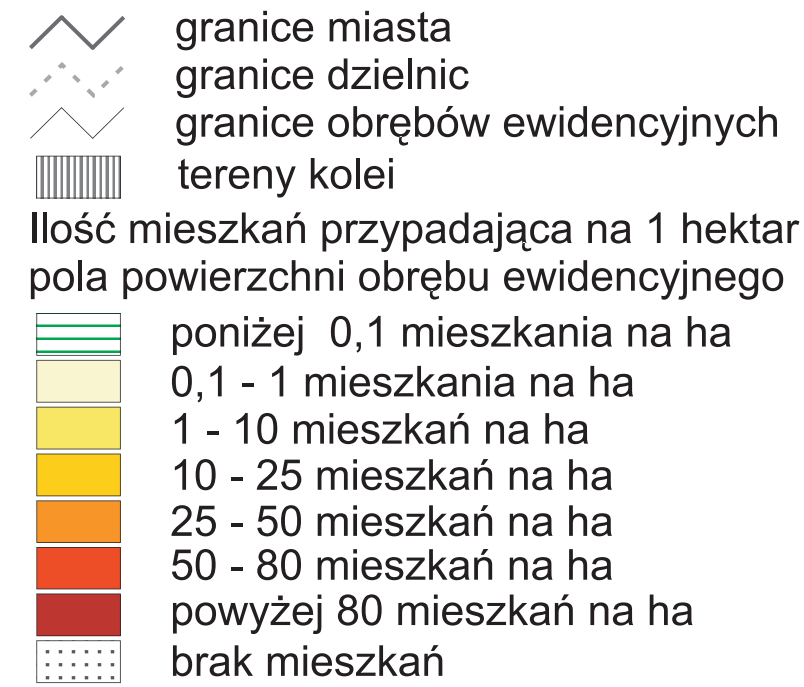
