/%C5%81%C3%B3d%C5%BA_-_districts_(labels).svg/2000px-%C5%81%C3%B3d%C5%BA_-_districts_(labels).svg.png).

Badany obszar sąsiaduje:

- od północy z osiedlem Teofilów - Wielkopolska (miasto Łódź),
- od zachodu ze wsią Antoniew (gmina Aleksandrów Łódzki), osiedlami Niesięcin i Rszew (miasto Konstantynów Łódzki),
- od południa z osiedlem Srebrna (miasto Konstantynów Łódzki),
- od wschodu z osiedlem Brus i Zdrowie (miasto Łódź).

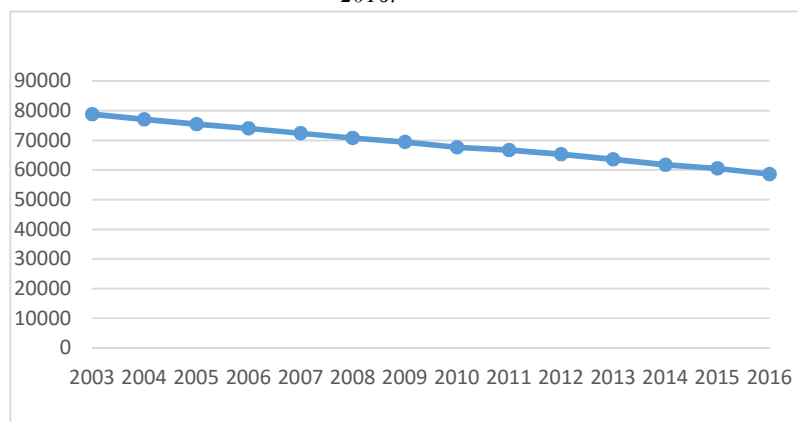
4.2. Suburbanizacja – problem Łodzi

O tym, że obszar osiedla Złotno podlega ekspansji zabudowy o charakterze suburbanalnym mogą świadczyć analizy zawarte w podrozdziale: 4.3.1. Ekspansja zabudowy na przestrzeni lat. Oprócz tego wg Klaassena i Paenlincka suburbanizację sygnalizuje przyróżw mieszkańców na przedmieściach miasta przy jednoczesnym ich ubytku w jego centrum¹⁰². Można to spostrzec na podstawie wykresów 4.1., 4.2. i 4.3. Pierwszy z nich obrazuje przyróżw liczby mieszkańców na Złotnie, drugi pokazuje odwrotną tendencję w centralnej dzielnicy Łodzi jaką jest Śródmieście. Na przykładzie wykresu 4.3. można zaobserwować jak procentowo kształtuje się przyróżw i ubytek mieszkańców na tych obszarach.



Wykres 4.1. Liczba mieszkańców osiedla Złotno. Lata 2003 – 2016.

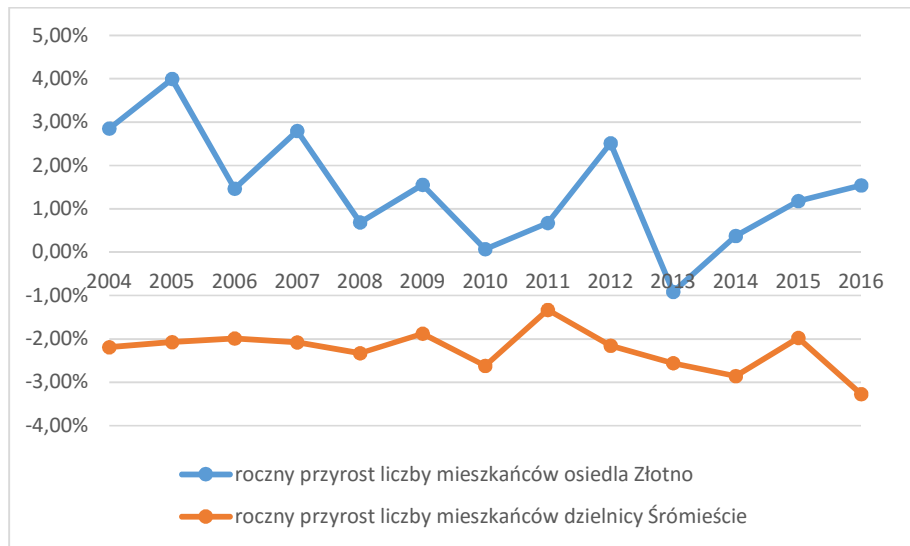
Źródło: Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na lata 2003 – 2016.



Wykres 4.2. Liczba mieszkańców dzielnicy Śródmieście. Lata 2003 – 2016.

Źródło: Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na lata 2003 – 2016.

¹⁰² R. Buł, op. cit., s.46.



Wykres 4.3 Roczny przyrost liczby mieszkańców. Lata 2004 – 2016

Źródło: Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na lata 2003 – 2016.

Osiedle Złotno doświadcza stałego przyływu mieszkańców w przeciwieństwie do Śródmieścia, będącego centralną dzielnicą miasta, oprócz roku 2013, w którym doszło do zmiany granic osiedla. Potwierdza to fakt, że na obszarze opracowania dochodzi do procesu suburbanizacji. Niestety nie są dostępne dane dotyczące kierunków migracji mieszkańców, dlatego też nie można wywnioskować skąd pochodzą nowi mieszkańcy Złotna.

4.3. Uwarunkowania historyczne – ewolucja przestrzenna obszaru

Pierwsze ślady osadnictwa na terenach dzisiejszego Złotna pochodzą z okresu neolitu (5200-1900 p.n.e.). W tym czasie tereny Nowego Złotna były zasiedlane przez przedstawicieli kultury ceramiki grzebykowo-dołkowej (3100-1600 p.n.e.), natomiast obszar historycznej osady Cyganka przez reprezentantów kultury pucharów lejkowatych (3700-1900 p.n.e.)¹⁰³. Pozostałości po osadnictwie z okresu średniowiecza zlokalizowane na Nowym Złotnie pochodzą najprawdopodobniej z jego początków, czyli z lat 570 r. – 1250 r. n.e.¹⁰⁴.

Historia dzisiejszego Złotna rozpoczyna się na przełomie XIV i XV wieku, kiedy to na jego obszarze zaczęło się pojawiać osadnictwo wiejskie. Obszar dzisiejszej Łodzi w tym okresie był podzielony między trzy powiaty, co wyniknęło z przemian z II połowy XIV w., w którym to się pojawiły w miejsce kasztelani. Zmiana ta przyniosła także ze sobą przesunięcia granic administracyjnych, w wyniku których opracowywany obszar znalazł się w pobliżu południowo-wschodniej granicy powiatu łęczyckiego, natomiast Łódź znajdowała się w powiecie brzezińskim. Fakt, że powiat do I połowy XIX wieku był najmniejszą jednostką samorządową skutkowało tym, że przy poborze podatków uwzględniano się dodatkowo podziały na mniejsze parafie. Opracowywany obszar od tego momentu zaczął podlegać pod powstałą przed XIV wiekiem parafię w Kazimierzu¹⁰⁵.

Wieś Złotno została założona w 1426¹⁰⁶ lub 1434 roku. Wydzielono ją z sąsiedniej, starszej wsi – Żabice Wielkie¹⁰⁷. Pierwszą właścicielką osady była najprawdopodobniej Dorota z Żabic, ówczesna właścicielka Żabic Wielkich¹⁰⁸. Już od tamtego okresu Złotno było zwartą, obustronną ulicówką¹⁰⁹, co jest typowe dla dominującego ówczesnie osadnictwa na prawie niemieckim, charakteryzującego się także niwowo-łanowym układem pól. Geneza jego nazwy pochodzi prawdopodobnie od konkurencji między osadami. Złotno w swoich początkach nosiło nazwę „Złotna” co mogło podkreślać jego wyższość względem sąsiedniej Srebrnej¹¹⁰. Wieś Jagodnica, która dzisiaj znajduje się w obrębie osiedla Złotno pojawiła się po raz pierwszy w

¹⁰³ Załącznik nr 2 do uchwały nr XCIX/1826/10 rady miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi załączniki*, załącznik nr 11, *lista stanowisk archeologicznych z terenu Łodzi znajdujących się w ewidencji i rejestrze zabytków archeologicznych WUOZ*, wg kart obszarów AZP, s. 101-120.

¹⁰⁴ A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 69-70.

¹⁰⁵ Tamże, s. 65-66.

¹⁰⁶ K. Badziak, K. Chylak, M. Łapa, *Łódź wielowyznaniowa. Dzieje wspólnot religijnych do 1914 roku*, Łódź 2014, s. 75.

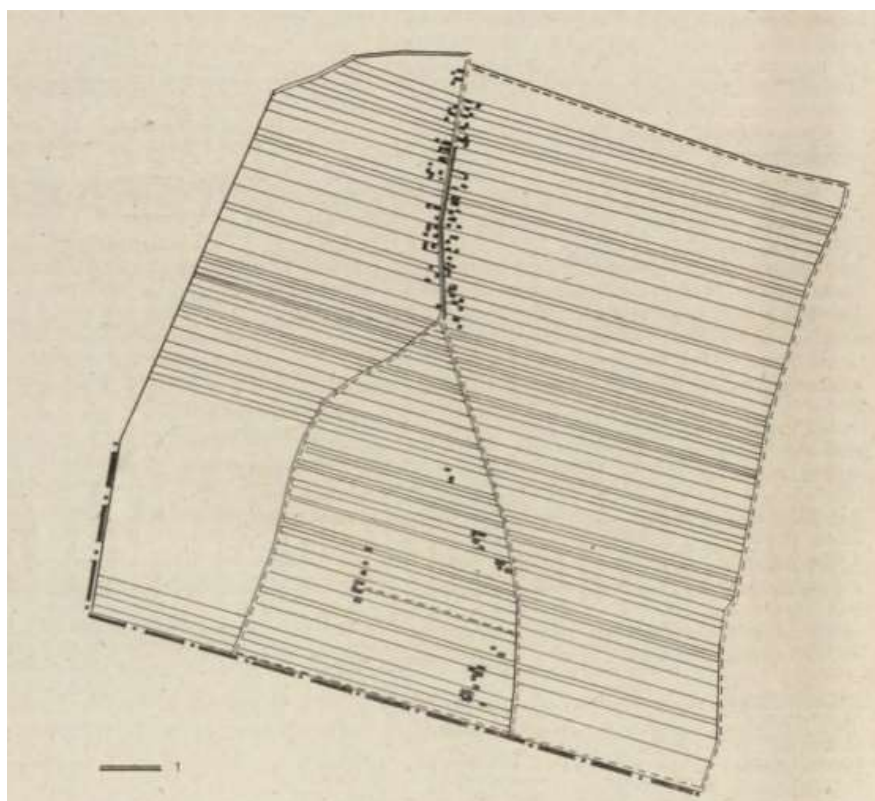
¹⁰⁷ T. Nowak, H. Żerek-Kleszcz, *Dzieje wsi Żabice do 1821 r.*, [w:] *Konstantynów Łódzki. Dzieje miasta*, pod red. M. Nartonowicz-Kot, Łódź 2006, s. 13.

¹⁰⁸ K. Latocha, T. Nowak, *Ród Nałęczów w Ziemi łęczyckiej w późnym średniowieczu*, [w:] *Rocznik Łódzki*, pod red. M. Nartonowicz-Kot, tom LVI, Łódź 2009, s. 18.

¹⁰⁹ A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 150.

¹¹⁰ E. O. Kossmann, *Rozwój terenów rolniczych w puszczy łódzkiej: wiek XIII-XVIII*, Łódź 1934, s. 7.

regestrze podatkowym z 1576 r., pominął ją natomiast prymas Jan Łaski w „Liber Beneficorum” sporządzonym w latach 1511-1523 co może sugerować, że osada powstała pomiędzy 1523 a 1576 rokiem¹¹¹. Niemniej jednak istnieją źródła wskazujące, że karczowanie puszczy łódzkiej na tym obszarze przebiegało już od 1420 roku¹¹². Jej nazwa została prawdopodobnie nadana przez osadników pochodzących z Mazur¹¹³. W swoich początkach była ona najprawdopodobniej wsią ulicową¹¹⁴, co także jak w przypadku Złotna może wynikać z osadnictwa na prawie niemieckim i sugeruje niwowo-łanowy układ pól.



Rys. 4.2. Złotno (Stare Złotno) – współczesny układ przestrzenny wsi i przypuszczalny pierwotny zasięg wsi
 Źródło: M. Koter, *Relikty osadnictwa wiejskiego w planie współczesnej Łodzi*, [w:] „Przegląd Geograficzny”, pod red. S. Leszczyckiego, tom XLVIII, zeszyt 4, Warszawa 1976, s. 680.

Złotno i Jagodnica były wsiami szlacheckimi. Druga z nich w XVI w. należała w całości do Wojciecha Beldowskiego, natomiast pierwsza uległa podziałom własnościowym jak wiele

¹¹¹ A. Grzegorzcyk, *Wsie podłódzkie w XVI wieku; Wiek XVII – rozwój i klęski*, [w:] *Ilustrowana Encyklopedia Historii Łodzi*, Łódź 2009, nr 2, s. 9.

¹¹² E. O. Kossmann, *Die deutschrechtliche Siedlung in Polen* (schemat), [w:] *Die deutschrechtliche Siedlung in Polen: dargestellt am Lodzer Raum*, Lipsk 1939.

¹¹³ *Słownik geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, pod red. F. Sulimierskiego, B. Chlebowskiego, W. Walewskiego, tom V, Warszawa 1884, s. 680.

¹¹⁴ M. Koter, *Relikty osadnictwa wiejskiego w planie współczesnej Łodzi*, [w:] „Przegląd Geograficzny”, pod red. S. Leszczyckiego, tom XLVIII, zeszyt 4, Warszawa 1976, s. 671.

innych wsi w tym okresie i oprócz wyżej wymienionego miała jeszcze trzech właścicieli¹¹⁵. Według rejestrów podatkowych z 1576 r. Jagodnica obejmowała 5 łanów. Z tych samych dokumentów wynika, że Złotno powierzchniowo było mniejszą wsią – zajmowała ona 3 i ¼ łana i była częściowo opustoszała. Według źródeł z lat 1552-1576 zamieszkiwało w niej 7 chłopów, 1 rzemieślnik, a we wsi znajdowała się jedna karczma, której funkcjonowanie polegało głównie na sprzedaży piwa¹¹⁶.

W XVII wieku Złotno przeszło w posiadanie właściciela sąsiedniej wsi Srebrna, leżącej dzisiaj w granicach administracyjnych Konstancinowa Łódzkiego. Decyzja o kupnie wsi mogła nie należeć do udanych, gdyż w wyniku potopu szwedzkiego zarówno Złotno jak i Jagodnica uległy znaczącym zniszczeniom spowodowanym przez pożary¹¹⁷. Do tragicznej sytuacji obszaru mogły się także przyczynić epidemie nawiedzające region w tym okresie¹¹⁸. Z drugiej wsi z kilku gospodarstw do końca wieku zachowały się tylko dwa, zniszczeniu uległ także folwark. Złotno natomiast w 1687 r. obejmowało 5 zagród oraz dwie niezamieszkałe chałupy. Od XVIII wieku układ agrarny podłódzkich wsi był mocno rozdrobniony. Podłużny podział pól skutkowało tym, że niektóre z pasm miały kilka metrów szerokości mając nawet do 2 km długości¹¹⁹. W tym okresie we wsi Jagodnica funkcjonowały 3 zagrody wraz z folwarkiem. Około 1750 r. folwark pojawił się także w Złotnie, w którym to w tamtym czasie mieszkało 5 zagrodników, czyli chłopów posiadających własne zagrody i około 4-5 ha ziemi, a także 4 komorników, którzy nie posiadali własnych domostw. W związku z tym, że właściciel Złotna posiadał swoje gospodarstwo w osadzie Srebrna, chłopcy byli zmuszeni odrabiać pańszczyznę właśnie w tej wsi¹²⁰.

W początkach XIX wieku na obszarze dzisiejszego Złotna powstała huta szkła, stąd nazwa współczesnego osiedla, położonego w zachodniej części opracowywanego obszaru - Huta Jagodnica. W owym czasie przynależała ona do parafii w Kazimierzu. W 1827 roku istniało tam 17 domów zamieszkiwanych przez 189 mieszkańców. W tym okresie funkcjonował także prywatny Folwark Jagodnica z 1 domem i 16 mieszkańcami¹²¹. Początek XIX wieku obfituje także w pojawianie się nowych osad, takich jak Grabieniec znajdujący się częściowo w północnej części opracowania, który pojawił się pomiędzy dzisiejszą ulicą Szczecińską i Rąbieńską jako kolonia ołederska w latach 1782 – 1795. Wieś ta posiadała

¹¹⁵ A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 102.

¹¹⁶ Tamże, s. 103 i 106.

¹¹⁷ E. O. Kossmann, *Śladami...*, Łódź 1934, s. 29.

¹¹⁸ Tamże, s. 30.

¹¹⁹ A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 132 i E. O. Kossmann, *Śladami...*, s. 150.

¹²⁰ A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 132.

¹²¹ *Słownik geograficzny...*, tom III, s. 370.

rozproszoną zabudowę, a jej mieszkańcy, którzy byli w większości Polakami pracowali w hutach szkła¹²². Źródła podają także, że w tym okresie pojawił się Folwark Jagodnica Złotna, a północna część obszaru opracowania weszła w skład zakładanych w podobnym okresie kolonii ołęderskich, takich jak: Holendry Rąbieńskie (Antoniew), Kałowskie (Grabieniec) i Radogoskie (Żabieniec). Jednocześnie powstała osada posiadająca własną karczmę - Cyganka¹²³. W tym okresie pojawiła się też miejscowość Złotno Jagodnica zamieszkiwana przez 144 mieszkańców w 12 domach. Liczba mieszkańców przypadająca na 1 dom może sugerować, że wieś ta zamieszkiwała biedna ludność, która nie posiadała prywatnych i odrębnych miejsc zamieszkania i zajmowała się zazwyczaj wyrębem lasów, sukiennictwem, a także jak w przypadku Huty Jagodnicy i Grabieńca – pracą w hucie. Dzięki między innymi tym ludziom Łódź w początkach swojego przemysłowego rozwoju rozpoczętego około 1823 r. zyskała dużo taniej siły roboczej¹²⁴.

Przed uwłaszczeniem chłopów założono także prywatną kolonię Jagodnica – Złotno, a także wieś Leonów sąsiadującą ze Starym Złotnem. To przyszło w 1864 r. i spowodowało licznie przebudowy wsi. Przemiany dotyczyły regulacji układów przestrzennych. Połączenie i ponowne rozdzielenie gruntów przyczyniło się do ułatwienia urbanizacji i uprzemysłowienia wielu podłódzkich miejscowości będących dobrami szlacheckimi. W wyniku przemian zniknęło wiele zabudowań zagrodowych, w większości przypadków przemiany przetrwały głównie dwory szlacheckie, które przedstawiały większą wartość niż zabudowa chłopska. Na Złotnie (Stare Złotno) przemiany dotyczyły głównie ulicy siedliskowej, wyprostowano ją oraz przedłużono. W wyniku tego procesu zabudowa została rozrzedzona. Przekształceniom uległa także średniowieczna Jagodnica. Procesy te przyczyniły się również do pojawienia się nowych osad na terenie dzisiejszego osiedla Złotno. A były to osady: Zadraż (przy ulicy Szczecińskiej), Odzierady (przy ulicy Rąbieńskiej), a także Jagodnica – Nowiny (przy ulicy Złotno)¹²⁵.

W okolicach 1880 roku rozpoczął się napływ osadników niemieckich na Złotno, przede wszystkim z terenów Śląska¹²⁶. Skutkowało to pojawieniem się nowych mieszkańców i powstawaniem nowej zabudowy. Wg danych z 1882 roku większą liczbę mieszkańców na folwarku Jagodnica Złotna w porównaniu z początkiem wieku. Mieszkały tam 72 osoby w 3

¹²² A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 132 i E. O. Kossmann, *Śladami...*, s. 142, 145 i 146.

