

**MARIUSZ KULESZA**

**ZMIANY W UŻYTKOWANIU PRZESTRZENI MIEJSKIEJ  
OBSZARU DZIELNICY ŁÓDŹ BAŁUTY  
W OSTATNIM DZIESIECIOLECIU XX W.**

**Wprowadzenie**

Zmiany ustrojowe, które nastąpiły w Polsce w latach 90. znalazły swoje odzwierciedlenie również w gospodarowaniu przestrzenią miejską, traktowaną jako sposób urządzenia zajmowanego obszaru (miasta) biorąc pod uwagę potrzeby mieszkańców. Według S. Liszewskiego podstawowymi czynnikami mającymi wpływ na zagospodarowanie przestrzeni miejskiej są: po pierwsze, aspekty prawno-własnościowe (m.in. ceny działek budowlanych, wysokość czynszu, strefy podatkowe); po drugie, morfologia miasta, czyli rozplanowanie i jego fizjonomia w ścisłym powiązaniu z genezą rozwoju danego osiedla; po trzecie, czynniki administracyjno-instytucjonalne, czyli podział terenu na jednostki organizacyjne (np. dzielnice, gminy), w celu sprawnego zarządzania ludnością, i po czwarte, czynniki funkcjonalne, które wyrażają się w użytkowaniu terenów w obrębie miasta (1997).

Sposobami gospodarowania przestrzenią miejską, podziałem i klasyfikacją zajmowali się na gruncie polskim m.in. K. Bromek (1955), J. Kostrowicki (1962), K. Dziewoński (1971), A. Werwicki (1973) i S. Liszewski (1975, 1977, 1978, 1979, 1997). Pod pojęciem użytkowania S. Liszewski rozumie „...używanie czegoś, korzystanie z czegoś w sposób racjonalny, przynoszący jak największy pożytek” (1997, s. 61). Dlatego prawie każda działalność człowieka (np. polityczna, społeczna, gospodarcza) ma swoje odbicie w terenie i w związku z tym również każda część obszaru miejskiego „...pełni ściśle określone i zróżnicowaną funkcję” (Liszewski 1978, s. 17). Innymi słowy, w przestrzeni miejskiej wyrazem funkcji, która realizowana jest przez działalność człowieka na obszarze miasta jest przeznaczenie terenu pod określone użytkowanie.

Podstawowym celem opracowania jest przedstawienie zmian w użytkowaniu przestrzeni miejskiej obszaru dzielnicy Bałuty w Łodzi, jakie zaszły w latach 1990-2000, wskazanie czynników wpływających na te zmiany, oraz określenie, czy zmiany te wpłynęły na współczesne oblicze przestrzenne charakteryzowanego obszaru.

Bałuty są jedną z pięciu dzielnic współczesnej Łodzi, zajmują niemal całą północną jej część (ryc. 1). Od południa sąsiadują z dzielnicami Polesie i Śródmieście, zaś od wschodu z Widzewem. Północna granica dzielnicy jest zarazem północną granicą Łodzi, oddzielającą obszary miasta i gminy Zgierz, gminy Stryków, gminy Aleksandrów Łódzki (od północnego-zachodu i południowego-zachodu), Aleksandrów Łódzki (od zach.) i gminę Nowosolna (od północnego-wschodu). Dzielnica zajmuje powierzchnię 7895 ha i jest drugą pod tym względem dzielnicą Łodzi (za Widzewem); stanowi to 26,82% obszaru miasta.