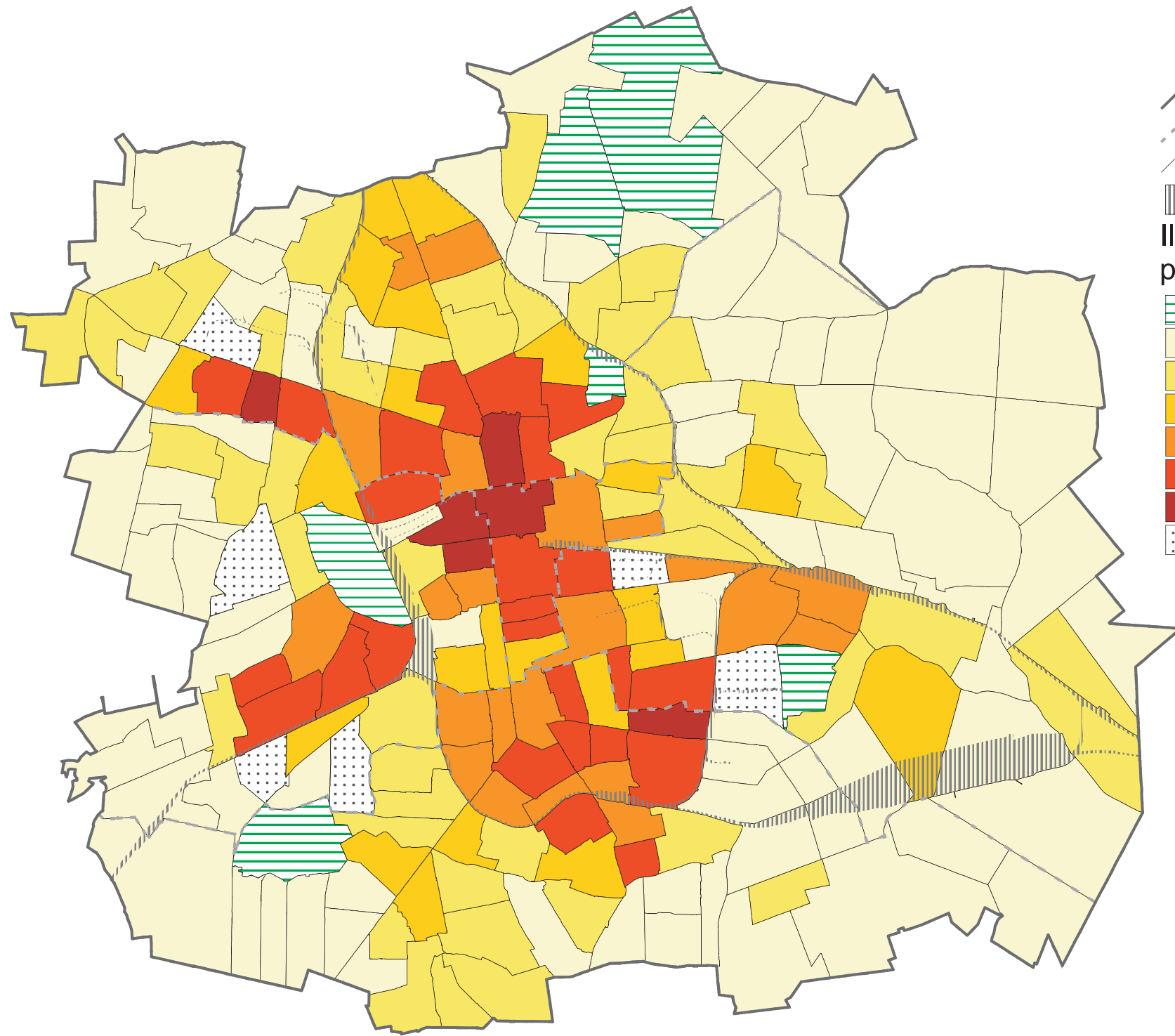
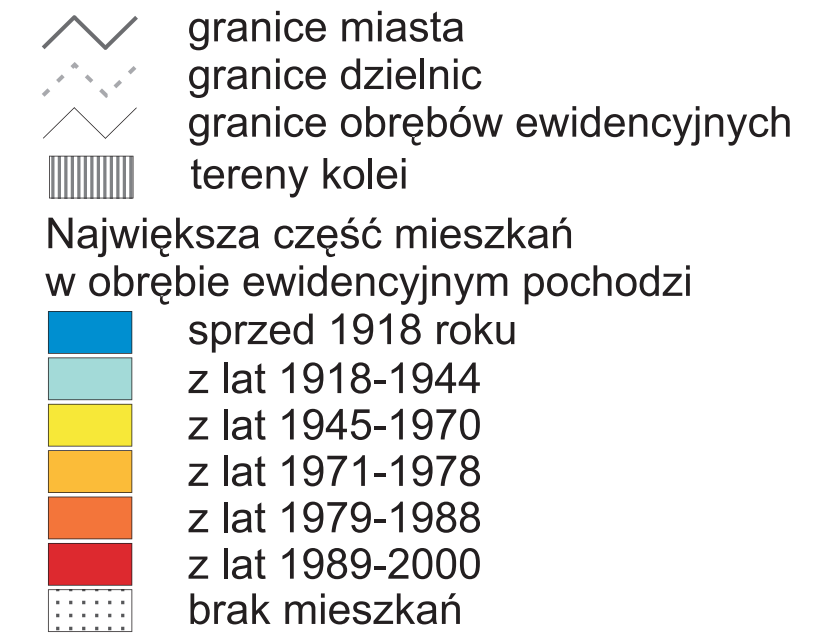