¹²³ M. Koter, *Relikty osadnictwa wiejskiego i podmiejskiego w planie współczesnej Łodzi*, [w:] *Atlas Miasta Łodzi*, plansza LXI, Łódź 2012.

¹²⁴ A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 132.

¹²⁵ Tamże.

¹²⁶ A. Breyer, *Die deutschen Dörfer der Umgegend von Lodz mit Karte Deutsche Siedlungen der Umgegend von Lodz*, [w:] *Deutsche Monatshefte in Polen, Zeitschrift für Geschichte und Gegenwart des Deutschtums in Polen*, zeszyt 5/6, 1935.

domach, a grunty obejmowały 553 morgi ziemi. Wieś Jagodnica Żółta liczyła w tamtym czasie 29 osadników, posiadających powierzchnię 447 mórg, a osada Leonowo (Odzierady) miała w tym czasie 3 osadników i 80 mórg. Natomiast w Hucie Jagodnicy, która staje się w tamtym okresie zaściankiem (zamieszkuje tam zubożała szlachta), liczba mieszkańców znacząco zmalała w porównaniu z początkiem wieku, spadając do 122 osób, zamieszkałych w 15 domach i obejmujących 420 mórg ziemi¹²⁷. Odzierady natomiast w 1886 roku liczyły 22 mieszkańców, zamieszkałych w 4 domach i obejmowały 50 mórg¹²⁸.

Taki przyrwył ludności przyczynił się do intensywnej parcelacji na przełomie XIX i XX wieku, najłatwiej było tego dokonać wobec wsi o dużych nadziałach ziemi, natomiast najtrudniej w starych wsiach, w których mieszkańcy przyzwyczajeni do układu działek opierali się przemianom, dodatkowo osady te cechowały wąskie i podługne działki niełatwe to parcelowania. Dzięki tym procesom pojawiły się osady podmiejskie, przedmiejskie, willowe, w tym we wschodniej części dzisiejszego Żółta takie jak Nowe Żółto, czy też Cyganka, która to przeżywała swój rozrost dzięki położeniu przy fabryce na osiedlu Mania, należącej do Adolfa Schmidta¹²⁹, a także innym obiektom przemysłowym zlokalizowanym w sąsiedztwie jak np. fabryka Ludwika Meyera¹³⁰. Pod koniec XIX wieku Cyganka stawała się znaczącym przedmieściem Łodzi – mieszkało w niej 290 osób w 11 domach, oraz na jej terenie znajdowały się 3 sklepy¹³¹.

W tego typu przedmieściach mieszkali głównie mniej zamożni, gdyż w Łodzi budowa domu wymagała w tym czasie planów, zgód, na co nie każdy mógł sobie pozwolić. Obszary leżące poza miastem nie podlegały takim regulacjom, to też ich rozrost był często chaotyczny, budowano w szczerym polu, a ścieżki dojazdowe do budynków z czasem stawały się ulicami, które dość często przebiegały w dość przypadkowy sposób. Szerokość ulic we wszystkich przedmieściach Łodzi była podobna i wynosiła od 4 do 8 metrów, często też nie miały one połączeń z sąsiednimi drogami. W okresie tym utarło się przekonanie, że wąskie ulice wynikały z dobrych kontaktów sąsiadów, gdyż uznawało się, że „zgoda zbliża”. Dlatego o szerokości danej ulicy mogło decydować dwóch pierwszych mieszkańców, którzy zamieszkali naprzeciwko siebie. Kolejną cechą przedmieść były tzw. „bieda domki”, a także drewniane czynszówki, które miały nawet trzy kondygnacje. W budynkach tych dominowały mieszkania z jedną izbą, w których nie było żadnych udogodnień, niemniej jednak stanowiły one tanią

¹²⁷ *Słownik geograficzny...*, tom III, s. 370.

¹²⁸ Tamże, tom VII, s. 396.

¹²⁹ A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta...*, s. 181 i 189.

¹³⁰ NN, *Grand Hotel*, dostęp: <http://tplodzi.republika.pl/grand.html>, przeglądane: 23.06.2016 r.

¹³¹ K. Badziak, K. Chylak, M. Łapa, *Łódź wielowyznaniowa...*s. 76.

alternatywę dla mieszkania w Łodzi, gdzie ceny mieszkań były nawet trzykrotnie wyższe niż na obrzeżach. Ulice w żaden sposób nie były regulowane, często miały zniekształcenia i załamania, ścieżki, które funkcjonowały jako piesze dojścia do pracy przekształcały się z czasem w drogi. Na podłódzkich wsiach nie funkcjonowało prawo budowlane, a mieszkańcy często powielali sposób zabudowywania działek podpatrując swoich sąsiadów, budynki były często budowane na wzór sąsiadujących, a trendy wyznaczał ten, kto w danej okolicy jako pierwszy wybudował dom i samodzielnie wytyczył przy nim drogę. Wraz z szybką urbanizacją wydzielano nowe działki, często jak najmniejsze, by było ich jak najwięcej w celu jak największego zarobku w wyniku ich sprzedaży.

Cyganka w latach 20. XX w. była nieforemnym osiedlem z małymi działkami¹³² pochodzącymi z parcelacji z lat 90. XIX wieku¹³³. Na jej ulicach brakowało oświetlenia. W granicach tej osady nie było także żadnego parku ani skweru, dlatego też w 1930 roku pojawił się pomysł włączenia tych terenów do Łodzi, która dysponowała dużo większym budżetem niż gmina Bruss (ówczesna nazwa współczesnego osiedla Brus), w której wieś Cyganka się znajdowała. Dzięki funduszom miejskim miał powstać m.in. plan regulacyjny dla dzisiejszej wschodniej części Złotna, a także miały poprawić się warunki sanitarne i pojawić się inwestycje w kulturę¹³⁴, której to w latach 20. XX wieku głównym przedstawicielem było wybudowane w 1920 r. i działające do lat 70. kino „Sojusz” przy ulicy Płatowcowej¹³⁵. Plan ten zaczęto wdrażać w 1945 roku, kiedy to 20 grudnia w granice Łodzi z gminy Bruss oprócz wspomnianej wsi włączono całą Jagodnicę Złotno, Stare Złotno oraz Leonów¹³⁶. Kolejne i ostatnie przyłączenia terenów w granice administracyjne Łodzi na obszarze opracowania miały miejsce w 1988 r. Wówczas dołączono do miasta wieś Hutę Jagodnicę oraz część Antoniewa¹³⁷.

¹³² J. Holcgreber, *Księga pamiątkowa dziesięciolecia Samorządu Miasta Łodzi: 1919-1929*, Łódź 1930, s. 320-321.

¹³³ K. Badziak, K. Chylak, M. Łapa, *Łódź wielowyznaniowa...* s. 76.

¹³⁴ J. Holcgreber, *Księga pamiątkowa ...*, s. 320-321.

¹³⁵ P. Kulesza, A. Michalska, M. Koliński, *Łódzkie Kina. Od Bałtyku do Tatr*, Łódź 2015, s. 108.

¹³⁶ *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 1945 r. o zmianie granic miasta Łodzi* (Dz. U. 1946 r., nr 4, poz. 45).

¹³⁷ *Uchwała nr XXVIII/161/87 Rady Narodowej Miasta Łodzi z dnia 29 czerwca 1987 r. w sprawie zmiany granic miasta Łodzi*, „Monitor Polski” 1987, nr 25 poz. 205.

4.3.1. *Ekspansja zabudowy na przestrzeni lat*¹³⁸

Teren dzisiejszego obszaru opracowania składał się w przeszłości z wielu wsi. Najstarszą z nich było Złotno, zlokalizowane wzdłuż dzisiejszej ulicy Stare Złotno. Obszar ten utrzymuje podobny kształt od XV wieku. Zabudowa na tym obszarze skupiała i skupia się nadal wzdłuż trasy komunikacyjnej. Na przełomie XVIII i XIX wieku powstała osada przemysłowa Huta Jagodnica, nie wykształciła ona charakterystycznego układu wiejskiego. Powodem powstania osady było powstanie huty szkła na tym obszarze. Równoległe na wschód od tejże osady pojawił się Folwark Jagodnica Złotna, którego podziały działek do dziś w dużym stopniu pozostały niezmienione. Inną, podobną kolonią założoną w tym okresie były Odzierady. Północna część obszaru w tym okresie to powstawanie kolonii olęderskich takich jak Holendry Rąbieńskie, Kałowskie i Radogoskie, posiadające czytelny układ osadniczy i podłużny układ pól. We wschodniej części obszaru w tym okresie pojawia się osada karczmarska – Cyganka¹³⁹.

Do 1864 roku pojawiają się nowe osady rolnicze założone w dobrach prywatnych przed regulacją powłaszczeniową w 1864 r.; są to Jagodnica - Złotno Kolonia w centralnej części obszaru i wieś Leonów na południe od Starego Złotna. Po tym roku na mapie pojawiły się kolejne kolonie i osiedla rolnicze: Jagodnica – Nowiny oraz Jagodnica, która genezę swoją czerpie ze średniowiecza¹⁴⁰.

Zabudowa jednorodzinna w początkach XX wieku pojawiała się w minimalnym stopniu. Najbardziej zabudowanym obszarem były tereny osady Cyganka, w której w tamtym czasie przeważała zabudowa wielorodzinna i stanowiła miejsce zamieszkania pracowników fabryk Adolfa Schmidta, Moryca Zanda, a później Ludwika Meyera na Manii¹⁴¹. Obszar Starego Złotna w tamtym okresie obejmował głównie gospodarstwa rolne. Zabudowa w nieznacznym stopniu występowała też wzdłuż ciągów komunikacyjnych takich jak ulica Rąbieńska, Złotno i Ciepłarniana, która stanowiła głównie zabudowę zagrodową. Zabudową jednorodziną charakteryzowała się także osada Huta Jagodnica.

Z upływem czasu tereny rolne zaczęły ulegać coraz większym procesom parcelacji. Do 1978 roku znacznie wzrosła liczba zabudowanych działek w pobliżu „wchłoniętej” przez Łódź w 1945 roku osady Cyganka, a także na południe od niej. Powstało wiele domów jednorodzinnych we wschodniej i północno-wschodniej części obszaru. Dogęściły się także

¹³⁸ Schemat nr 2. Ekspansja zabudowy na przestrzeni lat - Analiza została przeprowadzona na podstawie ortofotomap i fotomap z lat 1970-2015, a także przy użyciu niemieckiej przeróbki mapy WIG, Arkusz 4129G Litzmannstadt, skala 1:25 000.

¹³⁹ M. Koter, *Relikty osadnictwa wiejskiego i podmiejskiego...*

¹⁴⁰ Tamże.

¹⁴¹ NN, *Hotel Grand*, dostęp: <http://tplodzi.republika.pl/grand.html>, przeglądane: 23.06.2016 r.

zabudowania jednorodzinne w obszarze Huty Jagodnicy, a także wzdłuż ciągów komunikacyjnych, które były w dużej mierze zabudową zagrodową. Do 1994 r. można spostrzec coraz większe efekty parcelacji, na obszarze włączonym do Łodzi ze wsi Antoniew powstają zakłady przemysłowe, a także dużo terenów przeznaczono na zabudowę jednorodziną. W tym okresie pojawiają się zwarte osiedla domów szeregowych pomiędzy polami i lasami wzdłuż ulicy Rąbieńskiej. Coraz większą ekspansję zabudowy można dostrzec na obszarach Huty Jagodnicy. Intensyfikuje się zabudowa we wschodniej części obszaru, a urbanizacja postępuje w kierunku zachodnim, prawdopodobnie ze względu na niedostatek wolnych działek na wschodzie obszaru. Można obserwować coraz liczniejsze przypadki parcelacji gruntów rolnych. Po 1994 roku powstaje coraz więcej osiedli „od dewelopera”. Pojawiają się odosobnione i zamknięte struktury, w tym na terenach wykupionych od wojska i rozparcelowanych przy ulicy Szczecińskiej. Zabudowa coraz częściej powstaje w oderwaniu od ciągów komunikacyjnych, zabudowa coraz bardziej się dogęszcza. W 2015 roku można zaobserwować, że istnieje wiele niezabudowanych działek przeznaczonych na cele budowlane. Wiele z nich znajduje się na obszarach, w których „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla Łodzi” nie przewiduje zabudowy. Widać też parcelację na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje obszary rolnicze w obrębie tych działek, co obrazuje starania miasta dotyczące wyhamowania ekspansji zabudowy.

4.3.2. *Charakterystyka struktury przestrzennej*

Złotno jest obszarem zwiększającej się presji urbanistycznej. Co prawda posiada wiele dobrze zachowanych przykładów zabudowy zagrodowej, to jednak coraz więcej z nich jest opustoszałych i nieużytkowanych. Większość powstających budynków na osiedlu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zdominowała ona północnowschodnią część obszaru opracowania, która została prawie całkowicie zurbanizowana.

Głównymi osiami osiedla są ulice Rąbieńska i Złotno. Zabudowa kształtuje się głównie wzdłuż odchodzących od nich wąskich, prostopadłych ulic. Asfaltowe ulice można spotkać przede wszystkim we wschodniej części obszaru. Im bardziej na wschód tym więcej ulic jest gruntowych i mniej z nich posiada chodniki. Przebieg parcelacji działek przy tych ulicach jest chaotyczny. W wielu przypadkach ulice zostały poprowadzone wzdłuż granic dawnych podziałów własnościowych działek rolnych. Sąsiadujący ze sobą właściciele wydzielali razem drogi wzdłuż wspólnych granic, następnie najczęściej dochodziło do parcelacji ich gruntów w taki sposób by móc uzyskać dla nich maksymalną liczbę działek. Skutkowało to w wielu przypadkach powstawaniem zabudowy mieszkaniowej w szczerym polu.

Najmniej zurbanizowaną częścią osiedla jest jego część nazywana Starym Złotnem, zlokalizowana wzdłuż ulicy o tej samej nazwie na południu analizowanego obszaru. Wynikać to może z faktu, iż wielu mieszkańców nadal trudni się rolnictwem. Mimo to jednak wielu z właścicieli dokonało już parcelacji na swoich gruntach. Aktualny stan zagospodarowania Złotna utrwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który znaczną część przestrzeni przeznacza na cele rolnicze. Teren ten oprócz obiektu ochotniczej straży pożarnej nie posiada żadnych usług.

Najmocniej zurbanizowaną częścią osiedla jest przestrzeń usytuowana na zachód od ulicy Traktorowej oraz przylegająca do ulicy Krakowskiej i ulicy Złotno. Wynika to z uwarunkowań historycznych, gdyż na sąsiednim osiedlu przy ulicy Siewnej pod koniec XIX wieku powstały fabryki Adolfa Schmidta¹⁴² i Moryca Zanda, która była później wykupiona przez Ludwika Meyera, który przeniósł tam produkcję z ulicy Piotrkowskiej 72 (obecnie Grand Hotel)¹⁴³. Zabudowywaniu tych terenów sprzyjało także oddanie do użytku w 1949 roku linii tramwajowej na Złotno, której pętla była zlokalizowana u zbiegu ulic Podchorążych i Złotno. Linia ta ułatwiała dostęp do centrum miasta do 1992 roku, do momentu likwidacji i

¹⁴² Orzeczenie nr 30 Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 8 stycznia 1950 r. wydane w porozumieniu z Przewodniczącym Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego o przejściu przedsiębiorstw na własność Państwa (M.P. 1950 nr 22 poz. 232).

¹⁴³ NN, *Grand Hotel*, dostęp: <http://tplodzi.republika.pl/grand.html>, przeglądane: 23.06.2016 r.

przeznaczeniu dotychczasowej przestrzeni zajmowane przez szyny na parkingi wokół parku im. Józefa Piłsudskiego, wypełniające się głównie z okazji imprez sportowych i muzycznych w kompleksie sportowym przy alei Unii Lubelskiej. Działki, które jeszcze nie zostały zabudowane w obrębie Nowego Złotna są w większości własnością miejską. Większość ulic na tym obszarze jest dwukierunkowa, wszystkie ulice posiadają wyloty i tworzą siatkę połączeń.

Częścią osiedla przeżywającą największy „boom” mieszkaniowy jest fragment między ulicami Złotno, a Rąbieńską. Ta część osiedla posiada stosunkowo dużo działek pod zabudowę mieszkaniową. Zabudowa na tym obszarze omija głównie dolinę Jasiołca, większe kompleksy leśne, oraz tereny miejskie. Znaczna część ulic na tym obszarze nie posiada asfaltu, a tym bardziej chodników. Większość zabudowy na tym terenie powstała na zasadzie parcelacji gruntów rolnych. Część ulic nie posiada połączeń z innymi ulicami, zatem nie tworzą funkcjonalnej siatki ulic, która mogłaby obsługiwać okolicę. Na tym obszarze najmniejszym przekształceniom ulega obszar przy zachodnim krańcu ulicy Podchorążych. Funkcjonuje tam nadal eksploatowana zabudowa zagrodowa, oraz grunty orne. Mimo wydzielonych w tej części osiedla działek pod zabudowę mieszkaniową nie zostają one zagospodarowane, prawdopodobnie przez zlokalizowany na nich las.

Na północ od tej części osiedla (ul. Zdraż, ul. Ciepłarniana) zlokalizowane są nieliczne obszary zabudowy zagrodowej, która w dużej mierze ulega degradacji, nie jest użytkowana. Występują tam także nieliczne przypadki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do inwestycji w tamtych okolicach zniechęca przebieg planowanej w przyszłości trasy Wojska Polskiego, mającej połączyć centrum Łodzi z drogą ekspresową S-14.



Fot. 4.1 Zabudowa zagrodowa przy ulicy Ciepłarnianej

Niewielkim przekształceniom ulega także obszar dawnej wsi Huta Jagodnica, zlokalizowany przy ulicy o tej samej nazwie. Większość działek w tej okolicy jest zagospodarowana. Co prawda zabudowa na tym obszarze nadal podlega uzupełnieniom, ale nie na tak dużą skalę, gdyż teren historycznej osady nie był terenem rolnym, lecz był miejscowością o charakterze przemysłowym, więc wielu mieszkańców nie posiadało dużych obszarów rolnych, które można by było teraz rozparcelować. Główne ulice w tej części opracowania posiadają asfalt, natomiast nie ma tutaj chodników, część z nich kończy się widokiem na pola uprawne. Funkcjonalnie jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nielicznych zakładów przemysłowych usytuowanych na większych działkach. Obszar nie posiada obiektów handlowych.

Teren opracowania podlega silnym procesom urbanizacyjnym. Mieszkańcy osiedlający się na Złotnie ze względu na bliskość natury i krajobraz przyczyniają się do jego degradacji. Mowa tu o wkraczaniu zabudową w dolinę rzeki Jasieniec i grodzeniu terenów uniemożliwiając przemieszczanie się faunie. Krajobraz ulega stałemu pogorszeniu poprzez chaotyczne zagospodarowywanie działek wkraczające na tereny o wysokich walorach. Przy braku dbania przez miasto o podstawowe funkcje sprzyjające egzystencji na Złotnie oraz niedbaniu o krajobraz i środowisko przyrodnicze, a także nieutrzymywaniu ładu przestrzennego, mieszkanie tutaj staje się nieatrakcyjne, a obecni mieszkańcy mogą zacząć szukać innych, dziewiczych terenów, gdzie zrealizują swoje potrzeby mieszkaniowe.