Ryc. 1. Obszar Łodzi z podziałem na dzielnice

Przez obszar dzielnicy przebiegają cztery trasy wylotowe z miasta o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. W kierunku północnym, do Torunia, przez środkową część Bałut, biegnie droga o znaczeniu międzynarodowym nr 1, której fragmentem na obszarze miasta są Al. Włókniarzy i ul. Zgierska. W części północnej, częściowo wzdłuż wschodniej granicy dzielnicy, w kierunku Warszawy, kieruje się ul. Strykowska, stanowiąca część drogi krajowej nr 14. W kierunku południowo-wschodnim do Rawy Mazowieckiej i Tomaszowa Mazowieckiego prowadzi droga nr 72, będąca fragmentem ulic Wojska Polskiego i Brzezińskiej. Ta sama trasa w kierunku zachodnim biegnie ulicami Limanowskiego i Aleksandrowską, do Aleksandrowa Łódzkiego. Uzupełnieniem tych dróg są ul. Łagiewnicka i Szczecińska. Pierwsza z nich wybiega z Placu Kościelnego, z południowej części dzielnicy, w kierunku północno-wschodnim, łącząc centrum miasta z nowym osiedlem mieszkaniowym Radogoszcz-Wschód i terenami rekreacyjnymi w Łagiewnikach. Druga natomiast kieruje się na północny-zachód, w kierunku Zgierza. Wymienione ulice, prócz znaczenia w ruchu krajowym, mają także istotne znaczenie w transporcie lokalnym, łącząc osiedla mieszkaniowe, m.in. Radogoszcz, Grabieniec, Reymonta, Wielkopolska i Konopnickiej.

Przez badany obszar przebiega 9 linii tramwajowych, 24 linie autobusowe komunikacji miejskiej oraz 3 linie tramwajowe komunikacji międzymiastowej. Znajduje się tutaj również Dworzec Północny (ul. Wojska Polskiego), z którego odjeżdżają autobusy komunikacji międzymiastowej. Przez teren dzielnicy bieżą dwie linie kolejowe, kierujące się na północ. Pierwsza z nich z Dworca Łódź-Kaliska na północ i wschód, przez Zgierz i dalej do Kutna i Warszawy; przy niej istnieje przystanek wewnętrzny Łódź-Żabieniec. Druga linia ma charakter gospodarczy i łączy Zgierz ze stacją Łódź-Widzew. Mimo że podane wyżej ciągi komunikacyjne umożliwiają dość dobre połączenie dzielnicy z innymi dzielnicami Łodzi, to istniejący układ drogowy jest niewystarczający wobec obecnych potrzeb w tym względzie.

### **Stan użytkowania przestrzeni miejskiej dzielnicy Bałuty w końcu lat 80. XX w.**

Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto następujący podział użytkowania przestrzeni miejskiej: tereny zabudowane, tereny niezabudowane, tereny zieleni, lasy, wody, tereny komunikacyjne, użytki rolne i tereny różne. Dla analizy stanu użytkowania przestrzeni

miejskiej wydzielono na badanym obszarze 5 jednostek urbanistycznych, których granice są zgodne z granicami urbanistycznymi obwodów geodezyjnych. Jednostkami tymi są Stare Miasto, Radogoszcz, Teofilów, Łagiewniki i Kochanówka<sup>1</sup>.

Najstarszą częścią Bałut było i jest **Stare Miasto**, w obrębie którego znajduje się najstarsza zabudowa, zarówno mieszkaniowa, jak i przemysłowa. Obszar ten był kolebką osadnictwa na terenie współczesnej Łodzi i zajmował powierzchnię 1312 ha, co stanowiło ok. 16,7% powierzchni dzielnicy. Użytkowanie przestrzeni miejskiej na obszarze tej jednostki wyglądało w 1988 r. następująco: tereny zabudowane zajmowały 700 ha<sup>2</sup>, co stanowiło 53,4% ogólnej powierzchni; użytki rolne 76 ha

<sup>1</sup> Przebieg granic poszczególnych jednostek urbanistycznych przedstawiał się następująco:

**I Stare Miasto** – rzeka Sokołówka, ulice: Zgierska, Julianowska, Inflancka, Marysińska, zachodnia granica cmentarza żydowskiego, ul. Kaufmana, linia PKP (granice Bałut i Widzewa), ulice: Telefoniczna, Strykowska, Źródłowa, Północna (granica Bałut i Śródmieścia), ul. Ogrodowa, wschodnia granica cmentarza z przedłużeniem ul. Drewnowskiej, ul. Drewnowska (granica Bałut i Polesia), linia PKP, ul. Limanowskiego i Al. Włókniarzy;