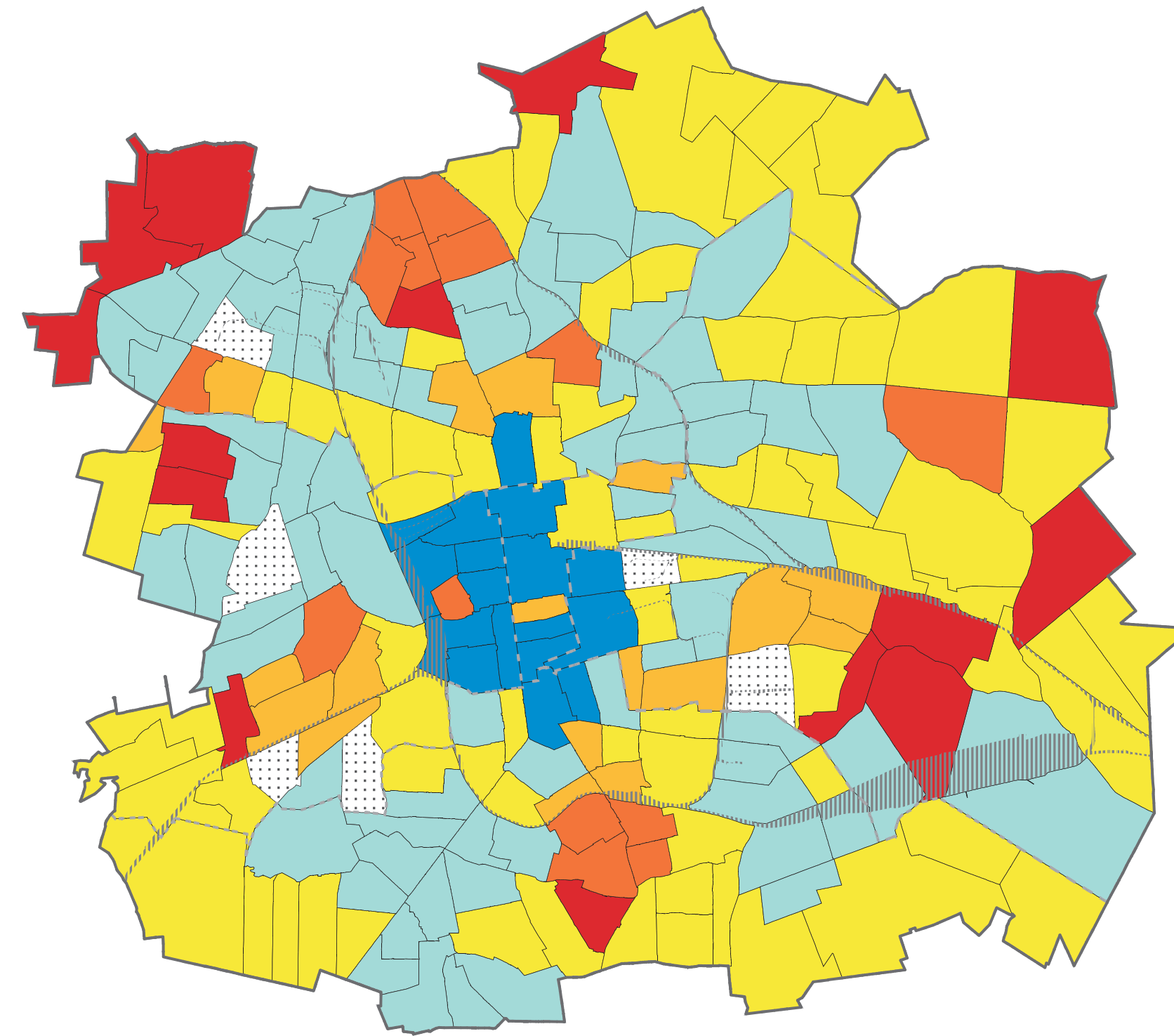