4.3.3. *Ewolucja podziałów własnościowych – folwark Jagodnica Złotna*¹⁴⁴

Pierworys folwarku Jagodnica Złotna pochodzi z 1882 roku. Przekazuje on pełną wiedzę na temat zagospodarowania terenu w tamtym okresie. Mapa informuje t o podziałach katastralnych, sąsiednich osadach, a także nazwach poszczególnych części folwarku. Natomiast w legendzie autor wyróżnił:

- Pola i zabudowania,
- Ogrody warzywne i owocowe,
- Łąki suche, mokre oraz pastwiska,
- Lasy olszowe,
- Zarośla liściaste oraz iglaste,
- Wody,
- Piaski,
- Drogi i rowy,
- Pole młyńskie.

Dzięki tej mapie można wyraźnie dostrzec jak zmienia się parcelacja na obszarze osiedla. Przed końcem XIX wieku dobra Jagodnicy Złotnej we wschodniej części były podzielone na podłużne działki prostopadłe do drogi (ul. Złotno). Są one obecnie dobrze widoczne we współczesnej strukturze osiedla. Wraz z ekspansją zabudowy zostały podzielone na małe, prostokątne działki, czego przyczyną był zapewne napływ ludności na te tereny i w konsekwencji zaprzestanie użytkowania ich rolniczo. Niwowy układ pól przestał być użyteczny, gdyż właścicielom mogło zależeć na wyodrębnieniu jak największej liczby nowych parceli na cele mieszkaniowe. Ci także wydzielili drogi wzdłuż dłuższych boków prostokątnych, podłużnych działek by umożliwić dotarcie do każdej z nowo wytyczonej działki.

Wyraźnie można także zaobserwować, że odsprzedany w 1839 r.¹⁴⁵ fragment folwarku przy granicy z osadą Cyganka ma inny układ pól, co mogło się wiązać ze zmianami własności terenu – nowy właściciel inaczej wydzielił działki. Te także uległy podobnej parcelacji. Od miejsca skrzyżowania współczesnych ulic Złotno i Podchorążych na wschód układ działek uległ jednak zatarciu. Działki współcześnie przebiegają prostopadle do ul. Podchorążych,

¹⁴⁴ Mapa 1. Pierworys szczególnego pomiaru dóbr prywatnych Jagodnica Złotna w Guberni Piotrkowskiej Powiecie Łódzkim położonych, skala 1:5 000.

¹⁴⁵ K. Badziak, K. Chylak, M. Łapa, *Łódź wielowyznaniowa...*s. 76.

ówcześnie przebiegały równolegle. Co ciekawe, działka na której kiedyś był położony folwark współcześnie także należy do najbardziej okazałych względem innych zabudowanych parceli. Znamienny jest też fakt, że usytuowane są na niej budynki o stosunkowo dużych gabarytach względem tych na sąsiednich działkach.

Porównując współczesny przebieg działek w stosunku do tego z 1882 roku można zaobserwować, że przebieg głównych dróg jest identyczny. Obecnie jedynie układ drogowy jest urozmaiconymi prostopadłymi ulicami w stosunku do tych wcześniej istniejących. Problem w tym zakresie można zaobserwować w przypadku ulicy Podchorążych w zachodniej części obszaru. Droga ta „nie schodzi się” z jej przedłużeniem poza granicami folwarku, obecnie przyczynia się to do utrudnień w komunikacji samochodowej.

Procesy parcelacyjne zachodzące na Złotnie od XIX wieku pokazują, że podział działek zachodzi spontanicznie i jest uwarunkowany potrzebami właścicieli gruntów. Prawdopodobnie od tamtego okresu nie zachodziły tu procesy planowania przestrzennego, gdyż ilość przekształceń układu jest na tyle niewielka, że we współczesnym podziale można zaobserwować ówczesne granice działek. Nie zostały także przez ten czas zniwelowane problemy komunikacyjne zachodzące m.in. na ulicy Podchorążych, a także niepraktyczny układ ulic.

4.4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego¹⁴⁶

Obszar opracowania jest terenem, w którym dochodzi do intensywnych przekształceń, których efektem jest zastępowanie zabudowy historycznej budynkami współczesnymi. Prowadzi to między innymi do wyburzeń kamienic, degradacji założeń zagrodowych czy też prób przekształceń historycznych układów wsi. Teren Złotna podlegający licznym, nieuchronnym przemianom powinien zostać objęty odpowiednią opieką, ze względu na nieliczne obiekty podlegające ochronie.

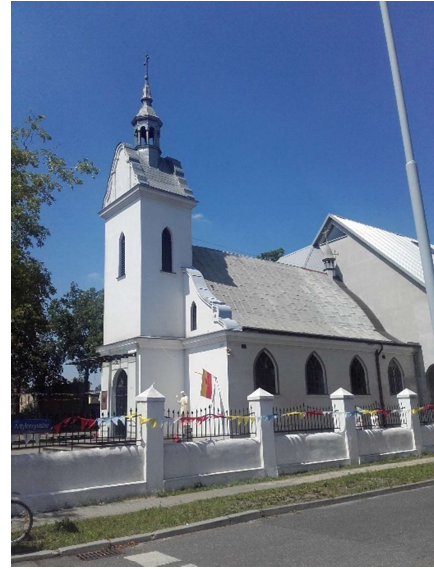
Jedynym zabytkiem, który umieszczono w gminnej ewidencji zabytków jest eklektyczny rzymskokatolicki kościół parafialny pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela zlokalizowany przy ulicy Podchorążych 3/5. Jego budowa była dosyć istotna dla mieszkańców, gdyż do czasu jego wybudowania Złotno podlegało pod parafię w Srebrnej w Konstantynowie Łódzkim. Jego rozbudowa rozpoczęła się 1927 roku, na działce ofiarowanej przez Jana Skalskiego. Finansowanie tej inwestycji pochodziło ze zbiórek mieszkańców. Projekt świątyni został przygotowany przez Józefa Kabana, architekta takich obiektów jak łódzki Pałac Biskupi, Sąd Okręgowy, a także Kościół Matki Boskiej Zwycięskiej. Budynek oddano do użytku w 1931 roku, w którym to budowlę poświęcił biskup Wincenty Tymieniecki. Po rozpoczęciu II wojny światowej, gdy na Złotnie osiedliło się wielu Niemców kościół przestał pełnić swoją pierwotną funkcję. Od tego momentu stał się magazynem broni a z czasem i łupów wojennych. W 2003 roku doszło do kontrowersyjnej przebudowy kościoła, a właściwie budowy nowego kościoła na tyłach istniejącego, która to inwestycja miała na celu umożliwić pomieszczenie powiększającego się grona mieszkańców parafii¹⁴⁷.

¹⁴⁶ Schemat nr 3. Dziedzictwo kulturowe i środowisko przyrodnicze.

¹⁴⁷ Ł. Głowacki, *Dwa światy, dwa kościoły*, dostęp: <http://idziemy.pl/kosciol/dwa-swiaty-dwa-koscioly/>, przeglądane: 23.06.2016 r.



Fot. 4.2. Kościół pod wezwaniem świętego Jana Chrzciciela w 1930 r.



Fot. 4.3. Kościół pod wezwaniem świętego Jana Chrzciciela wspólnie

Źródło: Łódź w ilustracji, nr 53 z 28 XII 1930 r., s.5.



Fot. 4.4. Dobudowany nowy kościół na tyłach starego budynku

Innym natomiast, nieobjętym żadną formą ochrony obiektem jest cmentarz ewangelicko-augsburski przy ulicy Rąbieńskiej, powstały najprawdopodobniej pod koniec XIX wieku na terenie osady Odzierady (Leonów)¹⁴⁸. Prawdopodobnie do lat 70. XX wieku był w stosunkowo dobrym stanie, a także był odwiedzany. Dziś o jego istnieniu świadczą kolumny stojące od strony drogi, gęsty las, a także znajdujące się w nim zniszczone płyty nagrobne¹⁴⁹.

¹⁴⁸ K. Badziak, K. Chylak, M. Łapa, *Łódź wielowyznaniowa...*s. 437.

¹⁴⁹ P. Werner, *Czas sąsiadów*, dostęp: <http://www.eioba.pl/a/3k7n/czas-sasiadow>, przeglądane: 23.06.2016 r.



Fot. 4.5. Brama cmentarza ewangelicko-augsburskiego w Odzieradach – przy ul. Rąbieńskiej

Stałym elementem obecnym na Złotnie są liczne krzyże i kaplice przydrożne. Są one często istotnymi obiektami kultu religijnego szczególnie dla starszych mieszkańców, którzy niekiedy spotykają się przy nich, spędzając czas na modlitwach i rozmowach.



Fot. 4.6. Kapliczka na Starym Złotnie

Innymi cennymi elementami dziedzictwa kulturowego są historyczne układy osadnicze. Najstarszy, średniowieczny układ wsi ulicowej można zaobserwować przy ulicy Stare Złotno. Zarówno położenie dróg jak i sposób zabudowy pochodzą jeszcze z XV wieku. Ten układ osadniczy uznaje się za jeden z najbardziej czytelnych w granicach miasta Łodzi. Na tym

obszarze są także wyraźne elementy siedliska wsi, a na północ tego obszaru czytelne fragmenty dawnego folwarku Jagodnica¹⁵⁰.

Za ważny aspekt środowiska kulturowego można także uznać relikty dawnych prywatnych kolonii założonych na zasadach czynszowania (Odzierady, Folwark Jagodnica-Złotno) a także terenów nieregularnych kolonii olęderskich (Grabieniec, Żabieniec, Antoniew), osad leśno-rolniczych (Budy Jagodnickie), osad przemysłowych (Huta Jagodnica), karczmarskich (Cyganka), a także kolonii i osad przed regulacją powłaszczeniową (Leonów, Jagodnica-Złotno Kolonia) oraz powłaszczeniowych (Jagodnica Nowiny i Jagodnica)¹⁵¹.

Wspólnym mianownikiem łączącym środowisko kulturowe i przyrodnicze są liczne nasadzenia alejowe i szpalerowe. Część z nich istnieje w nienaruszonym stanie, pamiętając jeszcze czasy przed II wojną światową. Na dzień dzisiejszy te najlepiej zachowane znajdują się przy ulicy Cyganka i ulicy Złotno, niemniej jednak wymagają one w wielu miejscach uzupełnienia¹⁵².



Fot. 4.7 Aleja - ulica Cyganka

Obszar opracowania zawiera wiele cennych dla środowiska terenów. Według opracowania ekofizjograficznego do „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi” do obszarów proponowanych do objęcia ochroną zalicza się dolinę Jasiońca i sugeruje się utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Jasiońca”,

¹⁵⁰ M. Koter, *Relikty osadnictwa wiejskiego i podmiejskiego...*

¹⁵¹ Tamże.

¹⁵² P. Werner, *Czas sąsiadów*, dostęp: <http://www.eioba.pl/a/3k7n/czas-sasiadow>, przeglądane: 23.06.2016 r.

plany te jednak istnieją od 2007 roku i nie są wdrażane przez gminę¹⁵³. Proponowana ochrona ma na celu zachowanie istniejących, a także przywrócenie utraconych walorów przyrodniczych. Zamierza się wprowadzić zakazy rozwoju zabudowy, a także poprawę stanu istniejących ogrodów działkowych. Celem regulacji prawnych ma być ochrona dolin rzecznych, rzeźby terenu, a także utrzymanie otwartego charakteru krajobrazu¹⁵⁴. Są one bardzo istotne ze względu na malejące walory doliny, wynikające z jej zaśmiecania oraz wkraczania w nią zabudowy.



Fot. 4.8. Rzeka Jasieniec

Ważnym z punktu widzenia szczególnych walorów przyrodniczych jest także Las Leonów, proponowany do objęcia ochroną w postaci użytku ekologicznego¹⁵⁵. Jest to ols, którego drzewostan liczy około 80 lat, a jego teren jest też obszarem źródłiskowym, dlatego jest on cenny dla środowiska¹⁵⁶. Obszar planowanego użytku obejmuje także podmokłe i wilgotne łąki. Charakter jego ochrony polegać ma na wprowadzeniu ograniczeń związanych ze zmianami sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru, planuje się także zakaz wprowadzania zabudowy oraz inne działania mogące zmienić poziom wód gruntowych. Ochrona polegać ma też na zachowaniu łąk, upraw oraz lasów i zadrzewień¹⁵⁷.

¹⁵³ B. Wysmyk-Lamprecht, *Opracowanie Ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi*, Łódź 2007, rysunek 12b.

¹⁵⁴ Tamże, s. 105.

¹⁵⁵ Tamże, rysunek 12b.

¹⁵⁶ Tamże, *Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na terenie osiedla Złotno, w rejonie ulicy Stare Złotno*, dostęp: http://www.mpu.lodz.pl/data/notices/prognoza_s_28_tekst.pdf, przeglądane: 23.06.2016 r.

¹⁵⁷ B. Wysmyk-Lamprecht, *Opracowanie Ekofizjograficzne...*, s. 111.

Obszar opracowania zawiera także rozległe tereny zawierające siedliska przyrodnicze roślin i zwierząt, które kwalifikują się do objęcia ochroną prawną. Wśród nich można znaleźć zarówno dolinę Jasiénca, las Leonów jak i liczne tereny znajdujące się w zachodniej części terenu opracowania¹⁵⁸.

Większość terenów rolnych i leśnych na terenie opracowania uznawanych jest za posiadające wysokie walory krajobrazowe i ekologiczne. Cechy tych obszarów pozwalają na to by można je było uznać w całości za formy ochrony przyrody jako obszary chronionego krajobrazu czy też zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Są to miejsca, w których wszelkiego rodzaju działania nie powinny naruszać ich cennych walorów, zawierają one całą południową część opracowania wyłączając tereny zabudowane przy ulicach: Stare Złotno i Huta Jagodnica¹⁵⁹. Ważną cechą terenów rolnych są także klasy bonitacyjne gleb. Na Złotnie znaleźć można te o klasach IIIa i IIIb, które są chronione prawnie¹⁶⁰. Istotnymi zdają się też być tereny leśne w zachodniej części opracowania przy ulicy Zadraż i między ulicą Rąbieńską i Szczecińską, a także poligon Brus (północna część zlokalizowana na Złotnie) które powinny być w pierwszej kolejności przeznaczenie na parki osiedlowe ze względu na ich sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową¹⁶¹.



Fot. 4.9. Stare Złotno. Fragment proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Jasiénca”

Szczególnie można tutaj wyróżnić tereny po istniejącym w przeszłości poligonie Brus, na którym istnieją użytki ekologiczne i którego część podlega obszarowo pod teren opracowania. Obszar ten stanowi siedlisko wielu gatunków roślin takich jak: pałka wodna,

¹⁵⁸ Tamże, rysunek 12b.

¹⁵⁹ Tamże, rysunek 14.

¹⁶⁰ Tamże, rysunek 7.

¹⁶¹ Tamże, rysunek 14.

wierzba, głóg, a niegdyś także gatunki chronione „*Centaurium erythraea*” i „*Epipactis helleborine*”, które prawdopodobnie wyginęły w wyniku pożaru. W przeszłości żyło tu także wiele gatunków ptaków, takich jak pokrzywnice, słonki, świstuny, remizy, trzcinniczki, bąki czy też nawet bataliony. Wśród ssaków można zaobserwować tutaj sarny¹⁶². Obszar ten zmaga się jednak z dużymi problemami, które wymagają jak najszybszej reakcji ze strony miasta. Przyczyną degradacji są „quadowcy” i motocykliści płoszący zwierzęta i niszczący rośliny, a także właściciel terenu. Prawdopodobnie w wyniku jego działalności wycięto wiele drzew, co miało się przyczynić do oczyszczenia terenu pod planowane przez niego inwestycje. O ile problem dewelopera miał zostać rozwiązany przy pomocy miejscowego planu zagospodarowania rzestrzennego, to osiedle jednak najprawdopodobniej powstanie¹⁶³. Kwestia wyścigów motocykli na tym obszarze pozostaje otwarta.

Inne, znaczne zagrożenie dla środowiska na obszarze Złotna to ekspansja zabudowy powodująca degradację obszarów naturalnych. Zabudowa niejednokrotnie powstaje na terenach cennych przyrodniczo, a także na siedliskach roślin i zwierząt, obniżając zarazem wartość krajobrazową obszaru jak i stwarzając zagrożenie dla środowiska. Obszary te wymagają rehabilitacji i rewitalizacji, które przywrócą im walory przyrodnicze i krajobrazowe. Przede wszystkim dotyczy to budynków mieszkalnych wkraczających na cenne tereny, jak i ogródków działkowych przebiegających przez korytarze ekologiczne¹⁶⁴.

Inną formą zagrożenia dla środowiska są pyły zawieszone, dwutlenek azotu, a także pyły PM 10. Ich stężenie odnotowuje się głównie w północnej i północno-wschodniej części obszaru co może być związane z większym natężeniem ruchu samochodowego. Opracowanie ekofizjograficzne określa także nadajniki GSM oraz napowietrzne linie wysokiego napięcia jako znaczące zagrożenie ze względu na ich właściwości skutkujące wytwarzaniem promieniowania elektromagnetycznego¹⁶⁵.

¹⁶² NN, *Majerowskie Błota – tu warto zajrzeć wczesną wiosną*, dostęp: <https://insektarium.wordpress.com/artykuly-o-owadach-i-nie-tylko/majerowskie-blota-tu-warto-zajrzec-wczesna-wiosna/>, przeglądane: 23.06.2016 r.

¹⁶³M. Kozerawska, *Błokowisko w środku lasu. Kto wyciął drzewa na Złotnie?*, dostęp: https://m.lodz.wyborcza.pl/lodz/1,106512,18000574,Blokowisko_w_srodku_lasu_Kto_wycial_drzewa_na_Zlotnie_.html, przeglądane: 05.06.2016 r.

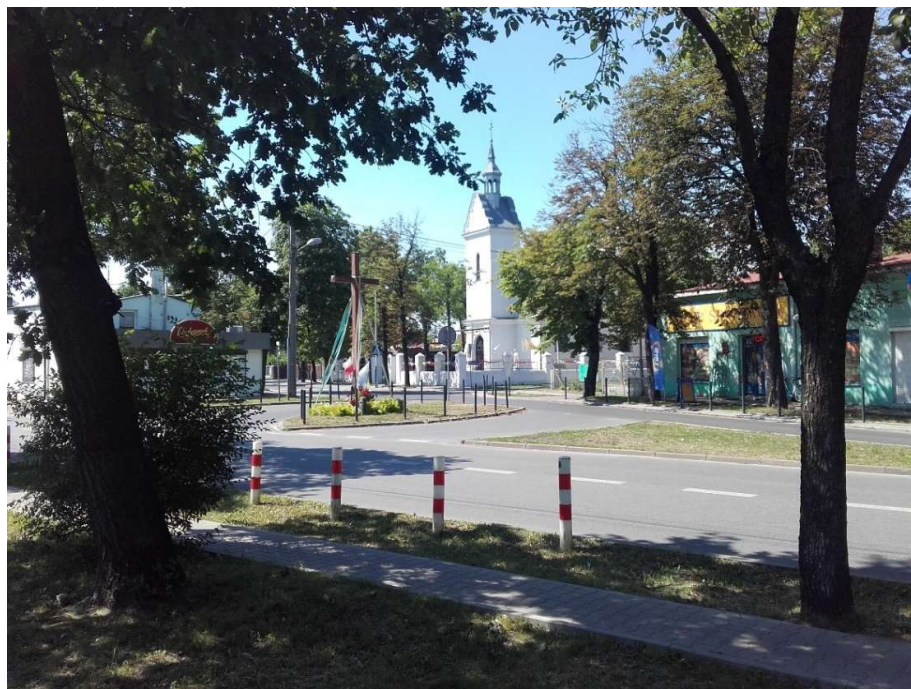
¹⁶⁴ B. Wysmyk-Lamprecht, *Opracowanie Ekofizjograficzne...*, rysunek 14.

¹⁶⁵ Tamże, rysunek 13.