**II Radogoszcz** – północna granica Łodzi, wzdłuż torów linii PKP, łączących Łódź-Widzew ze Zgierzem, ulice: Kaufmana, Okopowa, Marysińska, Julianowska, Zgierska, wzdłuż rzeki Sokołówki, linia PKP do północnej granicy Łodzi;

**III Teofilów** – ulice: Hodowlana, Marzanny, Traktorowa, Żeńców, linia PKP, rzeka Sokołówka, Al. Włókniarzy, ul. Limanowskiego, linia PKP, granica między dzielnicą Bałuty i Polesie;

**IV Łagiewniki** – północne i wschodnie granice Łodzi, ulice: Nad Niemnem, Okólna, Strykowska (granica Bałut z Widzewem), linia PKP aż do północnej granicy Łodzi;

**V Kochanówka** – północne i zachodnie granice Łodzi, ulice: Szczecińska, Hodowlana, Marzanny, Traktorowa, Żeńców, wzdłuż linii PKP w kierunku północnym do granicy ze Zgierzem.

<sup>2</sup> Tereny zabudowane miały największy udział w podziale przestrzeni na obszarze Starego Miasta. Dominowała jednak stara zabudowa, w której blisko 1/5 budynków mieszkalnych pochodziła sprzed 1918 r. (19,6%) oraz po ok. 1/3 z lat 1918-1945 (36,1%) i 1945-1979 (34,7%). Najstarsze obiekty usytuowane były głównie wzdłuż ulic: Zgierskiej, Nowomiejskiej, Lutomierskiej, Łagiewnickiej, Wojska Polskiego oraz przy ulicach przyległych. Nieduży odsetek, bo ok. 10%, stanowiły budynki mieszkalne wzniesione w latach 1970-1988. Były to głównie bloki mieszkalne w osiedlach wielorodzinnych Zgierska-Stefana, Inflancka, Stefana Czarnieckiego i Władysława Jagiełły, oraz w mniejszym stopniu zabudowa niska, jednorodzinna, np. osiedle Pojezierska.

W obrębie Starego Miasta dość znaczny obszar zajmowała zabudowa przemysłowa. Tereny te leżały na północ od ul. Ogrodowej, po ul. Drewnowską oraz między wschodnią granicą cmentarza katolickiego i ul. Zachodnią. Mieściły się tutaj m.in.: kompleks przemysłowy Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Poltex”, Zakłady Galanterijne Przemysłu Gumowego „Stomil”, Łódzkie Zakłady Farmaceutyczne „Polfa”, Łódzka Fabryka Mebli, Przedsiębiorstwo Doświadczalno-Produkcyjne Przemysłu Skórzanego, Drukarnia Oświatowa im S. Staszica oraz Zakłady Przemysłu Jedwabniczego „Ortal”. W 1988 r. tereny

(5,8%), tereny nie zabudowane 58 ha (4,4%)<sup>3</sup>; tereny zieleni – 192 ha (14,6%)<sup>4</sup>; lasy – 0; wody – 5 ha (0,4%); tereny komunikacyjne – 224 ha (20,9%)<sup>5</sup> oraz tereny różne – 7 ha (0,5%) (*Statystyczna charakterystyka Łodzi... 1988*).

usługowe obejmowały m.in. obszar zamknięty ulicami Zgierską, Teresy (dzisiaj: Św. Teresy od Dzieciątka Jezus) i Kniaziewiczza, gdzie mieścił się i mieścił szpital im W. Biegańskiego oraz Instytut Medycyny Pracy.

<sup>3</sup> Były to głównie place po wyburzonej starej zabudowie z przeznaczeniem pod nowe inwestycje (okolice ulic Zgierskiej, Nowomiejskiej, Franciszkańskiej, Łągiewnickiej). Znajdowały się tutaj także 4 duże place położone w sąsiedztwie ulic Zgierskiej i Nowomiejskiej, mający częściowo charakter handlowy – Dolny Rynek, Bałucki Rynek, Stary Rynek oraz Plac Kościelny z kościołem Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny.