Struktura zasobów mieszkaniowych

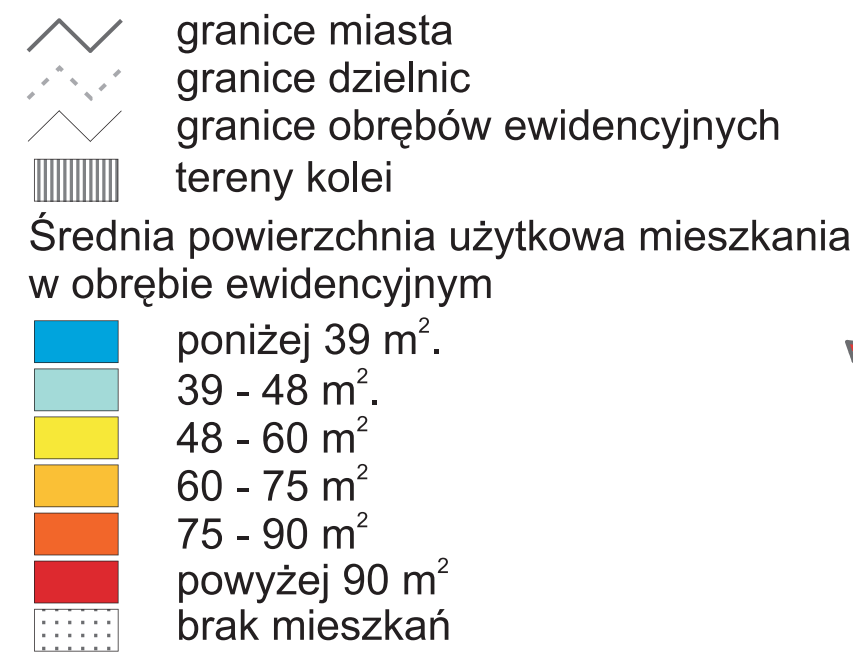
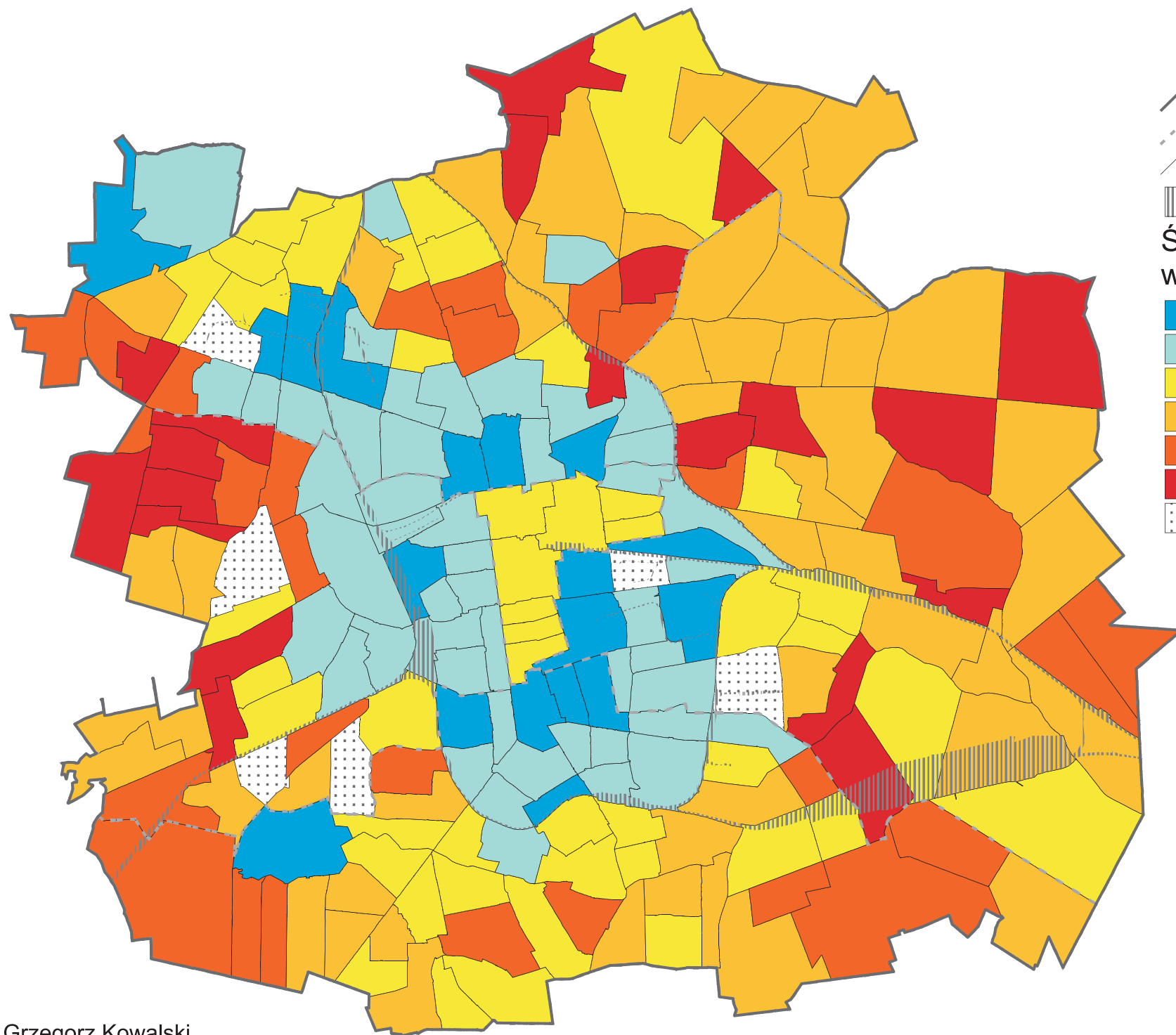
1. GĘSTOŚĆ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