4.5. Analiza elementów kompozycji przestrzennej i estetyki przestrzeni¹⁶⁶

Osiedle Złotno po przez swój stosunkowo spontaniczny rozrost i kształtowanie się na przestrzeni wieków nie posiada wielu elementów kompozycyjnych¹⁶⁷. Niemniej jednak jest możliwe wyznaczenie części z nich.

Możemy wyróżnić dominantę znaczeniową, jaką jest kościół pw. Św. Jana Chrzciciela. Wyróżnia się on w przestrzeni. Jego wartość jako elementu kompozycyjnego uwypukla fakt, że stanowi część wnętrza ulicznego, a także to, że patrząc na kościół od strony zachodniej (Fot 4.10) można obserwować otwarcie architektoniczne z dominantą. Oprócz architektonicznych, Złotno ma też otwarcia krajobrazowe.



Fot. 4.10. Kościół pod wezwaniem świętego Jana Chrzciciela – dominanta architektoniczna

Złotno posiada także dominanty gabarytowe. Stanowią je obiekty o dużej wielkości. Można wśród nich wyróżnić budynki: „OSP Nowe Złotno”, szkoły podstawowej, a także osiedle domów wielorodzinnych przy ul. Traktorowej.

¹⁶⁶ Schemat nr 6. Elementy kompozycji i estetyka przestrzeni.

¹⁶⁷ Na podstawie elementów kompozycji zawartych w pozycji bibliograficznej: K. Wejchert, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Warszawa 1974.



Fot. 4.11. Dominanta gabarytowa – osiedle „Nowe Złotno”

Innymi istotnymi elementami, charakterystycznymi dla starszej części osiedla są ściany pierzejowe. Należą one przede wszystkim do kamienic, murowanych i drewnianych domów zarówno parterowych i piętrowych – wiele z nich wymaga uzupełnienia, zważywszy na to, że współcześnie są wyburzane. Pierzeje tworzą też domy szeregowe, które powstawały głównie w latach 80. XX wieku.



Fot. 4.12. Zabudowa pierzejowa przy ul. Cyganka

Innym charakterystycznym elementem osiedla są ściany zieleni. Stanowią je aleje oraz szpalery drzew. W większości są dobrze zachowane. Część z nich wymaga nieznacznego uzupełnienia. Znajdują się one przede wszystkim we wschodniej części opracowania, wzdłuż ulic istniejących co najmniej od II wojny światowej.



Fot. 4.13. Aleja na Złotnie

Kompozycja jest jednym z istotnych walorów estetyki przestrzeni. Na tę wpływ także ma spójność zabudowy, czyli np. podobne kształty i formy dachów, wysokość zabudowy, jej kolorystyka, a także odległość w jakiej stoją od jezdni. W przypadku Złotna cechy te przede wszystkim dotyczą stale powstających zamkniętych osiedli budowanych przez deweloperów, a także zabudowy segmentowej, budowanej przed zmianą ustroju. W nielicznych przypadkach podobne parametry dotyczą także zabudowy jednorodzinnej. Spójność można też dostrzec na osiedlu domów bliźniaczych przy ulicy Namiotowej we wschodnim fragmencie opracowania. Budynki te jednak różnią się kolorystyką, część z nich posiada także balkony. Podobne różnice dotyczą także zabudowy szeregowej, która pierwotnie była spójna, a budynki obecnie posiadają dachy o różnych kolorach i utworzone z różnych materiałów. Rozbieżność dotyczy także elewacji i elementów wykończenia. Jedynym osiedlem o zabudowie szeregowej są „Małe Piaski”, których wygląd w większości jest spójny.



Fot. 4.14. Osiedle domów szeregowych wspólnie wybudowane przez dewelopera – spójne pod kątem formy zabudowy jak i kolorystycznie



Fot. 4.15. Ul. Namiotowa – osiedle zabudowy bliźniaczej



Fot. 4.16. Ul. Namiotowa – osiedle zabudowy bliźniaczej

Znaczącym problemem związanym z estetyką jest brak spójności sąsiadujących budynków pod kątem kolorystycznym. Chaos w tym względzie jest powszechny na całym Złotnie. Wyjątek stanowią nowe, głównie zamknięte osiedla budowane przez jednego dewelopera. Istotną kwestią mającą także wpływ na estetykę są reklamy. Problem ten dostrzegalny jest przede wszystkim przy większych skrzyżowaniach na terenie osiedla, przy których funkcjonują obiekty handlowo-usługowe i przemysłowe, które swoje oferty przedstawiają na płachtach reklamowych i billboardach. Przez lata zasady dotyczące lokalizowania reklam były zawierane przede wszystkim w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zmieniła to ustawa krajobrazowa, która weszła w życie w 2015 r. umożliwiła gminom regulacje dotyczące reklam poprzez tzw. kodeksy reklamowe. Miasto Łódź jest w trakcie określania obostrzeń dotyczących reklam. Niemniej jednak

proponowane założenia budzą nadzieję w kwestii poprawy estetyki przestrzeni. Można liczyć na to, że realnie wpłyną nie tylko na wzrost jakości reklam na licznych osiedlach domów jednorodzinnych i terenach zielonych na obszarze Złotna, ale także na ujednolicenie ogrodzeń oraz małej architektury¹⁶⁸.



Fot. 4.17. Problem chaosu reklamowego i kolorystycznego – ul. Złotna



Fot. 4.18. Problem chaosu reklamowego – ul. Rąbieńska

¹⁶⁸ Kodeks reklamowy dla Łodzi - zgłoś swoje uwagi, dostęp: <http://uml.lodz.pl/miasto/aktualnosci/?news=30351>, przeglądane: 15.08.2016 r.

4.6. Analiza stanu zagospodarowania terenu. Przeznaczenie i funkcje istniejącej zabudowy¹⁶⁹

Złotno jest zdominowane przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze znacznym udziałem zabudowy zagrodowej, w nielicznych miejscach, często spontanicznie pojawia się zabudowa wielorodzinną. W nieznacznym stopniu występuje zabudowa usługowa, skoncentrowana we wschodniej części obszaru, oraz zabudowa przemysłowa.

Najmniej zróżnicowaną strukturą funkcjonalną charakteryzuje się obszar przy ulicy Stare Złotno. Dominuje tam zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, która kształtuje się głównie wzdłuż ulicy, jednak obecnie powstają tam zamknięte osiedla domów jednorodzinnych. Jedyнным obiektem o charakterze usługowym znajdującym się na tym terenie jest budynek Ochotniczej Straży Pożarnej, który może służyć celom społecznym, integrując mieszkańców w trakcie zabaw. Ta część osiedla zlokalizowana jest usytuowana z dala od obiektów handlowych.



Fot. 4.19. Stare Złotno. Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej

Obszar zlokalizowany we wschodniej części osiedla, na terenie osady Huta Jagodnica, to z kolei dominacja zabudowy jednorodzinnej z nielicznymi obiektami zabudowy zagrodowej, a także obiektami przemysłowymi. Dominują tutaj obiekty związane z naprawą aut, co odzwierciedla jedną z kluczowych potrzeb, związaną z brakiem innych usług w okolicy, których niedobór skutkuje koniecznością posiadania auta, naprawiania go i dbania o nie. Obiektami o takim charakterze jest tu zabudowa zlokalizowana przy ulicy Powstania

¹⁶⁹ Schemat nr 1. Funkcje zabudowy, zasięg usług i komunikacja publiczna.

Styczniowego, związana z obsługą samochodów ciężarowych, „Autoelektryk” przy ul. Muszkietarów, a także warsztaty blacharsko-lakiernicze przy ulicy Złotno. Oprócz tego istnieją tutaj siedziby firm zlokalizowane w domach jednorodzinnych. Obiektami reprezentującymi zabudowę zagrodową są szklarnie zlokalizowane wewnątrz obszaru oraz gospodarstwa w zachodnich i wschodnich jego obrzeżach. Szczególnie charakterystyczne są zagrody odseparowane od reszty osiedla, zlokalizowane po zachodniej stronie ulicy Szczecińskiej. Na tym terenie nie ma obiektów spożywczych, handlowych czy też mogących spełniać funkcje społeczne.

Innym stosunkowo jednorodnym terenem pod kątem funkcji jest obszar zawarty wzdłuż ulic Podchorążych i Rąbieńskiej, od ulicy Szczecińskiej do Legnickiej. Obszar jest całkowicie zdominowany przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną, nieliczne obiekty o charakterze zagrodowym są zlokalizowane przy ul. Podchorążych. Wiele działek na tym obszarze jest niezabudowanych. Teren ten charakteryzuje silnie rozproszona zabudowa. Przedstawiciele obiektów usługowych reprezentują przy ul. Rąbieńskiej: restauracje „Złota Kaczka” i „Sielsko”, „Asmet” zajmujący się budową ogrodzeń i renowacją mebli, „An-met” będący sklepem metalowym, 2 sklepy spożywcze o „ubogim” asortymencie i „Implamed” świadczący usługi stomatologiczne. Jednym z większych i bardziej charakterystycznych zakładów produkcyjnych jest „SELL-BUD” przy skrzyżowaniu z ulicą Szczecińską, reklamujący się jako skład drewna, tarcicy i materiałów budowlanych, po sąsiedzku natomiast funkcjonuje producent domków letniskowych i całorocznych. Na tym obszarze nie ma usług, które mogłyby spełniać funkcje o charakterze społecznym, namiastką takiego miejsca mogą być lasy zlokalizowane na północ od ulicy Rąbieńskiej, które mieszkańcy chętnie odwiedzają. Natomiast w pobliżu ulicy Podchorążych na odcinku od ul. Szczecińskiej do ul. Legnickiej nie ma żadnych obiektów o charakterze usługowym, jest tam tylko zabudowa o charakterze zagrodowym i mieszkaniowym.

Na północ od ulicy Rąbieńskiej znajdują się ulice: Ciepłarniana i Zadraż. Przy drugiej z nich odnaleźć można firmę „Ander” zajmującą się produkcją czapek i szalików. Pozostałe obiekty to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przy ulicy Ciepłarnianej można spotkać zabudowę zagrodową, aktualnie raczej niespełniającą swojej funkcji, a także nieliczne domy jednorodzinne i ogródki działkowe. Przy ulicy Szczecińskiej na południe można jeszcze zaobserwować skup złomu oraz skład węgla, którego lokalizacja odzwierciedla popyt, gdyż obszar Złotna jest pozbawiony sieci ciepłowniczej. Obszarem, który wpływa na ten teren, a który ma charakter społeczny i rekreacyjny jest tzw. Małgoskie Pole na osiedlu Teofilów, gdzie znajduje się pływalnia „Wodny Raj” oraz boiska do piłki nożnej, koszykówki i skate park.

Niemniej jednak wspomniany teren ma niewielki wpływ na opracowywany obszar ze względu na nikły udział zabudowy mieszkaniowej w promieniu 500 m od obiektów rekreacyjnych na opracowywanym terenie.

Teren przylegający do ulicy Traktorowej oraz na zachód od niej to przewaga zabudowy jednorodzinnej. Usługi zlokalizowane są wzdłuż najbardziej uczęszczanych ciągów komunikacyjnych takich jak wcześniej wspomniana Traktorowa i ulica Rąbieńska. W tej części obszaru ważnym obiektem jest „Navicula centrum”, jest to przedszkole specjalne posiadające własne boisko do użytku wewnętrznego, co z może sprzyjać socjalizacji dzieci uczących się w nim. W pobliżu funkcjonuje „Mikromed” – prywatna placówka zdrowia, w której zlokalizowana jest apteka, gabinety rehabilitacyjne, laboratorium oraz gabinety lekarskie. Tuż obok zlokalizowany jest budynek, w którym odbywają się lekcje nauki języków obcych, w którym także działa serwis sprzętu komputerowego. Nieopodal znajduje się obiekt zajmujący się sprzedażą części do maszyn szwalniczych. W północnej części obszaru zlokalizowana jest stacja benzynowa. Przy tym fragmencie ulicy Rąbieńskiej można odnaleźć obiekty handlowe trudniące się sprzedażą oleju silnikowego, klimatyzacji oraz filtrów silnikowych, a także stację kontroli pojazdów, szwalnię oraz sklep ogrodnicy. Na północ od ulicy Rąbieńskiej wewnątrz osiedla nie sposób znaleźć jakiegokolwiek obiekty o charakterze usługowym. Charakter społeczny może mieć tutaj wcześniej wspomniane przedszkole specjalne, niemniej jednak trzeba mieć na uwadze to, że nie wszyscy mieszkańcy tych okolic mają dzieci i nie wszystkie z nich wymagają specjalistycznej opieki.

Obszar, który można uznać za najlepiej przystosowany dla mieszkańców to teren tak zwanego Nowego Złotna, rozwinięty na „korzeniu” osady Cyganka. Przede wszystkim jest to obszar zwarty zabudowy jednorodzinnej, bez udziału zabudowy przemysłowej i zagrodowej. Główną rolę socjalizującą, integrującą lokalną społeczność stanowią tu: kościół św. Jana Chrzciciela przy ul. Podchorążych, szkoła podstawowa przy ul. Napoleńskiej, a także skwer przy ul. Rowerowej. Nie bez znaczenia jest tu też sąsiedztwo parku im. J. Piłsudskiego, czy też poligonu na Brusie, który mimo braku przygotowania pod funkcje rekreacyjne stanowi miejsce spacerów i zabaw lokalnej społeczności. Obszar Nowego Złotna to także Ochotnicza Straż Pożarna, liczne usługi, prywatne przedszkola, restauracje, hotel „Yuka”, a także dosyć popularna lodziarnia. Nie można także zapomnieć o dużych obiektach handlowych zlokalizowanych przy ul. Złotno, takich jak supermarkety Społem i Biedronka, które zapewniają łatwy dostęp do szerokiej gamy produktów codziennego użytku. Za „kulę u nogi” można określić zlokalizowany peryferyjnie budynek rady osiedla wraz z siedzibą policji, publicznej służby zdrowia oraz osiedlowej biblioteki, co utrudnia dostęp do tych usług.

4.7. Analiza dostępności infrastruktury

4.7.1. Stan dróg¹⁷⁰

Obszar, będąc osiedlem peryferyjnym, zмага się z niedoinwestowaniem w infrastrukturę drogową. Innymi słowy oznacza to, że znaczna część dróg nie posiada nawierzchni asfaltowej, a jeszcze więcej ulic nie posiada chodników. Na całym osiedlu nie ma dróg, ani pasów rowerowych.

Przez Stare Złotno przebiega południkowo jedyna asfaltowa droga, która tylko fragmentarycznie posiada chodniki. Niemniej jednak stan ten może nie być problematyczny przez wzgląd na nieznaczny ruch przebiegający tą ulicą. Niedobór infrastruktury pieszej i odległość od poszczególnych usług niejako „skazuje” mieszkańców na transport samochodowy. Nieliczne prostopadłe drogi odchodzące od głównej ulicy są drogami gruntowymi, nieposiadającymi podziału chodnik – jezdnia.

Innym, nie najlepiej przystosowanym do transportu zarówno pieszego jak i kołowego osiedlem, jest Huta Jagodnica. Przez jej obszar przebiegają dwie drogi o nawierzchni asfaltowej tj. ulica Podchorążych (klasy zbiorczej), a także ul. Huta Jagodnica, będąca osią pierwotnego założenia osadniczego. Infrastruktura piesza na tym obszarze to jedynie fragmenty chodnika usytuowanego w miejscach przystanków autobusowych.

Teren na północ to obszar między ulicami Złotno a Rąbieńską, oraz Szczecińską, a Legnicką. W tym fragmencie mamy do czynienia z czterema istotnymi trasami komunikacyjnymi. Rąbieńska, jest ulicą klasy głównej, która jest też trasą dojazdu do miasta dla mieszkańców sąsiedniego Antoniewa. Na całej długości jest ona asfaltowa, natomiast chodniki posiada na tym fragmencie jedynie przy przystankach. Ulica Szczecińska także jest główna, łączy ona Konstanyńów Łódzki z osiedlem Teofilów, oraz ze Zgierzem. Jest na całej długości asfaltowa, nie posiada infrastruktury pieszej na opracowywanym fragmencie, sprawia wrażenie niebezpieczniej przez wzgląd na duże natężenie ruchu, brak oświetlenia oraz fakt, że można przy niej zaobserwować ranne i martwe zwierzęta. Ulica Złotno stanowi łącznik osiedla Niesięcin w Konstanyńowie Łódzkim z osiedlem Złotno i posiada klasę zbiorczą. Ulica Podchorążych natomiast jest ulicą lokalną, która w całości znajduje się wewnątrz osiedla. Między tymi ulicami znajdują się głównie jezdnie prostopadłe do wymienionych dróg, w większości są to drogi gruntowe. Wyjątkiem z całą pewnością są tutaj ulice prywatne, wewnątrz zamkniętych osiedli, co sugeruje, że finansowaniem ich powstania zajmował się deweloper. Nielicznymi przypadkami, w których można zaobserwować drogi asfaltowe na wewnętrznych

¹⁷⁰ Schemat nr 4. Infrastruktura techniczna i drogową.

drogach publicznych są te przy osiedlach zabudowy szeregowej przy ulicy Rąbieńskiej, część z nich posiada nawet chodniki.

Na wschód od tego obszaru znajduje się teren o znacznie lepszej infrastrukturze drogowej. Jest to fragment osiedla między ulicami: Legnicką, Rąbieńską, Żłotno, Krakowską i Biegunową. Większość z ulic posiada asfalt i chodniki, nieliczne z mają nawierzchnie gruntowe. Znajduje się tu także wiele ogólnodostępnych parkingi, przede wszystkim przy obiektach usługowych. Główną ulicą na tym obszarze jest Krakowska, będąca klasy zbiorczej. Kumuluje ona ruch ku centrum nie tylko ze Żłotna i sąsiednich gmin, ale także z dużego osiedla domów wielorodzinnych jakim jest Teofilów-Wielkopolska.

Podobną rolę co Krakowska, spełnia ulica Traktorowa. Osiedle przylegające do niej od zachodniej strony posiada drogi, które w około 90% przypadków mają asfaltowe nawierzchnie oraz chodniki. Przy usługach można tutaj znaleźć także parkingi. Najuboższą infrastrukturę można zaobserwować na terenach przylegających do ulicy Ciepłarnianej i na północ od niej. W tym fragmencie osiedla nie ma dróg asfaltowych ani chodników.

4.7.2. *Komunikacja publiczna*¹⁷¹

Teren osiedla posiada dostęp do komunikacji miejskiej. Liniami autobusowymi, które obsługują opracowywany obszar są linie: 6, 74, 74A, 74B, 76 i 83. Większość zamieszkałego obszaru osiedla mieści się w odległości mniejszej niż 500 m od przystanku autobusowego. Brak dostępności do komunikacji publicznej wykazują jedynie południowe obszary osiedla, czyli te z lokalizowane przy ul. Huta Jagodnica oraz ul. Stare Żłotno, na pozostałych transport miejski pozwala na dojechanie nie tylko do centrum miasta, czy dworca Łódź Kaliska, ale także na sąsiednie osiedla jak i do Aleksandrowa Łódzkiego, Zgierza oraz na osiedle Niesięcin w Konstantynowie Łódzkim.

¹⁷¹ Schemat nr 1. Funkcje zabudowy, zasięg usług i komunikacja publiczna.

4.7.3. *Analiza infrastruktury technicznej*¹⁷²

Teren opracowania posiada dostęp do wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu oraz sieci energetycznej, natomiast na obszarze Złotna nie wybudowano ciepłociągu. Spośród istniejących mediów osiedle najgorzej zaopatrzone jest w sieć kanalizacyjną. O ile zachodnia jego część całkowicie posiada do niej dostęp to od ul. Złotno 137 w kierunku zachodnim nie ma tej infrastruktury. Odcięte od kanalizacji jest osiedle Huta Jagodnica, budynki przy ulicy Szczecińskiej, fragment ulicy Złotno, budynki przy ul. Podchorążych na zachód od ulicy prof. W. Deca, obszar przy skrzyżowaniu ul. Rąbieńskiej i Szczecińskiej, a także zabudowania przy ul. Ciepłarnianej.