<sup>4</sup> Tereny zielone obejmują, m.in. parki oraz cmentarze. Najstarszym na tym terenie jest park Helenowski (w 1988 r. im. 19 Stycznia), utworzony w 1898 r. w dolinie rzeki Łódki, między ulicami: Północną, Źródłową i Smugową, na powierzchni ok. 12,2 ha. Na jego obszarze usytuowane były budynek ZS „Społem” z salą gimnastyczną oraz tor kolarski i korty tenisowe. Między ulicami Zachodnią, Ogrodową, Północną, Franciszkańską, Wolborską i Starym Rynkiem usytuowany był, założony w latach 1951-1953, również w dolinie rzeki Łódki, park Staromiejski, który zajmował 18 ha. W okolicach ulic ks. Brzóska, Piekarskiej i Olsztyńskiej leżał park im. A. Struga (3,4 ha pow.), stanowiący kompleks zieleni między zabudową mieszkaniową jednorodziną a wielorodzinną blokową, bardzo zaniedbany. Na powierzchni blisko 15 ha, w obrębie ulic Górniczej, Staszica i Marysińskiej, usytuowany był park im. Promienistych (ob. im. Szarych Szeregów), będący częścią ośrodka wypoczynkowego; znajdowało się tutaj m.in. sztuczne lodowisko oraz boisko sportowe KS „Budowlani”.

Na prezentowanym obszarze znajdowało się kilka cmentarzy. Największym z nich jest, liczący ok. 40 ha, cmentarz żydowski, leżący między ulicami Inflancką, Zmienną, Kaufmana i Bracką. Równie duży (liczący blisko 50 ha) cmentarz, (a raczej cmentarze katolicki, prawosławny i mariawicki) usytuowany był między ulicami Strykowską, Wojska Polskiego, Doły i Telefoniczną.

W obrębie prezentowanej jednostki, przy ul. Teresy, leżał, wśród terenów zielonych, duży kompleks sportowy KS „Start”, w skład którego wchodziły stadion, korty tenisowe, hala sportowa i kryty basen. Uzupełniały tereny zielone ogrody działkowe położone przy ulicach Marysińskiej, Inflanckiej, Zmiennej, Telefonicznej i Źródłowej oraz zieleni wśródosiedlowa. Również niedużą powierzchnię w użytkowaniu przestrzeni Starego Miasta zajmowały użytki rolne. Położone były głównie wzdłuż rzek Sokółówki, Bałutki i Łódki.

<sup>5</sup> Głównymi arteriami tego obszaru były ulice Zgierska, Wojska Polskiego, Limanowskiego, Zachodnia, Pojezierska, Północna oraz al. Włóknarzy. Przy ul. Zgierskiej i Teresy znajdował się końcowy przystanek tramwajowy linii miejskich, zaś przy rogu ulic Północnej i Franciszkańskiej swoją krańcówkę miały tramwaje linii podmiejskich. Wymienione ulice stanowiły również ważne ciągi komunikacji autobusowej miejskiej i pozamiejskiej. W okolicach ulic Wojska Polskiego i Źródłowej usytuowano Dworzec Północny PKS, zaś przy ulicach Limanowskiego i Grunwaldzkiej zajezdnię autobusową komunikacji miejskiej. Aleja Włóknarzy oraz ulice Zgierska, Strykowska, Limanowskiego i Wojska Polskiego stanowiły odcinki dróg tranzytowych przez miasto. Przez obszar jednostki, stanowiąc jej wschodnią i zachodnią granicę, przebiegały linie kolejowe PKP. Przy linii Łódź-Kaliska-Zgierz usytuowano dworzec kolejowy Łódź-Zabieniec.