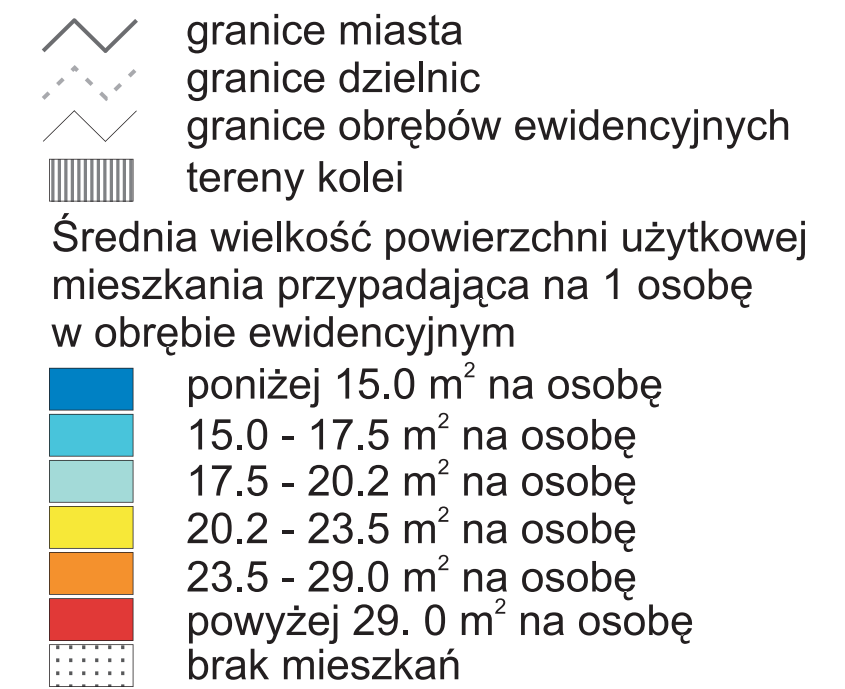
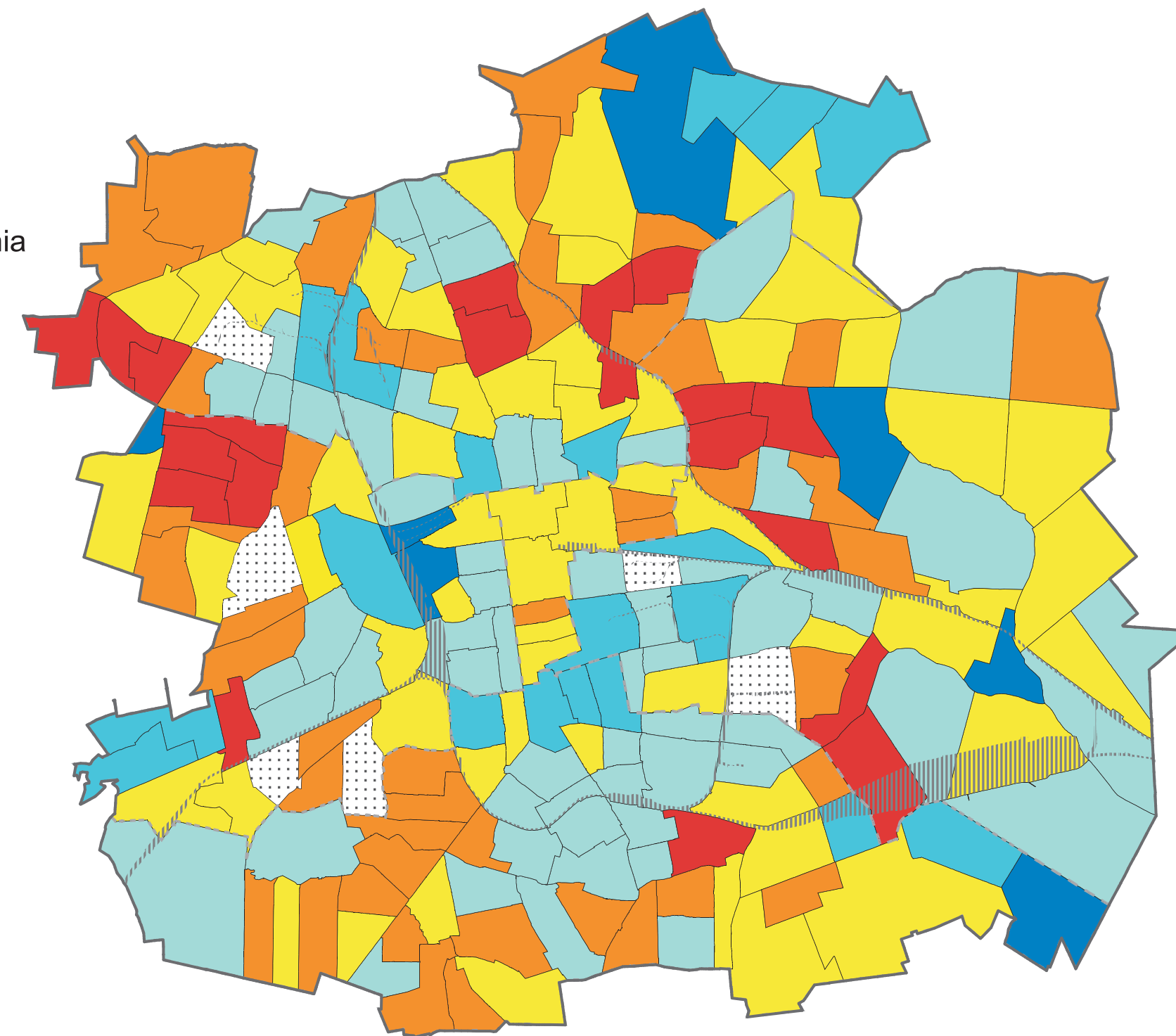
2. DOMINUJĄCY WIEK MIESZKAŃ