W przypadku wodociągu, sieci energetycznej i gazociągu braki takiej infrastruktury dotyczą przede wszystkim zdegradowanej zabudowy zagrodowej, ogródków działkowych, a także nowopowstających osiedli, dla których wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga zgody na podłączenie mediów.

¹⁷² Schemat nr 4. Infrastruktura techniczna i drogowa – analiza powstała na podstawie mapy sieci technicznego uzbrojenia terenu (sieci główne), umieszczonego na portalu <http://mapa.lodz.pl/>,

4.7.4. Analiza infrastruktury społecznej¹⁷³

Określane mianem infrastruktury społecznej są tereny i obiekty sprzyjające integracji społecznej. Przede wszystkim są to skwery, parki, zieleńce, ale pod uwagę wzięto także lasy, w których mieszkańcy chętnie spędzają czas. Innymi obiektami, będącymi tego rodzaju infrastrukturą są boiska i place zabaw, służące dzieciom, młodzieży i ich rodzicom. Kolejnym ważnym czynnikiem sprzyjającym integracji mieszkańców są tereny usługowe, mogące być ważnym elementem w życiu mieszkańców. Są to budynki handlowe, ochotniczej straży pożarnej, w których często są organizowane zabawy dla mieszkańców, kościoły, szkoły, a także biblioteka, organizująca różnego rodzaju spotkania i wydarzenia.

Jednym z ważniejszych obiektów o charakterze społecznym jest tu skwer między ulicą Rowerową a Namiotową. Posiada on niewielkie boisko, siłownię, a także sporych rozmiarów plac zabaw. Na jego terenie można znaleźć także liczne ławki, oraz stoły do gier w warcaby i chińczyka. Do skweru należy także usypana góra, która zimą może służyć jeździe na sankach. Jest to jedyny tego rodzaju ogólnodostępny obiekt. Plac zabaw wraz boiskiem znajdują się także na terenie szkoły podstawowej, ale nie służą one ogółowi mieszkańców. Innym obiektem, lecz znajdującym się na osiedlu Teofilów, jest tzw. Małgoskie Pole. Znajduje się tam skate park oraz basen. Fragment osiedla Złotno mieści się w izochronach 500 m odległości od tego obiektu, niemniej jednak w tej jego części znajduje się tylko kilka domów.



Fot. 4.20. Fragment obiektu sportowo-rekreacyjnego „Złotnoraj” przy ul. Rowerowej

¹⁷³ Schemat nr 5. Infrastruktura społeczna

Do terenów na których mieszkańcy chętnie spędzają swój czas można zaliczyć poligon znajdujący się w częściowo w zachodnim fragmencie obszaru opracowania jak i fragmentarycznie na sąsiadującym osiedlu Brus. Jak ważny jest to teren dla społeczności pokazują protesty przeciwko budowie osiedla domów wielorodzinnych na tym terenie. Na wschód od poligonu znajduje się park im. J. Piłsudskiego. Mimo nieznajdowania się w obrębie Złotna, sprzyja on rekreacji na opracowywanym obszarze – część osiedla mieści się w izochronach 500 m odległości od parku.

Innym istotnym terenem zieleni jest znajdujący się w północno-wschodnim fragmencie osiedla las sąsiadujący z parkiem Grabieński Las na osiedlu Teofilów. Oba tereny sprawiają wrażenie jednego wspólnego kompleksu leśnego. Na obu terenach można zaobserwować spacerujących mieszkańców osiedla z dziećmi lub wyprowadzających psy.

Do obiektów o znaczącej funkcji usługowej można zaliczyć kościół. Jest to jedyny tego typu budynek na obszarze osiedla. Nie całe osiedle podlega pod parafię św. Jana Chrzciciela, Huta Jagodnica podlega pod Konstantynów Łódzki, co przyczynia się do intensyfikacji dojazdów mieszkańców tego osiedla do ich kościoła. Innym ważnym obiektem jest szkoła podstawowa przy ul. Napoleńskiej. Organizuje ona liczne wydarzenia kulturalno-integracyjne, w których oprócz uczniów często biorą udział inni mieszkańcy osiedla. Wydarzenia współorganizowane przez szkołę to m.in. dni osiedla organizowane rokrocznie, a także dzień dziecka. Jednostkami sprzyjającymi integracji są także ochotnicze straże pożarne. Często w ramach ich działalności organizowane są wydarzenia, które sprzyjają integracji społeczności lokalnej.

4.8. Własność miejska terenu¹⁷⁴

Ważnym czynnikiem mającym wpływ na rozlokowanie działań naprawczych na obszarze Złotna jest własność gruntów. Przede wszystkim wynika to z tego, że koszt inwestycji na tych terenach będzie niższy niż na działkach prywatnych. Pod uwagę wzięte zostały niezainwestowane parcele, będące własnością Miasta Łódź.

Do gminy należą przede wszystkim mniejsze działki budowlane we wschodniej części obszaru. Własnością miejską są także duże powierzchniowo działki w północnym i centralnym fragmencie Złotna. Znajdują się one głównie przy ulicach: Ciepłarnianej, Rąbieńskiej, między ulicą Rąbieńską i Podchorążych. Kilka z nich zlokalizowanych też jest między ulicami Złotno i Jagodnica. Największy deficyt miejskich parceli można zaobserwować w obrębie osiedli Stare Złotno i Huta Jagodnica. Na tych obszarach znajdują się pojedyncze działki należące do miasta.

¹⁷⁴ Schemat nr 7. Własność miejska terenu

4.9. Ocena aktywności społecznej

Istotną dla opracowywanego obszaru jest charakterystyka relacji społecznych łączących mieszkańców Złotna. Jest ona niezbędna ze względu na procesy „rozlewania się” miasta występujące na osiedlu, przyczyniające się do obniżenia jakości i ilości kontaktów między mieszkańcami.

Dobrym punktem odniesienia może być tutaj liczba zgłoszeń projektów do Budżetu Obywatelskiego, gdyż wynikają one z oddolnych inicjatyw mieszkańców. Równie ważna może być liczba głosów oddanych na te projekty, która wskaże ile osób jest co najmniej zainteresowanych i zaangażowanych w zmienianie swojego osiedla.

W 2013 roku do Budżetu Obywatelskiego na 2014 rok zgłoszono 4 zadania w obrębie osiedla Złotno. Ze względu na metodę głosowania głos mogli oddawać mieszkańcy całej dzielnicy Polesie. Niestety żadne z nich nie uzyskało odpowiedniej liczby głosów.

Pierwszym z nich było zadanie nr P0040, czyli: „podniesienie przejścia dla pieszych przy SP 169; wykonanie dwóch szykan; zastosowanie „pinetek drogowych”, które zapewnią spowolnienie ruchu samochodów i motocykli przy szkole podstawowej nr 169 przy ulicy Napoleońskiej, na odcinku między ul. Podchorążych” na ul. Monte Cassino¹⁷⁵. Projekt ten wskazujący na potrzebę poprawienia bezpieczeństwa w okolicach szkoły nie uzyskał jednak wystarczającego poparcia.

Projekt nr P00138 także dotyczył tej samej okolicy. Związany był z budową wielofunkcyjnego boiska na terenie wspomnianej szkoły podstawowej. Obiekt miał zawierać miejsce do gry w: koszykówkę, siatkówkę, piłkę nożną, piłkę ręczną, tenisa stołowego a także mieć monitoring, oświetlenie i odpowiednie ogrodzenie.

Ciekawym pomysłem zdawał się być projekt nr P0046, który miał obejmować ulicę Namiotową o nawierzchni utworzonej z kamieni. Projekt zawierał w sobie przebudowę kanalizacji oraz wymianę nawierzchni, na której miała także znaleźć się droga rowerowa. Inna „drogowa” realizacja (projekt nr P0044) miała się odbyć na ulicy Czwartaków i dotyczyć utwardzenia drogi. Trzy pierwsze wymienione projekty miały swoją lokalizację w części Złotna, w której łatwo o usługi o charakterze społecznym, a także przestrzenie publiczne. Pomysły te pokazywały potrzebę poprawy bezpieczeństwa, komfortu oraz rekreacji, wydawałyby się też odpowiedzią na potrzeby większej grupy mieszkańców. Prawdopodobnie przez niewielki udział społeczeństwa Złotna wśród mieszkańców Polesia lub ich małą

¹⁷⁵ Informacja o pozytywnie zweryfikowanych zadaniach zgłoszonych do budżetu obywatelskiego na 2014 r. w rejonie Polesie, dostęp: http://uml.lodz.pl/budzet_obywatelski/budzet_obywatelski_na_2014/realizacja_zadan/, przeglądane: 16.06.2016 r.

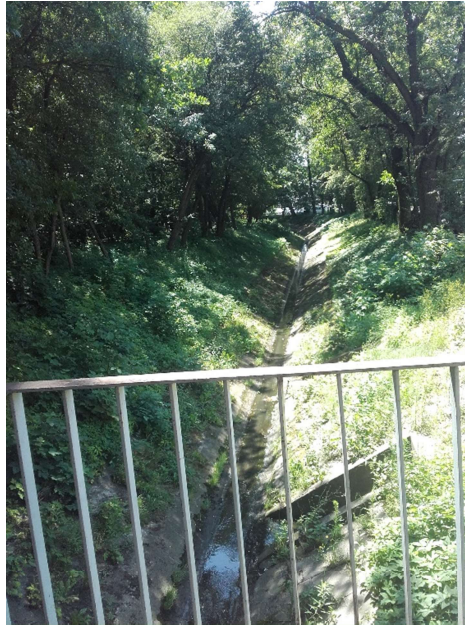
aktywność społeczną pomysły te nie zostały zrealizowane. Projekt dotyczący ulicy Czwartaków zdawałby się głównie dotyczyć mieszkańców jednej ulicy wewnętrznej, dlatego też grupa docelowa dla tego pomysłu wydawała się stosunkowo mała.

W zgłaszaniu wniosków do budżetu obywatelskiego na 2015 rok „obłączenie” przeżywała ulica Grenadierów, stanowiąca małą, gruntową ulicę bez wylotu co czyni ją przestrzenią głównie dla mieszkańców. W jej przypadku oddano 410 głosów na budowę oświetlenia, 398 na montaż jednej lampy przy ul. Grenadierów 25, oraz 390 na postawienie 2 lamp – jednej przy wspomnianym wcześniej adresie i drugiej przy ul. Grenadierów 9. Wśród pomysłów pojawiło się przebudowanie ulicy Liniowej (296 głosów). Żaden z projektów nie doczekał się realizacji. Jediną zrealizowaną propozycją okazał się zakup książek dla biblioteki, przyczyną tego można się dopatrywać w tym, że kupno dotyczyło obiektów w całej dzielnicy, dlatego grupa docelowa realizacji była większa i więcej osób chętnie oddało swoje głosy¹⁷⁶.

Głosowanie do budżetu obywatelskiego na 2016 rok również nie było korzystne dla osiedla Złotno. Jedinym pomysłem związanym z osiedlem była rekreacyjna trasa między Teofilowem, a parkiem im. J. Piłsudskiego, wzdłuż rzeki Bałutki (1106 głosów). Ten pomysł także nie doczekał się realizacji, aczkolwiek wiele tych, które zdobyło mniej głosów zostało zaakceptowanych, co wynikało najprawdopodobniej z niższych kosztów ich realizacji¹⁷⁷.

¹⁷⁶ Końcowe wyniki głosowania na propozycje zadań do budżetu obywatelskiego zgłoszone w rejonie Polesie, dostęp: http://uml.lodz.pl/budzet_obywatelski/budzet_obywatelski_na_2015/glosowanie_wyniki/, przeglądane: 16.06.2016 r.

¹⁷⁷ Końcowe wyniki głosowania na propozycje zadań do budżetu obywatelskiego zgłoszone w rejonie Polesie, dostęp: http://uml.lodz.pl/budzet_obywatelski/budzet_obywatelski_na_2016/realizacja_2016/, przeglądane: 16.06.2016 r.



Fot. 4.21. Rzeka Balutka. Miejsce proponowanej trasy rekreacyjnej w ramach budżetu obywatelskiego

Składanie wniosków na 2017 rok zmieniło formułę. Dotychczas wybierało się zadania ogólnomiejskie i dzielnicowe, teraz natomiast projekty będą dotyczyć osiedli administracyjnych zamiast dzielnic. Skutkuje to tym, że na każdym z osiedli zostaną zrealizowane pomysły zaproponowane w ramach budżetu obywatelskiego. Zmiana formuły znacząco przyczyniła się do aktywizacji społeczności, mogło też na to wpłynąć przekazywanie wnioskodawcom biletów do planetarium, w zamian za złożenie wniosku¹⁷⁸. Efektem tego jest aż 16 zgłoszonych pomysłów związanych z obszarem opracowania. Obejmują one¹⁷⁹:

- Utworzenie sieci monitoringu miejskiego,
- Zawężenie pasów ruchu i wydzielenie lewoskrętów na ulicy Krakowskiej,
- Budowę sygnalizacji świetlnej przy ulicy Kwiatowej,
- Utworzenie strefy gier, wiążące się z zakupem sprzętów do gry i zabawy,
- Budowę ronda na skrzyżowaniu ulic Krakowskiej i Żółto,
- Kupno sprzętu do organizacji imprez dla szkoły podstawowej nr 169,
- Zakup komputerów dla szkoły podstawowej nr 169,
- Utworzenie zieleńca między ulicami Czolgistów a Rowerową,
- Zakup sprzętu wspomagającego integrację mieszkańców,

¹⁷⁸ NN, *Nocny maraton z budżetem obywatelskim w ECI*, dostęp: <http://lodz.wyborcza.pl/lodz/1,35153,19825586,nocny-maraton-z-budzetem-obywatelskim-w-eci.html>, przeglądane: 16.06.2016 r.

¹⁷⁹ Autor wziął pod uwagę tylko zadania związane z obszarem opracowania, wykluczając pomysły dotyczące osiedla Brus należącego do tego samego osiedla administracyjnego.

- Uzupelnienie wyposazenia biblioteki osiedlowej,
- Uprzataniecie lasow,
- Wydanie ksiazki opisujacej historie osiedla,
- Prowadzenie zajec z „aktywnosci kulturalnej” w osiedlowych placowkach oswiatowych,
- Budowa oswietlenia przy ul. Pancerniakow,
- A takze 2 wnioski dotyczace utwardzenia ulicy Grenadierow¹⁸⁰.

Wiele z nich wskazuje na potrzebe aktywizacji spolecznosci lokalnej. Pokazuja one tez koniecznosc utworzenia przestrzeni przyjaznych mieszkancom i sprzyjajacych ich rekreacji, oraz zapewnienia bezpieczenstwa.

Udzielanie sie spolecznosci mozna przede wszystkim zaobserwować we wschodniej czesci osiedla, gdzy znajduja sie tam instytucje starajace sie zaktywizowac mieszkancow oraz miejsca, w ktorych moga korzystac infrastruktury sprzyjajacej rekreacji. Wydarzenia organizowane na osiedlu to:

- Święto Złotna (13 razy od 2004 roku)¹⁸¹,
- Pożegnanie Lata (1 raz w 2015 roku),
- Wigilia Środowiskowa (1 raz w 2011 roku),
- Procesje Bożego Ciała.

Oprócz tego w funkcjonuje takze klub ksiazki, klub brydzowy, a takze grupa miolownikow Nowego Zlotna. Jednak jednostki te skupiaja przede wszystkim starszych mieszkancow osiedla¹⁸².

¹⁸⁰ Dostep: http://uml.lodz.pl/budzet_obywatelski/2017/wnioski/polesie/, przegladane: 23.06.2016 r.

¹⁸¹ Dostep: <http://nasze-zlotno.strefa.pl/aktualnosc.html>, przegladane: 23.06.2016 r.

¹⁸² Dostep: <http://nasze-zlotno.strefa.pl/klub-brydzowy.html> i <http://nasze-zlotno.strefa.pl/klub.html>, przegladane: 23.06.2016 r.

4.10. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych

4.10.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na badany teren oddziałują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi w rejonie ulic: projektowanej Wojska Polskiego, uchwalony uchwałą nr XVII/302/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2011 r.¹⁸³,

-miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Złotno w rejonie ulicy Stare Złotno, uchwalony uchwałą nr V/87/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r.¹⁸⁴,

- nieobowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w granicach ulic Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec”, uchwalony uchwałą nr LXXII/1623/01¹⁸⁵ Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2001 r.

Pierwszy z powyższych planów przeznacza podlegający mu obszar na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w połączeniu z uzupełniającą funkcją usługową, uwzględnia też istniejący obiekt związany z usługami oświaty. Wyznacza on także przebieg trasy Wojska Polskiego, mającej być w przyszłości dojazdem do drogi S-14. Plan ten też zapewnia ochronę stanowisku archeologicznemu nr 46 AZP 66-5 poprzez utworzenie strefy ochrony archeologicznej. Wyznacza także tereny zieleni urządzonej wzdłuż ulicy Traktorowej. Na dzień dzisiejszy można obserwować efekty planu w postaci nowego osiedla, które cały czas jest w trakcie rozbudowy. Obecnie planowane jest utworzenie trzeciego kwartału zabudowy obejmującego około 170 mieszkań¹⁸⁶.

¹⁸³ Uchwała nr XVII/302/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: projektowanej Wojska Polskiego, Traktorowej, Rąbieńskiej, Krzysztofa Cedry, zmieniającego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r., w granicach tego planu.

¹⁸⁴ Uchwała nr V/87/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na terenie osiedla Złotno w rejonie ulicy Stare Złotno.

¹⁸⁵ Uchwała nr LXXII/1623/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2001 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w granicach ulic Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec”.

¹⁸⁶ Oszacowane na podstawie planów na stronie internetowej dewelopera, dostęp: <http://nowezlotno.pdsa.pl/mieszkania/plany/partner>, przeglądane: 01.06.2016 r.



Rys. 4.3. Zamknięte osiedle „Nowe Złotno” – plany dewelopera

Źródło: <http://nowezlotno.pdsa.pl/>

Drugi z wymienionych planów wyznacza obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy poszanowaniu historycznego układu obszaru w postaci ulicówki na terenie byłej osady Stare Złotno. Przeznacza on nowe tereny pod zabudowę, a także wyznacza przebieg drogi dojazdowej do drogi S-14, przeznacza on także teren na budowę drogi głównej w miejscu ulicy Przygranicznej. Większość powierzchni obszaru jest przeznaczona na cele rolnicze. Mimo ochrony tego średniowiecznego założenia dokumentami planistycznymi obszar ten ulega przekształceniom – powstają prywatne ulice prostopadłe do głównej osi osady, przy których budowane są zamknięte osiedla domów jednorodzinnych. Jest to przede wszystkim realizacja jednego dewelopera, którego osiedle o nazwie „Złota Aleja”, miało obejmować około 400 domów jednorodzinnych na tym terenie¹⁸⁷.

¹⁸⁷ A. Jasińska, *Co dalej z osiedlem na Złotnie?*, dostęp: <http://www.dzienniklodzki.pl/artykul/478009.co-dalej-z-osiedlem-na-zlotnie.id,t.html>, przeglądane: 14.08.2016 r.



Fot. 4.22. Stare Złotno. Powstające niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zamknięte osiedle „Złota Aleja”

Trzeci z wymienionych planów przeznacza większość terenów, które obejmuje na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny przeznaczone w tym planie pod zabudowę nie zostały jeszcze w pełni zagospodarowane, mimo upływu 14 lat od jego uchwalenia. Część obszaru jest też przeznaczona pod nowe drogi służące obsłudze terenu. Plan przeznacza obszar istniejącego lasu do zachowania go w obecnej formie. Obszar objęty tym dokumentem, mimo braku aktualności planu jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla tego obszaru bez względu na klasy bonitacyjne gleb ułatwiając przy tym zabudowywanie terenu. Jeśli by porównać ten plan z przeznaczeniem terenów w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to przeznacza on większy obszar pod zieleni leśną kosztem zabudowy mieszkaniowej¹⁸⁸.