3. ŚREDNIA WIELKOŚĆ MIESZKAŃ



4. ZAGĘSZCZENIE MIESZKAŃ



ATLAS MIASTA ŁODZI

Plansza XXXII: Struktura zasobów mieszkaniowych

Grzegorz Kowalski

Zasoby mieszkaniowe miasta Łodzi w granicach administracyjnych w końcu 2000 ro-ku wynosiły 328 362 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 15 775,8 tys. m². W tej statystyce mieszkanie określone jest jako wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb lub jedna izba, łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, do których zaliczono: przedpokój (sień), hol, łazienkę, ustęp, spiżarkę, werandę itp.

Izba definiowana jest jako pomieszczenie, oddzielone od innych pomieszczeń w mieszkaniu stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, które ma bezpośrednio oświetlenie dzienne i powierzchnię nie mniejszą niż 4 m². Do izb zalicza się zarówno pokoje jak i kuchnie.

Powierzchnia użytkowa mieszkania stanowi sumę powierzchni wszystkich pomiesz-czeń znajdujących się w obrębie mieszkania.

Powyższe definicje odnoszą się do mieszkań i izb w budynkach przeznaczonych do całorocznego zamieszkania. Statystyka nie obejmuje pomieszczeń mieszkalnych w dom-kach na działkach letniskowych i w ogrodach działkowych.

Struktura tak określonego zasobu mieszkaniowego miasta Łodzi, mimo krótkiej, bo niespełna dwustuletniej historii, jest bardzo różnorodna. Do jej przedstawienia wybrano cztery charakterystyki:

- gęstość zabudowy mieszkaniowej,
- dominujący wiek mieszkań,
- średnia wielkość mieszkań,
- średnie zagęszczenie mieszkań

i zobrazowano ich rozkład przestrzenny na kolejnych mapach. Jako podstawowe pole odnie-sienia prezentowanych charakterystyk na wszystkich mapach przyjęto obręb ewidencyjny. Obszar Łodzi podzielony jest na 215 obrębów ewidencyjnych o różnej wielkości, ale na ogół o w miarę jednolitym sposobie zagospodarowania. Dodatkowo wyróżniono tereny linii kole-jowych stanowiące w Łodzi charakterystyczny element orientacji przestrzennej.

	
Dane źródłowe niezbędne do sporządzenia tych map pozyskano: <div> <div>1. Z Urzędu Statystycznego w Łodzi w postaci trzech tabel zestawionych specjal-nie dla tego celu: <div> <div>tabl. 1. Mieszkania, powierzchnia użytkowa, izby i ludność według obrębów ewidencyjnych.</div> <div>tabl. 2. Mieszkania według roku budowy i obrębów ewidencyjnych.</div> <div>tabl. 3. Powierzchnia obrębów ewidencyjnych w ha.</div> </div> </div> </div>	
<div> <div>2. Z Biura Informatyki Urzędu Miasta Łodzi dane dotyczące treści podkładowej map.</div></div>	

Mapa 1. Gęstość zabudowy mieszkaniowej.

Gęstość zabudowy mieszkaniowej określono za pomocą wskaźnika wyrażającego się ilością mieszkań przypadającą na 1 hektar pola powierzchni obrębu geodezyjnego. W grani-cach administracyjnych miasta Łodzi wskaźnik ten przybiera wartości od 0,02 mieszkania na hektar do 107,36 mieszkania na hektar. Średnia gęstość zabudowy mieszkaniowej na terenie całego miasta wynosi 11,20 mieszkania na hektar.