¹⁸⁸ K. Bald, *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi*, Łódź 2010, plansza nr 2 (kierunki).

4.10.2. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej – „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi”

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi” zostało przyjęte Uchwałą nr XCIX/18256/10 Rady Miejskiej w Mieście Łodzi w dniu 28 listopada 2013 roku. W części tekstowej dokumentu obszar opracowania jest określany jako jeden z bardziej narażonych na podtopienia. Autorzy konsekwentnie dostrzegają, że obszary takie nie powinny być obejmowane trwałymi formami zagospodarowania, a nawet powinny być wspierane poprzez budowę kanalizacji deszczowej¹⁸⁹.

W dokumencie zostaje także dostrzeżona potrzeba budowa sieci gazowej, Złotno jest wymienione jako obszar rozwoju gazociągu. Z infrastruktury technicznej dostrzega się także potrzebę budowy stacji transformatorowej RPZ 110/15 kV Złotno, a także likwidację odczepu 110kV, który uznaje się za „newralgiczny”¹⁹⁰.

Przewiduje się także budowę tak zwanej III obwodnicy Łodzi. Ma ona służyć jako trasa między dzielnicami i opierać się na drogach głównych i głównych ruchu przyspieszonego. Ulice wchodzące w jej skład na opracowywanym obszarze to: Szczecińska, projektowana Wojska Polskiego, będąca także dojazdem do S-14 oraz przedłużona ulica Kaczeńcowa, przebiegająca w osi północ-południe¹⁹¹.

Studium w części graficznej pokazuje przeznaczenie terenów. W przypadku Złotna na dużym fragmencie wyznacza funkcję rolniczą, szczególnie w południowej części a także na zachód od projektowanego przedłużenia ulicy Kaczeńcovej. Studium przewiduje nowe obszary pod zabudowę mieszkaniową. Większość z nich to tereny między ulicą Szczecińską a Traktorową wzdłuż projektowanej trasy Wojska Polskiego. Dokument przewiduje także tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych, są one usytuowane głównie w dolinie rzeki Jasieniec jak i wzdłuż planowanego dojazdu do trasy S-14¹⁹².

Obszary sąsiadujące w ościennych gminach w swoich opracowaniach planistycznych są przeznaczane głównie pod zabudowę mieszkaniową oraz przemysłową. Tereny, których nie przewiduje się pod zabudowę są terenami dolin rzecznych, w tym rzeki Jasieniec występującej na opracowywanym obszarze oraz rzeki Lubczyny¹⁹³.

¹⁸⁹ *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi*, Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „Teren” sp. z o.o. i Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, Łódź 2010, s.235-236.

¹⁹⁰ Tamże, s.109 i 222.

¹⁹¹ Tamże, s.213.

¹⁹² K. Bald, op. cit., plansza nr 2 (kierunki).

¹⁹³ Tamże, plansza nr 3 (uwarunkowania).

Wg Studium znaczna część obszaru opracowania należy do terenów o zachowanych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących zasadniczą funkcję w kształtowaniu systemu przyrodniczego miasta, dotyczy to głównie obszaru Starego Złotna i doliny rzeki Jasieniec. Ustanowiony jest także korytarz przewietrzania miasta na linii wschód-zachód. Znaczne fragmenty osiedla są miejscami, w których potencjalnie mogą znajdować się kopaliny. Obszar Złotna, a w szczególności jego północna i północno-wschodnia część są terenami, w których występują przekroczenia dobowej wartości poziomu dopuszczalnego pyłu PM10 oraz najwyższych wartości stężeń zanieczyszczeń powietrza¹⁹⁴.

W kwestii dziedzictwa kulturowego autorzy studium dostrzegają czytelny układ dawnej wsi wzdłuż ulicy Stare Złotno. Za godne uwagi uznają także liczne stanowiska archeologiczne, a także punkty i miejsca znalezienia zabytków archeologicznych zlokalizowane głównie w północnej i północno-zachodniej części opracowywanego obszaru¹⁹⁵. W przypadku układu transportowego studium podkreśla istotę ulic: Podchorążych, Rąbieńskiej i Traktorowej – są to jedyne drogi zbiorcze w obszarze analizy¹⁹⁶.

¹⁹⁴ Tamże., plansza nr 4 (uwarunkowania).

¹⁹⁵ Tamże., plansza nr 5 (uwarunkowania).

¹⁹⁶ Tamże., plansza nr 6 (uwarunkowania).

4.11. Podsumowanie

Podrozdział ten podsumowuje zawarte w rozdziale czwartym analizy. Autor stara się w nim „wytknąć” główne problemy obszaru, a także dostrzec jego pozytywne cechy. Przysłuży się to utworzeniu analizy SWOT, a także przyczynku do rehabilitacji funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Ma to na celu ograniczenie procesu suburbanizacji na terenie Złotna, a także zniwelowanie jej negatywnych skutków, co docelowo powinno poprawić warunki życia mieszkańców.

a. Tereny zieleni:

- osiedla nie posiadają wielu przestrzeni publicznych, które można określić mianem „wysokiej jakości”,
- jedynym skwerem, na którym znajdują się ławki, stoliki oraz place zabaw jest przestrzeń u zbiegu ulicy Cyganka i ulicy Rowerowej,
- mieszkańcy korzystają rekreacyjnie z kompleksu leśnego zlokalizowanego przy ulicy Zadraż, a także z lasu na byłym poligonie Brus,
- dla mieszkańców ważne są też parki na sąsiednich osiedlach – park Grabieński Las zlokalizowany w pobliżu ulicy Zadraż, znajdujący się na osiedlu Teofilów, a także park im. marszałka Józefa Piłsudskiego (Zdrowie),
- „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi” przewiduje jeden park między ulicami Deca i Molla; jest to niewystarczający obszar przeznaczony na tereny zieleni, gdyż nadal wiele obszarów zamieszkałych pozostanie w znacznym oddaleniu (powyżej 500 m od parków),
- na osiedlu funkcjonuje zdegradowany obszar zielony, który miał znaczącą rolę dla mieszkańców, niemniej jednak mimo ich protestów w stosunku do zamierzeń inwestycyjnych właściciela „zniknęły” z obszaru setki drzew,
- znaczną część osiedla pozostaje bez jakiegokolwiek dostępu do terenów parkowych, w szczególności mowa tu o obszarze byłych wsi Huta Jagodnica, oraz Stare Złotno.

b. Przestrzenie publiczne:

- Jedyną stosunkowo dobrze zaprojektowaną przestrzenią publiczną jest skwer u zbiegu ulic Rowerowej i Cyganki, posiada plac zabaw oraz ławki,
- na osiedlu nie ma placów, funkcjonuje już wcześniej wspomniany skwer, na którym istnieje jedyny ogólnodostępny plac zabaw, pozostałe z nich są zlokalizowane na terenach szkół, przedszkoli i zamkniętych osiedli. W pobliżu analizowanego obszaru są tereny rekreacyjne na Teofilowie, niemniej jednak w obrębie izochron odległości od tych obiektów nie mieszka wiele zbyt wiele osób,
- wiele ulic nie posiada chodników, między innymi nie ma ich tam; gdzie są przystanki autobusowe,
- nie ma przestrzeni zadedykowanych tylko i wyłącznie pieszym i rowerzystom,

- na większości przestrzeni nie ma ławek, nawet na przystankach, kosze na śmieci zlokalizowane są natomiast głównie przy przystankach.

c. Transport:

- Istniejące przystanki komunikacji miejskiej są stosunkowo dobrze rozplanowane, przyczyniając się do dobrej jej dostępności na większości obszaru osiedla; brak dobrego dostępu do niej można odnotować w południowej części osiedla Huta Jagodnica, a także na osiedlu Złotno i Leonów,
- na większości ulic panuje ograniczenie do 50 km/h włącznie z ulicami wewnętrznymi, a także ulicami nie posiadającymi chodników, nie sprzyja to komunikacji pieszej, a także obniża poczucie bezpieczeństwa komunikacji rowerowej, ograniczenie takie funkcjonuje także przy szkołach i przedszkolach,
- na osiedlu nie ma dróg rowerowych, plany miasta przewidują je jedynie na fragmencie ulicy Krakowskiej i części ulicy Złotno, transport ten utrudniają także drogi o nawierzchni brukowej oraz drogi gruntowe,
- na osiedlu odnotowuje się korki w porannym i popołudniowym szczycie, najbardziej obciążone jest skrzyżowanie ulicy Traktorowej i Rąbieńskiej, oraz cała ulica Traktorowa w obszarze osiedla jak i poza nim, wiele z podróży wynika z prób dojechania do centrum miasta, zwykle poprzez zlokalizowaną na południe od opracowywanego obszaru ulicę Konstantynowską, która stanowi także główny dojazd z Konstantynowa Łódzkiego, lub usytuowaną na wschód Drewnowską, przewężoną do jednego pasa pod wiaduktem kolejowym,
- wiele ulic nie posiada chodników, łącznie z tymi, przy których zlokalizowane są przystanki,
- w części miejsc o większym natężeniu usług trawniki są rozjeżdżane przez samochody, sugeruje to niedobór parkingów w tych lokalizacjach,
- problem komunikacyjny stanowi wynikający z XIX-wiecznych podziałów katastralnych przebieg ulicy Podchorążych, na krótkim odcinku drogi są 2 zakręty pod kątem 90 stopni, zarówno samochody osobowe jak i autobusy muszą ograniczyć swoją prędkość, lub nawet zatrzymać się przy większym natężeniu ruchu.

d. Przyroda:

- obserwuje się co raz większą ekspansję zabudowy jednorodzinnej na tereny naturalne,
- w rzece Jasieniec leżą śmieci, mimo to można obserwować w niej kaczki krzyżówki,
- na terenach naturalnych można spotkać sarny, lisy, jeże oraz bażanty, część z tych terenów przeznaczona jest pod dojazd do drogi ekspresowej S14, ma być to tak zwana trasa Wojska Polskiego,
- wiele działek pod zabudowę zostało wyznaczonych w dolinie rzeki Jasieniec, a także na dotychczasowych terenach rolnych,
- nieużytkowane tereny rolne zarastają, tracąc swój dotychczasowy charakter,
- na terenie Złotna istnieją gleby III klasy bonitacyjnej, istnieje także wiele terenów leśnych,

- osiedle także posiada wiele alei i szpalerów drzew, część z nich wymaga uzupełnienia.

e. Infrastruktura techniczna:

- Na osiedlu istnieją nieliczne obiekty nieposiadające infrastruktury w postaci podłączenia do wodociągu czy, sieci energetycznej i gazowej, zwykle są to stare zagrody, ogródki działkowe, a także powstające osiedla,
- duże obszary nie posiadają podłączenia do sieci kanalizacji, ze zbiorników na nieczystości ciekłe są zmuszeni korzystać mieszkańcy osiedla Huty Jagodnica, a także część mieszkańców ulicy Podchorążych,
- ograniczony dostęp do infrastruktury mają także tereny przeznaczone w studium pod zabudowę, co może generować znaczne koszty, przy wprowadzaniu tam nowej zabudowy.

f. Elementy kompozycji:

- W starszej części osiedla istnieje wiele budynków w zabudowie pierzejowej, pierzeje często nie mają zachowanej ciągłości,
- funkcjonuje wiele alei i szpalerów drzew, część z nich posiada braki,
- najbardziej istotną dominantą, jedyną którą można uznać za znaczeniową na obszarze osiedla, jest kościół pw. św. Jana Chrzciciela,
- wyróżnia się dominanty gabarytowe - budynek szkoły, a także wysokościowe: bloki przy ul. Traktorowej,
- jednym z istotnych elementów są także historyczne układy wiejskie,
- na terenie osiedla można odnaleźć wiele otwarc krajobrazowych,
- jedynym charakterystycznym otwarciem architektonicznym jest otwarcie na bryłę kościoła,
- wiele obszarów wykazuje cechy wspólne w swoich grupach, są one spójne pod kątem architektonicznym wewnątrz swoich grup, posiadają taką samą wysokość do kalenicy lub gzymsu, stoją w jednej linii zabudowy, posiadają takie same kąty nachylenia dachów przy jednoczesnej takiej samej liczbie połaci dachowych.

g. Własność terenów:

- większość obszarów na terenie osiedla znajduje się w rękach prywatnych, oprócz działek drogowych, gmina posiada wiele działek niezabudowanych, często o znacznej powierzchni.

h. Walory kulturowe:

- Na obszarze opracowania istnieje tylko jeden zabytek niechroniony prawnie, znajdujący się w ewidencji zabytków,
- istnieją krzyże przydrożne oraz kapliczki,
- na obszarze Żłotna istnieje jeden poniemiecki cmentarz, który jest zaniedbany,
- we wschodniej części osiedla powstały nasadzenia alejowe i szpalerowe.

5. Przyczynek do rehabilitacji funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania

5.1. Analiza SWOT

INFRASTRUKTURA		
WEWNĘTRZNE	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	<ul style="list-style-type: none"> • Duże obszary z pełną infrastrukturą (kanalizacja, wodociąg, energia, gaz), • wiele dróg posiadających asfalt i chodniki. 	<ul style="list-style-type: none"> • Istniejące obszary bez kanalizacji, i gazu, • brak kanalizacji będący potencjalnie zagrożeniem dla środowiska, • brak asfaltu i chodników na wielu ulicach , • brak infrastruktury rowerowej.
ZEWNĘTRZNE	SZANSE	ZAGROŻENIA
	<ul style="list-style-type: none"> • Budowa S14 (zmniejszenie ruchu tranzytowego przez osiedle), • planowana infrastruktura rowerowa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wraz z przyływem mieszkańców obecna infrastruktura drogowa może nie być adekwatna do natężenia ruchu, • wiele działek przeznaczonych pod zabudowę nie posiada infrastruktury co w sytuacji pojawiających się nowych inwestycji spowoduje poniesienie wysokich kosztów przez miasto, • korki w porannym i popołudniowym szczycie na trasach prowadzących z centrum miasta i do centrum.

FUNKCJE		
WEWNĘTRZNE	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	<ul style="list-style-type: none"> • Zakłady przemysłowe, rolnictwo i usługi, tworzące miejsca pracy • funkcjonowanie szkół podstawowych i przedszkoli, szczególnie we wschodnim fragmencie obszaru opracowania, • znaczna liczba działek będących własnością gminy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zmniejszające się znaczenie rolnictwa skutkujące nieużytkowaniem gruntów i degradacją zabudowy zagrodowej, • ograniczona dostępność usług w zachodniej i południowej części osiedla, brak obiektów handlowych, medycznych, szkół itd. – sytuacja zmuszająca do dojazdów, • zabudowa degradująca obszary cenne dla środowiska • zabudowa „wymyka się” dokumentom planistycznym powstając poza zaplanowanymi obszarami, • chaotyczne rozprzestrzenianie się zabudowy, • lokalizacja jednej ze szkół z dala od zabudowy mieszkaniowej, • brak szkół średnich, • niedostatek miejsc parkingowych w pobliżu miejsc nagromadzenia usług (pojawiające się dzikie parkowanie), • niemal kompletny brak zorganizowanych przestrzeni publicznych, służących ogółowi mieszkańców.
ZEWNĘTRZNE	SZANSE	ZAGROŻENIA
	<ul style="list-style-type: none"> • Uchwalanie lub zmiana planów miejscowych, których celem byłoby ograniczenie chaotycznego rozprzestrzeniania się zabudowy i przeznaczanie obszarów na usługi tam gdzie są one potrzebne. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brak skutecznych działań gminy w zakresie zatrzymywania chaotycznej ekspansji zabudowy (plany miejscowe zezwalające na dużą swobodę), • przedłużające się procedury planistyczne skutkujące wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planem.

TRANSPORT PUBLICZNY		
WEWNĘTRZNE	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	<ul style="list-style-type: none"> Większość zamieszkałego obszaru jest w odległości nie większej niż 500 m od przystanku autobusowego. 	<ul style="list-style-type: none"> Zlikwidowana linia tramwajowa, a tereny pozostałe po torowisku częściowo przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (torowisko pozwalałoby ominąć korki), południowa część obszaru (Leonów, Stare Złotno, południowa część osiedla Huta Jagodnica) ma ponad 500 m do najbliższej komunikacji miejskiej, brak udogodnień dla autobusów (ul. Traktorowa i Krakowska) takich jak buspasy, lub likwidacja zatok autobusowych, urbanizacja na terenach cennych dla środowiska i wartościowych krajobrazowo.
ZEWNĘTRZNE	SZANSE	ZAGROŻENIA
	<ul style="list-style-type: none"> Planowane zmiany komunikacyjne mogą ułatwić dostępność komunikacji miejskiej, pojawienie się stacji roweru publicznego, komunikacja miejska dociera do centrum Łodzi, Aleksandrowa Łódzkiego oraz Zgierza. 	<ul style="list-style-type: none"> Planowane zmiany komunikacyjne mogą pogorszyć dostępność komunikacji miejskiej.

ROZWÓJ ZABUDOWY		
WEWNĘTRZNE	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	<ul style="list-style-type: none"> • Rozrost zabudowy początkowo w miejscu istniejącej komunikacji tramwajowej oraz w pobliżu istniejących zakładów przemysłowych (fabryka na osiedlu Mania), • skupiska spójnych, jednolitych osiedli o takich samych parametrach zabudowy, tworzące ład przestrzenny. 	<ul style="list-style-type: none"> • Chaotyczne rozprzestrzenianie się zabudowy na przestrzeni lat, • przekształcanie się obszarów rolnych w tereny pod zabudowę, • pojawianie się zabudowy „w oderwaniu” od istniejącej infrastruktury, z dala od komunikacji miejskiej i usług, • powstawanie zabudowy niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
ZEWNĘTRZNE	SZANSE	ZAGROŻENIA
	<ul style="list-style-type: none"> • Zatrzymanie chaotycznego rozprzestrzeniania się zabudowy poprzez plany miejscowe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Liczne inwestycje na działkach budowlanych (degradacja krajobrazu, środowiska), • przyzwoleń w planach miejscowych na chaotyczne rozprzestrzenianie się zabudowy poprzez plany miejscowe.

ŚRODOWISKO		
WEWNĘTRZNE	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	<ul style="list-style-type: none"> • Cenne tereny leśne, miejsca funkcjonowania flory i fauny, • występowanie gleb klasy III, predestynujące obszar do utrzymania na nim rolnictwa, • występowanie lasów będących domem dla zwierząt, • rzeki, będące domem dla zwierząt oraz sprzyjające rozwojowi rolnictwa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zdegradowane tereny naturalne poprzez niekontrolowany rozwój zabudowy i wycinki, • zabudowywane obszary przy rzekach, ingerujące w przebieg ich koryt, • negatywny wpływ przemysłu na środowisko, • linie wysokiego napięcia degradujące krajobraz, • ogrodzenia uniemożliwiające przemieszczanie się lokalnej fauny, • niszczenie siedlisk zwierząt poprzez wprowadzanie nowej zabudowy, • brak opieki nad cmentarzem, • Niedobór gleb o klasach bonitacyjnych I-II, • ryzyko wylewania rzek.
ZEWNĘTRZNE	SZANSE	ZAGROŻENIA
	<ul style="list-style-type: none"> • Polityka gminy (wg założeń teoretycznych) ukierunkowana na ochronę istniejących zasobów środowiskowych. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niewprowadzanie przez gminę stref ochrony środowiska zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym i studium).

DZIEDZICTWO KULTUROWE		
WEWNĘTRZNE	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	<ul style="list-style-type: none"> Istnienie poniemieckiego cmentarza ewangelicko-augsburskiego (przypuszczalnie ważny dla mieszkańców – ustawiane znicze w święto Wszystkich Świętych), szpalery i aleje, kościół w ewidencji zabytków, kaplice i krzyże przydrożne. 	<ul style="list-style-type: none"> Kościół będący zabytkiem w ewidencji jest po kontrowersyjnej przebudowie, zaniedbanie cmentarza, wyburzanie kamienic tworzących charakter osiedla, zaburzanie średniowiecznego układu wsi na Starym Złotnie, brak obiektów w rejestrze zabytków.
ZEWNĘTRZNE	SZANSE	ZAGROŻENIA
	<ul style="list-style-type: none"> Wpisanie poszczególnych obiektów do rejestru zabytków. 	

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA		
WEWNĘTRZNE	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
	<ul style="list-style-type: none"> • Obszary leśne będące miejscem spędzania wolnego czasu przez mieszkańców, • występowanie usług, mogących integrować społeczność lokalną, • funkcjonowanie klubów i kół integrujących społeczność lokalną (np. koło brydżowe), • nasadzenia alejowe i szpalerowe sprzyjające spacerom i kontaktom mieszkańców. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niedobór terenów zieleni – większość mieszkańców ma ponad 500m do takich obszarów, • degradacja istniejących obszarów zielonych (karczowanie), • brak otwartych placów zabaw (zamknięte na osiedlach, na terenach szkół, przedszkoli), • niedobór mebli miejskich (brak ławek, stolików, miejsc do gier), • usługi służące celom społecznym/integracyjnym zlokalizowane peryferyjnie, • niedobór usług służących celom społecznym (wschodni i południowy obszar opracowania), • brak wydarzeń kulturalnych, • brak aktywności obywatelskiej (niewielki odsetek zgłaszanych wniosków do budżetu obywatelskiego, brak stowarzyszeń, organizacji działających lokalnie).
ZEWNĘTRZNE	SZANSE	ZAGROŻENIA
	<ul style="list-style-type: none"> • Uporządkowane tereny zieleni na sąsiadujących osiedlach, • place zabaw na sąsiednich osiedlach, • polityka gminy przewidująca pojawienie się inwestycji o charakterze społecznym. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plany miejscowe nieprzewidujące placów, skwerów, parków, • brak inwestycji ze strony miasta, ukierunkowanych na infrastrukturę usługową i społeczną, • inwestycje miejskie nieprzewidujące potrzeb mieszkańców (regularne pogłoski o budowie toru formuły 1 na Brusie).

5.2. Przyczynek do strategii rozwoju obszaru i wytyczne do dokumentów planistycznych^{197 198}

W celu wdrożenia działań rehabilitacyjnych powstała misja i wizja dla obszaru osiedla Złotno, stanowiące podstawę do wyznaczenia obszarów strategicznych, oraz cele operacyjnych, wraz z kierunkami działań. Realizacja ich przyczyni się do zniwelowania negatywnych zjawisk w obrębie osiedla, a także pomogą one wdrożyć ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Misja gminy dla obszaru Złotna:

Zapewnienie mieszkańcom atrakcyjnych przestrzeni publicznych poprzez wytyczenie placów i terenów zieleni, a także ochrona środowiska przyrodniczego, poprzez wyhamowanie ekspansji zabudowy jednorodzinnej i ochronę terenów cennych przyrodniczo. Ograniczenie zbędnego ruchu samochodowego do minimum po przez usytuowanie niezbędnych do funkcjonowania usług wewnątrz osiedla.

Wizja obszaru:

Złotno i Huta Jagodnica to obszar, na którym zabudowa rozwija się z poszanowaniem cennego środowiska przyrodniczego i umożliwiając kontynuację tradycji rolniczych. Rozwija się dzięki wdrożeniu zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego. Posiada on atrakcyjne przestrzenie publiczne sprzyjające kontaktom społecznym. Jest miejscem, do którego mieszkańcy są przywiązani, z którym się utożsamiają i z którym wiążą swoją przyszłość i w którym czują się bezpiecznie.

¹⁹⁷ Podrozdział 5.2. wykorzystuje metody z ćwiczeń z przedmiotu Strategia rozwoju gminy, prowadzonego na V semestrze kierunku gospodarka przestrzenna na Politechnice Łódzkiej.

¹⁹⁸ Schemat nr 8. Proponowane zmiany dla obszaru opracowania

Obszar strategiczny: Przestrzeń publiczna.

Cel strategiczny: Stworzenie przestrzeni publicznych służących mieszkańcom osiedla.

Uzasadnienie: Przyjazne przestrzenie publiczne zapewnią wysoką jakość życia mieszkańcom osiedla, przyczynią się do większych możliwości spędzania wolnego czasu i realizacji kontaktów społecznych.

Cele szczegółowe:

1. Utworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych.
2. Utworzenie miejsc rekreacji i spędzania wolnego czasu.
3. Utworzenie sieci podstawowych usług.

Ad.1 Program działań:

- Utworzenie placu przy skrzyżowaniu ulic: Podchorążych i Złotno, z uwzględnieniem walorów tego miejsca. Kontynuowanie zabudowy pierzejowej oraz założeń alejowych. Wyeliminowanie ruchu samochodowego w obrębie placu, możliwość przejazdu jedynie ul. Złotno. Uwzględnienie obiektów małej architektury w obrębie placu, takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, stojaki na rowery. Lokalizacja: skrzyżowanie ulic Podchorążych i Złotno. Cel: utworzenie przestrzeni publicznej sprzyjającej socjalizacji mieszkańców.
- Utworzenie woonerfów na ulicach o niskim natężeniu ruchu i zniszczonej nawierzchni. Budowa niewielkich placów zabaw w obrębie przebudowywanych ulic. Poprawienie jakości nawierzchni oraz „esowanie” toru jazdy samochodów poprzez naprzemienne sytuowanie miejsc parkingowych. Wprowadzenie nasadzeń zieleni i obiektów małej architektury. Lokalizacja: ul. Cyganka, Czołgistów, Namiotowa, Drużynowa, fragment ul. Dzieci Łodzi, a także ul. Łukawskiego. Cel: utworzenie przestrzeni publicznych spędzaniu wolnego czasu w miejscach, w których brak działek niebędących działkami drogowymi.
- Utworzenie parków i skwerów na terenach należących do miasta Łodzi. Wprowadzenie drzew, krzewów, obiektów małej architektury takich jak ławki, kosze na śmieci, stoły do gier i latarnie. Budowa w ich obrębie chodników i dróg dla rowerów. Lokalizacja: fragment terenu rolnego przy ul. Żurawinowej, obszar między ul. Celowniczą i Wojskową, teren między ul. Gryczaną i Zadraż, teren byłego cmentarza ewangelicko-augsburskiego przy ul. Rąbieńskiej, obszar przy ul. Złotno między Legnicką a Stare Złotno, działka u zbiegu ul. Traktorowej i Nektarowej. Cel: utworzenie terenów zieleni

sprzyjających rekreacji mieszkańców, a także zabezpieczenie terenów przed urbanizacją.

Ad.2 Program działań:

- Przeznaczenie obszarów miejskich na tereny rekreacyjne (boiska, place zabaw itp.) . Budowa orlików, oraz placów zabaw dla dzieci, wraz z elementami małej architektury (kosze na śmieci, ławki, latarnie). Lokalizacja: na terenie planowanego parku między ul. Celowniczą i Wojskową, na terenie planowanego skweru przy ul. Traktorowej i Nektarowej, na obszarze planowanego parku przy ul. Złotno (fragment Legnicka – Stare Złotno), a także teren przy ul. Żołnierskiej. Cel: utworzenie terenów rekreacji dla mieszkańców.
- Utworzenie zbiornika wodnego na tzw. „Majerce”, w północnej części byłego poligonu Brus. Utworzenie plaży, umożliwienie wypożyczania kajaków, rowerów wodnych. Niemniej jednak wydaje się to mało prawdopodobne do realizacji ze względu na to, że w posiadaniu działek nie jest miasto, a właściciel ma już określone plany rozbieżne z propozycją. Lokalizacja: pomiędzy ulicami: Biegunową, Spadochroniarzy, Namiotową i Krańcową. Cel: utworzenie terenów rekreacji dla mieszkańców, uporządkowanie terenu i zabezpieczenie go przed urbanizacją.

Ad.3 Program działań:

- Przeznaczenie terenów należących do miasta na handel. Utworzenie niewielkich targowisk lub obiektów handlowych na obszarach znacząco oddalonych od terenów usługowych, ale leżących w pobliżu osiedli domów jednorodzinnych - pozwoli to ograniczyć ilość przejazdów samochodowych. Lokalizacja: ul. Huta Jagodnica w nieużytkowanym budynku należącym do miasta, przy ul. Żołnierskiej, przy skrzyżowaniu ul. Stare Złotno i Jagodnica. Cel: ułatwienie dostępu do usług mieszkańcom, ograniczenie zbędnego ruchu samochodowego.
- Dostosowanie infrastruktury pieszej i rowerowej w pobliżu istniejących obiektów handlowych. Budowa dojeżdżających i zapewnienie odpowiedniej liczby parkingów. Lokalizacja: przy skrzyżowaniu ul. Traktorowej i Rąbieńskiej, przy Skrzyżowaniu ul. Szczecińskiej i Rąbieńskiej, przy ul. Rowerowej. Cel: Zminimalizowanie liczby rozjeżdżanych i rozdeptywanych trawników, oraz zapewnienie miejsc postojowych dla rowerzystów.

Obszar strategiczny: infrastruktura i transport.

Cel strategiczny: Poprawa jakości transportu i infrastruktury na opracowywanym obszarze.

Uzasadnienie: Złotno i Huta Jagodnica to obszar w którym znaczną część stanowią drogi gruntowe, a drogi asfaltowe często są podporządkowane komunikacji samochodowej, nie stanowi to o wygodzie przemieszczania się żadnego z uczestników ruchu. Znaczna część obszaru, nie posiada także infrastruktury zapewniającej komfort mieszkania na opracowywanym terenie.

Cel szczegółowy:

1. Uzupelnienie brakujacej infrastruktury technicznej.
2. Poprawa stanu infrastruktury drogowej i bezpieczenstwa.
3. Poprawa komunikacji autobusowej i rowerowej.

Ad. 1 Programy dzialan:

- Zaopatrzenie obszaru w siec cieplownicza. Lokalizacja: caly obszar osiedla. Cel: ograniczenie zanieczyszczenia srodowiska spowodowanego spalaniem węgla w domowych piecach.
- Uzupelnienie infrastruktury kanalizacyjnej - podlaczenie budynkow posiadajacych zbiorniki na nieczystosci ciekla do sieci kanalizacyjnej. Lokalizacja: zachodnia czesc osiedla. Cel: zapewnienie dostepu do sieci kanalizacyjnej oraz zapobiegniecie potencjalnemu zanieczyszczeniu gleb.
- Schowanie linii wysokiego napiecia „pod ziemie”. Lokalizacja: pola wzdluz ul. Stare Zlotno oraz rownolegle do ul. Cieplarnianej. Cel: poprawienie walorow krajobrazowych Zlotna.

Ad.2 Programy dzialan:

- Przebudowa dróg gruntowych i budowa chodników. Zapewnienie asfaltowej nawierzchni drogom gruntowym. Wyznaczenie miejsc parkingowych wzdluz nich. Budowa chodników o minimalnej szerokosci 2,0 m. Lokalizacja: ul. Żurawinowa i Mocarna. Cel: poprawa stanu dróg i poprawa ich dostepnosci pieszej, rowerowej i samochodowej
- Budowa dróg i infrastruktury odciazajacej komunikacyjnie opracowywany obszar. Utworzenie fragmentu drogi dojazdowej do planowanej drogi S14 oraz doprowadzenie jej do al. Wloknarzy. Lokalizacja: na polnoc od ul. Rabatkowej, rownolegle do niej. Cel: zminimalizowanie kongestii na ul. Traktorowej i Krakowskiej.

- Utworzenie stref tempo 30. Na ich obszarze umiejscowienie znaków informujących o dopuszczalnej prędkości 30 km/h, ustanowienie strefy skrzyżowań równorzędnych oraz utworzenie w obrębie strefy elementów uspokojenia ruchu (np. poduszki berlińskie, „esowany” tor jazdy poprzez naprzemienne parkowanie itp.). Przede wszystkim ze względu na: brak chodników na niektórych obszarach, szkoły, sklepy i przystanki, które sprawiają, że dane fragmenty osiedla wymagają komunikacji pieszej, lub wymuszają na pieszych chodzenie po jezdni. Lokalizacja: obszar między ulicami: Traktorową, Rabatkową, Lemieszową – do ul. Rąbieńskiej, teren osiedla Huta Jagodnica na południe od ul. Złotno, oraz obszar pomiędzy ul. Poniatowskiego a Liniową i Rąbieńską a Podchorążych, a także teren między ul. Rąbieńską a Podchorążych i Czwartaków a Szwadronową. Cel: poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, pieszych oraz rowerzystów, ograniczenie ruchu samochodowego.
- Utworzenie ronda w jednym z bardziej kolizyjnych¹⁹⁹ miejsc w Łodzi i doświetlenie przejść dla pieszych. Lokalizacja: skrzyżowanie ul. Krakowskiej, Złotno, Bronowej i Siewnej. Cel: poprawa bezpieczeństwa i przepustowości w obrębie skrzyżowania.

Ad.3 Programy działań:

- Utworzenie nowych tras komunikacji miejskiej ułatwiających skomunikowanie Starego Złotna i Huty Jagodnicy. Utworzenie tam przystanków komunikacji miejskiej. Lokalizacja: ul. Huta Jagodnica i Stare Złotno. Cel: umożliwienie mieszkańcom osiedli przemieszczania się komunikacją miejską.
- Utworzenie dróg, lub pasów rowerowych i włączenie ich do istniejącej sieci ścieżek rowerowych. Lokalizacja: ul. Krakowska, Złotno i Traktorowa. Cel: ułatwienie przemieszczania się rowerzystom między osiedlem Teofilów, Złotno, terenami rekreacyjnymi i centrum miasta.
- Utworzenie ciągów pieszo-rowerowych. Lokalizacja: ul. Szczecińska i wzdłuż planowanego parku między ul. Celowniczą i Wojskową. Cel: Poprawa bezpieczeństwa i wygody przemieszczania się pieszych i rowerzystów.
- Utworzenie ułatwień dla rowerzystów w postaci „kontraruchu²⁰⁰” na ulicach jednokierunkowych o niskim natężeniu ruchu. Lokalizacja: ul. Szeregową i ul. Zasieczna. Cel: ułatwienie przemieszczania się rowerem w obrębie osiedla.

¹⁹⁹ *Niebezpieczne miejsca dla pieszych*, Fundacja Normalne Miasto – Fenomen, dostęp: <http://fundacijafenomen.pl/aktualnosci/312-niebezpieczne-miejsca-dla-pieszych>, przeglądate: 15.08.2016 r.

²⁰⁰ „Kontraruch” rowerowy polega na dopuszczeniu jazdy na rowerach pod prąd na drogach o niskim natężeniu ruchu.

- Budowa stacji roweru miejskiego po wcześniejszej budowie stacji na sąsiednich osiedlach. Lokalizacja: stacje dokowania powinny przede wszystkim znajdować się w pobliżu generatorów ruchu oraz w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej. Nie zaproponowano w projekcie dokładnych lokalizacji, gdyż bez zwartej siatki połączeń z sąsiednimi osiedlami stacje te mogłyby nie odpowiadać potrzebom mieszkańców. Cel: ograniczenie ruchu samochodowego, ułatwienie dostępu do usług i komunikacji miejskiej mieszkańcom niekorzystającym z samochodów.

Obszar strategiczny: środowisko przyrodnicze.

Cel strategiczny: Ochrona i poprawa stanu środowiska przyrodniczego.

Uzasadnienie: Opracowywany obszar jest miejscem intensywnej ekspansji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znajdują się na nim cenne obszary środowiska przyrodniczego, które są domem dla flory i fauny.

Cele szczegółowe:

1. Kompensacja terenów zieleni.
2. Ochrona terenów zieleni.

Ad.1 Program działań:

- Zalesianie obszarów zdegradowanych i karczowanych ze względu na nową zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie nowych nasadzeń. Lokalizacja: w pobliżu źródeł rzeki Jasieniec, a także w ciągu korytarza ekologicznego na południu obszaru przy byłym poligonie Brus. Cel: podniesienie walorów ekologicznych i wzmocnienie korytarzy ekologicznych, ochrona doliny rzecznej przed ekspansją zabudowy.
- Uzupełnianie nasadzeń alejowych i szpalerowych. Tworzenie alei wzdłuż ulic, przede wszystkim przy ulicach zapewniających odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających drogi, a także przy istniejących nasadzeniach. Lokalizacja: ul. Podchorążych, Żłotno, Jagodnica, Spadochroniarzy. Cel: uatrakcyjnienie krajobrazu osiedla i urozmaicenie jego walorów.

Ad.2 Program działań:

- Utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Jasiénca”. Lokalizacja: Zgodnie ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.” Cel: ochrona zasobów przyrodniczych i krajobrazowych osiedla, a także ograniczenie urbanizacji na jego obszarze.
- Wpisanie nasadzeń alejowych i szpalerowych do rejestru zabytków, gdyż stanowią element charakterystyczny dla osiedla i tworzą liczne komponowane układy. Lokalizacja: ul. Rąbieńska, Fizylierów, Napoleńska, Obozowa, Partyzantów, Cyganka. Cel: uniemożliwienie wycinania cennych dla osiedla komponowanych założeń alejowych.
- Przeznaczanie w dokumentach planistycznych obszarów na tereny leśne, a także ograniczenie terenów pod cele nierolnicze i nieleśne. Lokalizacja: przede wszystkim dotyczy to terenów na północ od ul. Rąbieńskiej, w obrębie proponowanego Obszaru

Chronionego Krajobrazu „Dolina Jasiołca”, terenów między ul. Złotno a Podchorążych oraz przylegających do osiedli Huta Jagodnica i Stare Złotno. Dotyczy to także terenu zieleni pomiędzy ulicami: Biegunową, Spadochroniarzy, Namiotową i Krańcową. Cel: ograniczenie urbanizacji terenów rolnych i leśnych, zminimalizowanie problemu rozprzestrzeniania się zabudowy na obrzeżach miasta Łodzi.

5.3. Podsumowanie

Opracowanie pokazuje jak współcześnie istotnym problemem jest suburbanizacja, poprzez przekrojowe zobrazowanie przyczyn pojawiania się suburbiów oraz skutków ich powstawania. Wskazuje drogę do poprawy warunków życia na przedmieściu i redukcję imigracji mieszkańców z centralnych części Łodzi na Złotno. Proponowane zmiany ze względu na ograniczenia takie jak np. finanse czy istniejące zagospodarowanie przestrzenne, nie mogły mieć charakteru rewolucyjnego, a jedynie ewolucyjny. Obejmują one działania poprawiające jakość życia mieszkańców po przez wprowadzenie sieci ogólnodostępnych przestrzeni służących ich socjalizacji, takich jak parki, place, woonerfy, place zabaw, a także wyznaczenie miejsc, w których mógłby odbywać się handel. Dodatkowo zostały zaproponowane elementy służące usprawnieniu przemieszczania się – od dróg rowerowych, chodników poprzez utwardzenie części ulic oraz poprawę bezpieczeństwa na nich, aż po wyznaczenie przystanków komunikacji miejskiej. Jednocześnie zasugerowane tereny w formie parków, lasów czy też obszaru chronionego krajobrazu, stanowią barierę chroniącą przestrzeń przed chaotyczną ekspansją zabudowy mieszkaniowej i co za tym idzie - napływem większej liczby nowych mieszkańców. Zaproponowane działania zostały rozlokowane w taki sposób by mogły służyć jak największej liczbie ludności zamieszkałej na osiedlu i by podnieść zarówno jakość jej życia, jak i poprawić stan przestrzeni publicznych zarazem przeciwdziałając skutkom suburbanizacji.