Wyznaczono siedem, oznaczonych skalą barwną, przedziałów klasowych charaktery-stycznych dla gęstości zabudowy mieszkaniowej w obrębach ewidencyjnych odpowiadającej określonym typom terenów.

Przedział 1. - do 0,1 mieszkania na hektar – obejmuje obręby zawierające tereny leśne i par-kowe oraz tereny o innym sposobie zagospodarowania, na których zachowały się resztki wcześniejszej zabudowy mieszkaniowej a obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje dalszego jej rozwoju.

Przedział 2. – od 0.1 do 1 mieszkania na hektar – obejmuje obręby zawierające tereny wiej-skie o zabudowie zagrodowej lub tereny nowych dzielnic przemysłowych z relikttami wcze-śniejszej zabudowy mieszkaniowej.

Przedział 3. – od 1 do 10 mieszkań na hektar – obejmuje obręby zawierające tereny zabudo-wy jednorodzinnej luźnej z przeważającym udziałem terenów zielonych lub terenów o in-nym sposobie zagospodarowania, np. zabudowy przemysłowej.

Przedział 4. – od 10 do 25 mieszkań na hektar - obejmuje obręby zawierające tereny zabudo-wy jednorodzinnej skoncentrowanej lub tereny zabudowy wielorodzinnej z przeważającym udziałem terenów o innym sposobie zagospodarowania a także tereny zabudowy mieszka-niowej podmiejskiej.

Przedział 5. – od 25 do 50 mieszkań na hektar - obejmuje obręby zawierające tereny zabudo-wy miejskiej wielorodzinnej rozproszonej typu osiedlowego - budynki do pięciu kondyгна-cji lub tereny zabudowy wielorodzinnej zwartej z przeważającym udziałem terenów o innym sposobie zagospodarowania.

Przedział 6. – od 50 do 80 mieszkań na hektar - obejmuje obręby zawierające tereny zabudowy miejskiej wielorodzinnej rozproszonej typu osiedlowego z dużym udziałem budynków wysokościowych - powyżej pięciu kondygnacji lub tereny zabudowy śródmiejskiej wielorodzinnej zwartej ze znacznym udziałem terenów o innym sposobie zagospodarowania.

Przedział 7. - powyżej 80 mieszkań na hektar - obejmuje obręby zawierające tereny zabudo-wy śródmiejskiej wielorodzinnej zwartej z niewielkim udziałem terenów o innym sposobie zagospodarowania.

Odrębnym znakiem oznaczono przedział obejmujący obręby ewidencyjne, w któ-rych nie ma mieszkań.

Mapa 2. Dominujący wiek mieszkań

Obecne zasoby mieszkaniowe miasta Łodzi są znacznie zróżnicowane ze względu na ich wiek.

Cały, istniejący w końcu 2000 roku zasób mieszkaniowy podzielony został na sześć grup, zawierających liczbę mieszkań w obrębach ewidencyjnych wybudowanych w poszcze-gólnych okresach objętych statystyką :

- mieszkania wybudowane przed 1918 rokiem,
- mieszkania wybudowane w latach 1918 – 1944,
- mieszkania wybudowane w latach 1945 – 1970,
- mieszkania wybudowane w latach 1971 – 1978,
- mieszkania wybudowane w latach 1979 – 1988,
- mieszkania wybudowane w latach 1989 – 2000.

Według stanu na koniec 2000 roku największy udział w zasobach mieszkaniowych

miasta, bo aż 29,9% stanowią mieszkania wybudowane w latach 1945 – 1970, zaś najmniej-szy, tylko 5,9% stanowią mieszkania wybudowane w latach 1989 – 2000. Znaczny, bo prze-kraczający 30% udział stanowią mieszkania wybudowane przed 1945 rokiem.

Każdemu z wyróżnionych okresów przypisano inny kolor. W ten sposób odczytać można, z którego z wyróżnionych okresów pochodzi najwięcej mieszkań w poszczegól-nych obrębach ewidencyjnych.

	
Osobnym znakiem oznaczono obręby ewidencyjne, w których nie ma mieszkań.	

Mapa 3. Średnia wielkość mieszkań

Średnie wielkości mieszkań wyznaczone zostały jako stosunek sumy powierzchni użytkowej mieszkań do ilości mieszkań w każdym obrębie ewidencyjnym. W Łodzi w koń-cu 2000 roku stosunek ten przyjmował w poszczególnych obrębach wartości od 30,0 m² do 210,7 m². Średnia powierzchnia mieszkania dla całego miasta wynosiła 48,1 m².