Działania naprawcze w pierwszej kolejności powinny obejmować zmiany w dokumentach planistycznych, którym może sprzyjać fakt, że większość obszaru Złotna ma obecnie opracowywane plany miejscowe, oraz to, że przygotowywane jest nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Łodzi. Inne działania, które warto uwzględnić na początku to wprowadzanie nowych przystanków komunikacji miejskiej wraz z nowymi trasami autobusów; sprzyjać temu może szumnie zapowiadana przez Urząd Miasta Łodzi „rewolucja komunikacyjna”. W kolejnych etapach inwestycje powinny dotyczyć działań na działkach będących własnością miasta. Realizacje te powinny obejmować parki, skwery, a także obszary rekreacyjne. Równocześnie mogą być wprowadzane obszary usługowe, na których głównie powinien odbywać się handel. W dalszej kolejności powinno dochodzić do kosztownych inwestycji drogowych, a jako ostatnie powinny być wprowadzane te działania naprawcze, które wymagają wykupu gruntów.

6. Bibliografia

1. K. Badziak, K.Chylak, M. Łapa, *Łódź wielowyznaniowa. Dzieje wspólnot religijnych do 1914 roku*, Łódź 2014, s. 437.
2. L. Bar, *Budowlana praworządność*, „Prawo i Życie” 1960, nr 10.
3. A. Breyer, *Die deutschen Dörfer der Umgegend von Lodz. mit Karte Deutsche Siedlungen der Umgegend von Lodz*, [w:] *Deutsche Monatshefte in Polen, Zeitschrift für Geschichte und Gegenwart des Deutschtums in Polen*, zeszyt 5/6, 1935.
4. C. Brzeziński, *System prawny planowania przestrzennego w Polsce i jego konsekwencje przestrzenno-finansowe – wybrane problemy*, dostęp: https://www.researchgate.net/publication/283081673_SYSTEM_PRAWNY_PLANOWANIA_PRZESTRZENNEGO_W_POLSCE_I_JEGO_KONSEKWENCJE_PRZESTRZENNO_-_FINANSOWE_-_WYBRANE_PROBLEMY, przeglądane: 14.06.2016 r.
5. C. Brzeziński, *Wybrane problemy zagospodarowania przestrzennego w Polsce*, [w:] *Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica*, Łódź 2013.
6. G. Buczek, *Żyjemy na własnych śmieciach*, [online], rozmowę przeprowadził A. Maziuk, dostęp: <http://www.krytykapolityczna.pl/artykuly/miasto/20131124/buczek-zyjemy-na-wlasnych-smieciach-doslownie>, przeglądane: 13.06.2016 r.
7. R. Buł, *Migracje wahadłowe mieszkańców aglomeracji poznańskiej w okresie intensywnej suburbanizacji*, Poznań 2013.
8. *Dekret z 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju* (Dz.U. nr 16, poz. 109).
9. I. Derucka, *Prawne gwarancje realizacji zadań ochrony środowiska w procedurze planowania przestrzennego w gminie*, Wrocław 2013.
10. Ł. Głowacki, *Dwa światy, dwa kościoły*, dostęp: <http://idziemy.pl/kosciol/dwa-swiaty-dwa-koscioly/>, przeglądane: 23.06.2016 r.
11. W. Gorzym-Wilkowski, *Ranga województwa w planowaniu przestrzennym – ewolucja systemu i jej skutki praktyczne*, [w:] *System planowania przestrzennego i jego rola w strategicznym zarządzaniu u rozwojem kraju*, pod red. T. Markowskiego i P. Żubera, tom CXXXIV, Warszawa 2011.
12. A. Grzegorzczak, *Ilustrowana Encyklopedia Historii Łodzi*, Łódź 2009.

13. K. Heffner, *Proces suburbanizacji a polityka miejska w Polsce*, [w:] *Miasto – region – gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin Profesora Ludwika Straszewicza*, pod red. T. Marszała, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016.
14. J. Holcgreber, *Księga pamiątkowa dziesięciolecia Samorządu Miasta Łodzi: 1919 - 1929*, Łódź 1930.
15. *Informacja o pozytywnie zweryfikowanych zadaniach zgłoszonych do budżetu obywatelskiego na 2014 r. w rejonie Polesie*, dostęp: http://uml.lodz.pl/budzet_obywatelski/budzet_obywatelski_na_2014/realizacja_zadan/, przeglądane 16.06.2016 r.
16. A. Jasińska, *Co dalej z osiedlem na Złotnie?*, dostęp: <http://www.dzienniklodzki.pl/arttykul/478009,co-dalej-z-osiedlem-na-zlotnie,id,t.html>, przeglądane: 14.08.2016 r.
17. K. Kajdanek, *Suburbanizacja po polsku*, Kraków 2012.
18. J. Kaliński, *Plan odbudowy gospodarczej 1947-1949*, pod red. J. Dziembowskiej, Warszawa 1977.
19. K. Kamieniecki, *Rozprzestrzenianie się miast – współczesny problem niezależnie od stopnia kontroli zjawiska* [w:] *Raport miasto za miastem*, pod red. K. Kamienieckiego, Warszawa 2002.
20. *Kodeks reklamowy dla Łodzi - zgłoś swoje uwagi*, dostęp: <http://uml.lodz.pl/miasto/aktualnosci/?news=30351>, przeglądane: 15.08.2016 r.
21. B. Kolpiński, *Planowanie przestrzenne w Polsce – analiza krytyczna*, [w:] *System planowania przestrzennego i jego rola w strategicznym zarządzaniu u rozwojem kraju*, pod red. T. Markowskiego i P. Żubera, tom CXXXIV, Warszawa 2011.
22. B. Kolpiński, *Zagadnienia metodyczne miejscowego planowania przestrzennego w świetle przepisów prawa*, [w:] *Biuletyn KPZK PAN*, Warszawa 2015.
23. *Końcowe wyniki głosowania na propozycje zadań do budżetu obywatelskiego zgłoszone w rejonie Polesie*, dostęp: http://uml.lodz.pl/budzet_obywatelski/budzet_obywatelski_na_2015/glosowanie_wyniki/, przeglądane: 16.06.2016 r.
24. W. Korzeniewski, *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974*, Warszawa 1980.

25. W. Korzeniewski, *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1981.
26. E. O. Kossmann, *Die deutschrechtliche Siedlung in Polen* (schemat), [w:] *Die deutschrechtliche Siedlung in Polen: dargestellt am Lodzer Raum*, Lipsk 1939.
27. E. O. Kossmann, *Rozwój terenów rolniczych w puszczy łódzkiej: wiek XIII-XVIII*, Łódź 1934.
28. E. O. Kossmann, *Śladami dawnej Łodzi*, Łódź 1934.
29. M. Koter, *Relikty osadnictwa wiejskiego i podmiejskiego w planie współczesnej Łodzi*, [w:] *Atlas Miasta Łodzi*, plansza LXI, Łódź 2012.
30. M. Koter, *Relikty osadnictwa wiejskiego w planie współczesnej Łodzi*, [w:] „Przegląd Geograficzny”, pod red. S. Leszczyckiego, tom XLVIII, zeszyt 4, Warszawa 1976, 667-685.
31. A. Kowalewski *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, [w:] *Opinie i ekspertyzy na konferencję o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Fundacja rozwoju demokracji lokalnej, Warszawa 2014.
32. M. Kozerańska, *Błokowisko w środku lasu. Kto wyciął drzewa na Złotnie?*, dostęp: https://m.lodz.wyborcza.pl/lodz/1,106512,18000574,Blokowisko_w_srodku_lasu_Kt_o_wycial_drzewa_na_Zlotnie_.html, przeglądane: 05.06.2016 r.
33. M. Kruś, Z. Leoński, M. Szewczyk, *Prawo zagospodarowania przestrzeni*, Warszawa 2012.
34. P. Kulesza, A. Michalska, M. Koliński, *Łódzkie Kina. Od Bałtyku do Tatr*, Łódź 2015.
35. J. Laskowska-Otwinowska, *Społeczne skutki rozprzestrzeniania się miast*, [w:] *Raport miasto za miastem*, pod red. K. Kamienieckiego, Warszawa 2002.
36. K. Latocha, T. Nowak, *Ród Nałęczów w Ziemi łęczyckiej w późnym średniowieczu*, [w:] *Rocznik Łódzki*, pod red. M. Nartowicz-Kot, tom LVI, Łódź 2009.
37. S. Liszewski, *Geografia Urbanistyczna*, Łódź 2008.
38. J. Małek, *Historyczne i współczesne uwarunkowania procesów suburbanizacji*, „Przestrzeń i Forma” 2011, nr 16, s. 432-442.
39. Mapy z Łódzkiego Internetowego Systemu Informacji o Terenie – InterSIT.

40. NN, *Europeizacja gospodarki przestrzennej w Polsce; zarys propozycji założeń nowej ustawy*, dostęp: http://www.tup.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=392%3Aeur%20opeizacja-gospodarki-przestrzennej-w-polsce-zarys-propozycji-zaoc-nowej-ustawy&Itemid=1&lang=pl&showall=1, przeglądane: 14.06.2016 r.
41. NN, *Grand Hotel*, dostęp: <http://tplozdi.republika.pl/grand.html>, przeglądane: 23.06.2016 r.
42. NN, System prawny gospodarki przestrzennej w Polsce w latach 1928-39, dostęp: <http://instytuty.lazarski.pl/?id=563>, przeglądane: 13.06.2016 r.
43. NN, *Majerowskie Błota – tu warto zajrzeć wczesną wiosną*, dostęp: <https://insektarium.wordpress.com/artykuly-o-owadach-i-nie-tylko/majerowskie-blotat-tu-warto-zajrzec-wczesna-wiosna/>, przeglądane: 23.06.2016 r.
44. T. Nowak, H. Żerek-Kleszcz, *Dzieje wsi Żabice do 1821 r.*, [w:] *Konstantynów Łódzki. Dzieje miasta*, pod red. M. Nartonowicz-Kot, Łódź 2006.
45. A. Olbrysz, J. Koziński, *Raport o finansowych efektach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią*, Lesznowola 2011.
46. Ortofotomapy i fotomapa z lat 1978-2015 z portalu Geoportal Województwa Łódzkiego.
47. *Orzeczenie nr 30 Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 8 stycznia 1950r. wydane w porozumieniu z Przewodniczącym Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego o przejściu przedsiębiorstw na własność Państwa* (M.P. 1950 nr 22 poz. 232).
48. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627).
49. *Program Bezpieczeństwa Powodziowego w Dorzeczu Wisły Środkowej – Założenia*, 2011.
50. A. Rosin, *Łódź: Dzieje miasta. Tom I. Do 1918 r.*, Warszawa 1980.
51. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 1945 r. o zmianie granic miasta Łodzi* (Dz. U. 1946 r., nr 4, poz. 45).
52. *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 19 lutego 1927 r. o zniesieniu granicy gminy wiejskiej Rszew oraz o zmianie granic w powiecie łódzkim, województwie łódzkim* (Dz. U. 1927 r. nr 17, poz. 137).
53. *Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli* (Dz.U nr 23, poz. 202).

54. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 1945r. o zmianie granic miasta Łodzi (Dz.U. 1946 r. nr 4 Poz. 35).
55. W. Siemiński, *Dyskusja publiczna w planowaniu przestrzennym*, [w:] „Człowiek i Środowisko” 2010, nr 34.
56. J. Smarż, *Problematyka legalności i nielegalności w polskim prawie budowlanym*, „Przegląd Budowlany” 2013, nr 6.
57. J. Smutek, *Suburbanizacja, rozwój niezrównoważony i jego konsekwencje dla wydatków gmin w Polsce*, [w:] „Handel Wewnętrzny” 2012, tom 2.
58. J. Sommer, *Charakter prawny planów w zakresie ochrony środowiska*, dostęp: www.cspzp.com/dokumenty/konference01/sommer.doc przeglądane: 13.06.2016 r.
59. F. Springer, *Wanna z kolumnadą*, pod red. J. Jaroszek, Wołowiec 2013.
60. *Słownik geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, pod red. F. Sulimierskiego, B. Chlebowskiego i W. Walewskiego, Warszawa 1882.
61. *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi*, Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „Teren” sp. z o.o., Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, Łódź 2010.
62. *Uchwała nr 70 Prezydium Rządu z dnia 6 lutego 1954 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego*, „Monitor Polski” 1954, nr 120, poz. 1688.
63. *Uchwała nr 364 Rady Ministrów z 20 sierpnia 1959 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego*, „Monitor Polski”, nr 81, poz. 422, s. 687.
64. *Uchwała nr XXVIII161/87 Rady Narodowej Miasta Łodzi z dnia 29 czerwca 1987 r. w sprawie zmiany granic miasta Łodzi*, „Monitor Polski” 1987, nr 25 poz. 205.
65. *Uchwała Nr VI/74/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 stycznia 2003 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2003 rok.*
66. *Uchwała Nr XXVI/379/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2004 rok.*
67. *Uchwała Nr XLII/747/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2005 rok.*
68. *Uchwała Nr LX/1141/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2006 rok.*

69. *Uchwała Nr V/74/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2007 rok.*
70. *Uchwała Nr XXIV/504/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2008 rok.*
71. *Uchwała Nr LIII/1007/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2009 rok.*
72. *Uchwała Nr LXXVIII/1389/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2010 rok.*
73. *Uchwała Nr VI/52/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2011 rok.*
74. *Uchwała Nr XXIX/513/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2012 rok.*
75. *Uchwała Nr LIV/1118/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2013 rok.*
76. *Uchwała Nr LXXIX/1646/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2014 rok.*
77. *Uchwała Nr IV/50/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2015 rok.*
78. *Uchwała Nr XXII/531/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Łodzi na 2016 rok.*
79. *Uchwała nr LXXII/1623/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2001 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w granicach ulic Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec”.*
80. *Uchwała nr XVII/302/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: projektowanej Wojska Polskiego, Traktorowej, Rąbieńskiej, Krzysztofa Cedry, zmieniającego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r., w granicach tego planu.*
81. *Uchwała nr V/87/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na terenie osiedla Złotno w rejonie ulicy Stare Złotno.*

82. *Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym* (Dz.U. nr 7 poz. 47).
83. *Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym* (Dz.U. nr 35 poz. 185).
84. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 415).
85. *Ustawa z 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw* (Dz.U. nr 11, poz. 726).
86. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2003 nr 80 poz.717).
87. K. Wejchert, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Warszawa 1974.
88. W. Wejman, *Mieszkanie w PRL – normatyw mieszkaniowy*, dostęp: http://teatrnn.pl/leksykon/node/4351/mieszkanie_w_prl_normatyw_mieszkaniowy, przeglądane: 01.06.2016 r.
89. P. Werner, *Czas sąsiadów*, dostęp: <http://www.eioba.pl/a/3k7n/czas-sasiadow>, przeglądane: 23.06.2016 r.
90. B. Wysmyk-Lamprecht *Opracowanie Ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi*, Łódź 2007.
91. Yi - Fu Tuan, *Przestrzeń i miejsce*, Warszawa 1987.
92. Załącznik nr 2 do uchwały nr XCIX/1826/10 rady miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi załączniki, załącznik nr 11 lista stanowisk archeologicznych z terenu Łodzi znajdujących się w ewidencji i rejestrze zabytków archeologicznych WUOZ, wg kart obszarów AZP, Łódź 2010.*
93. Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, „Dziennik Budownictwa” 1974 nr 2, poz. 3.

6.1. Źródła kartograficzne

Mapa 1. Pierworys szczególnego pomiaru dóbr prywatnych Jagodnica Złotna w Guberni Piotrkowskiej Powiecie Łódzkim położonych, skala 1:5 000.

Mapa 2. Niemiecka przeróbka mapy WIG (Deutsche Heereskarte), Arkusz 4129G Litzmannstadt, skala 1:25 000.

7. Spis fotografii, rysunków, tabel i wykresów

Tabela 3.1. Porównanie normatywów mieszkaniowych z 1959 r. i z 1974 r.

Tabela 3.2. Porównanie wielkości mieszkań standardowych w wybranych krajach

Fot. 3.1. Stare Złotno – grunty rolne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Fot. 3.2. Stare Złotno – grunty rolne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Fot. 3.3. Stare Złotno – inwestycja realizowana na byłych gruntach rolnych

Fot. 3.4. Ulica Szczecińska – kozioł sarny potrącony przez pojazd

Fot. 3.5. Jagodnica – współczesna zabudowa pozbawiona cech regionalnych

Fot. 3.6. Osiedle „Mirabelkowa Aleja” przy ul. Marszałkowskiej. Współczesna zabudowa ingerująca w wiejski krajobraz

Rys. 4.1. Lokalizacja badanego obszaru w mieście Łodzi

Wykres 4.1. Liczba mieszkańców osiedla Złotno. Lata 2003 – 2016

Wykres 4.2. Liczba mieszkańców dzielnicy Śródmieście. Lata 2003 – 2016

Wykres 4.3. Roczny przyrost liczby mieszkańców. Lata 2004 – 2016

Rys. 4.2. Złotno (Stare Złotno) – współczesny układ przestrzenny wsi i przypuszczalny pierwotny zasięg wsi

Fot. 4.1 Zabudowa zagrodowa przy ulicy Ciepłarnianej

Fot. 4.2. Kościół pod wezwaniem świętego Jana Chrzciciela w 1930 r.

Fot. 4.3. Kościół pod wezwaniem świętego Jana Chrzciciela współcześnie

Fot. 4.4. Dobudowany nowy kościół na tyłach starego budynku

Fot. 4.5. Brama cmentarza ewangelicko-augsburskiego w Odzieradach – przy ul. Rąbieńskiej

Fot. 4.6. Kapliczka na Starym Złotnie

Fot. 4.7 Aleja - ulica Cyganka

Fot. 4.8. Rzeka Jasieniec

Fot. 4.9. Stare Złotno. Fragment proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Jasiénca”

Fot. 4.10. Kościół pod wezwaniem świętego Jana Chrzciciela – dominanta architektoniczna

Fot. 4.11. Dominanta gabarytowa – osiedle „Nowe Złotno”

Fot. 4.12. Zabudowa pierzejowa przy ul. Cyganka

Fot. 4.13. Aleja na Złotnie

Fot. 4.14. Osiedle domów szeregowych współcześnie wybudowane przez dewelopera –

spójne pod kątem formy zabudowy jak i kolorystycznie

Fot. 4.15. Ul. Namiotowa – osiedle zabudowy bliźniaczej

Fot. 4.16. Ul. Namiotowa – osiedle zabudowy bliźniaczej

Fot. 4.17. Problem chaosu reklamowego i kolorystycznego – ul. Złotno

Fot. 4.18. Problem chaosu reklamowego – ul. Rąbieńska

Fot. 4.19. Stare Złotno. Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej

Fot. 4.20. Fragment obiektu sportowo-rekreacyjnego „Złotnoraj” przy ul. Rowerowej

Fot. 4.21. Rzeka Bałutka. Miejsce proponowanej trasy rekreacyjnej w ramach budżetu obywatelskiego

Rys. 4.3. Zamknięte osiedle „Nowe Złotno” – plany dewelopera

Fot. 4.22. Stare Złotno. Powstające niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zamknięte osiedle „Złota Aleja”

8. Część graficzna

8.1. Schematy

Schemat nr 1. Funkcje zabudowy, zasięg usług i komunikacja publiczna

Schemat nr 2. Ekspansja zabudowy na przestrzeni lat

Schemat nr 3. Dziedzictwo kulturowe i środowisko przyrodnicze

Schemat nr 4. Infrastruktura techniczna i drogowa

Schemat nr 5. Infrastruktura społeczna

Schemat nr 6. Elementy kompozycji i estetyka przestrzeni

Schemat nr 7. Własność miejska terenu

Schemat nr 8. Proponowane zmiany dla obszaru opracowania