Wyznaczono 6 przedziałów klasowych średniej wielkości mieszkania; dwa przedzia-ły dla wielkości mieszkania poniżej średniej dla miasta oraz cztery przedziały dla wielkości mieszkania powyżej średniej dla miasta.

W przedziale najniższej średniej wielkości mieszkania – do 39 m² grupują się obrę-by zawierające przeważnie starą, pochodzącą z przed II. wojny światowej zabudowę miej-ską z dużym udziałem charakterystycznych dla tamtego okresu mieszkań jednoizbowych oraz obręby zawierające przedwojenną zabudowę podmiejską.

W przedziale drugim, również poniżej średniej dla miasta wielkości mieszkania grupują się obręby zawierające zarówno przedwojenną zabudowę miejską jak i obręby zawierające pierwsze, wielkie osiedla spółdzielni mieszkaniowych wybudowane przed 1970 rokiem.

W przedziale trzecim, o średniej wielkości mieszkania powyżej średniej dla miasta, ale do 60 m² powierzchni użytkowej, grupują się obręby zawierające przedwojenną zabudo-wę śródmiejską, przedwojenną zabudowę willową i jednorodzinną oraz obręby zawierające wielkie osiedla spółdzielni mieszkaniowych wybudowane po 1970 roku.

W przedziale czwartym, o średniej wielkości mieszkania w granicach 60 – 75 m², grupują się obręby zawierające nowe spółdzielcze osiedla mieszkaniowe oraz obręby, zawie-rające zabudowę jednorodzinną sprzed roku 1970.

W dwóch najwyższych przedziałach grupują się obręby zawierające współczesną zabudowę jednorodzinną, willową i rezydencjonalną.

Obserwuje się wyraźną tendencją wzrostu średniej wielkości mieszkania wraz z upływem czasu.

Osobny przedział obejmuje obręby ewidencyjne, w których nie ma zabudowy miesz-kaniowej.

Mapa 4. Średnie zagęszczenie mieszkań

Zagęszczenie zasobów mieszkaniowych scharakteryzowano za pomocą wskaźnika przestronności wyrażającego ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszka-nia przypadającą na jedną osobę. Zagęszczenie mieszkań maleje wraz ze wzrostem współ-czynnika przestronności. W Łodzi w końcu 2000 roku wskaźnik ten, policzony dla wszyst-kich obrębów ewidencyjnych, przyjmował wartości od 10,92 m² na osobę do 58,24 m² na osobę. Średnia wartość wskaźnika przestronności dla całego miasta wynosiła 20,24 m² na osobę.

Wyznaczono 6 przedziałów klasowych wskaźnika przestronności, po trzy przedziały poniżej i powyżej średniej wartości wskaźnika dla miasta.

Największe zagęszczenie mieszkań, czyli najniższe wartości wskaźnika przestronno-ści - do 15 m² na osobę występuje w obrębach zawierających starą zabudowę zagrodową terenów wiejskich włączonych do miasta Łodzi po 1945 roku oraz starą zabudowę Lasu Łagiewnickiego.

Zagęszczenie mieszkań powyżej średniej dla miasta – przedziały wartości wskaźnika przestronności 15,0 do 17,5 m² na osobę oraz 17,5 do 20,0 m² na osobę występuje w obrębach zawierających starą zabudowę miejską (kamienice czynszowe), starą zabudowę podmiejską i zabudowę zagrodową terenów wiejskich a także w obrębach zawierających większość wielkich osiedli spółdzielni mieszkaniowych szczególnie te zbudowane przed 1970 rokiem.

Zagęszczenie mieszkań tuż poniżej średniej dla miasta – przedział wartości wskaźni-ka przestronności 20,0 do 23,0 m² na osobę występuje w obrębach zawierających zabudowę śródmiejską, w obrębach zawierających nowe wielkie osiedla spółdzielni mieszkaniowych oraz w obrębach zawierających zabudowę jednorodzinną z przed 1970 roku.

Zdecydowanie najniższe zagęszczenia mieszkań – przedziały wartości wskaźnika przestronności 23,0 do 29,0 m² na osobę oraz powyżej 29,0 m² na osobę występuje w obrę-bach zawierających przedwojenną zabudowę willową oraz w obrębach zawierających współczesną zabudowę jednorodzinną i rezydencjonalną.

Osobny przedział obejmuje obręby ewidencyjne, w których nie ma zabudowy miesz-kaniowej.