## Obszary dzielnicy Bałuty wchodzące w skład jednostek urbanistycznych

Nazwa jednostki urbanistycznej	Numer jednostki urbanistycznej	Obszary wchodzące w skład
Stare Miasto	I	Stare Miasto-Baluty, Doly, Żubardź
Radogoszcz	II	Radogoszcz
Teofilów	III	Teofilów, Teofilów Przemysłowy
Łagiewniki	IV	Łagiewniki, Marysin-Rogi, Nowe Moskule, Nowy Imielnik, Wilanów
Kochanówka	V	Kochanówka, Sokolów, Romanów, Zimna Woda

Źródło: *Statystyczna charakterystyka Łodzi w 1988 r.* (1990)

Niedużą jednostką urbanistyczną, zajmującą w 1988 r. ok. 989 ha, tj. 12,9% powierzchni dzielnicy, była **Radogoszcz**. Użytkowanie przestrzeni miejskiej przedstawiało się następująco: tereny zabudowane zajmowały 456 ha<sup>6</sup>, stanowiło to 46,1% ogólnej powierzchni; tereny nie zabudowane – 104 ha (10,5%), użytki rolne 160 ha (16,2%) i tereny zieleni – 62 ha (6,3%)<sup>7</sup>, lasy 19 ha (1,9%), wody 6 ha (0,6%), tereny komunikacyjne 175 ha (17,7%)<sup>8</sup> oraz tereny różne 7 ha (0,7%) (*Statystyczna...* 1988).

<sup>6</sup> Były to głównie obszary zabudowy wielorodzinnej (blokowej) dwóch osiedli mieszkaniowych Radogoszcz Zachód i Radogoszcz Wschód oraz położone między ul. Liściastą i rzeką Sokolówką, również wielorodzinnej. Była to zabudowa powstała w latach 70. i 80. Po obydwu stronach ul. Zgierskiej i w przyległych znajdowała się zabudowa jednorodzinna, która występowała także wokół kompleksu zieleni, jaką stanowił park im. A. Mickiewicza. Leżące tutaj budynki pochodziły w większości z okresu międzywojennego (np. tzw. dzielnica willowa urzędników miejskich). Podobną proveniencję miały budynki tramwajarzy usytuowane w północnej części Radogoszczy (Helenówek). Największy obszar przemysłowy położony był przy ul. Liściastej i al. Włóknarzy; usytuowana była tutaj m.in. Fabryka Pierścieni Tłokowych „Prima”.

<sup>7</sup> Położone były głównie w jej północnej części, wzdłuż torów kolejowych oraz w dolinach rzek Sokolówki i Brzozy. W większości były to trwałe użytki zielone (łąki). Blisko 46 ha zajmował park im. A. Mickiewicza, położony po obu stronach rzeki Sokolówki. W tej części badanej jednostki, przy ul. Zgierskiej, leżał nieduży (4,7 ha pow.) cmentarz katolicki. Niewiele było tutaj ogródków działkowych; skupiały się one głównie w okolicach ulic Stara Baśń i Łozowej.

<sup>8</sup> Przez obszar Radogoszczy biegly tory kolejowe. W latach 80. planowane było utworzenie dzielnicy przemysłowej po wschodniej stronie ul. Zgierskiej i z tego też względu miały być tu zlokalizowane dwie stacje kolejowe Łódź-Arturówek i Łódź-Radogoszcz. Teren pod tę inwestycję został przygotowany, plany jednak nie zostały zrealizowane do końca. Na obszarze tej jednostki znajdował się Zakład Komunikacji Tramwajowej Nr 5, z dużą zajezdnią tramwajową oraz, w okolicach ulic Zgierskiej i Stalingradzkiej (obecnie gen. Leopolda Okulickiego „Niedźwiadka”), Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne –

**Teofilów** zajmował w 1988 r. podobną powierzchnię (ok. 989 ha, tj. 12,9% powierzchni dzielnicy), co Radogoszcz. Dzielił się on na dwa różniące się, wyraźnie pod względem użytkowania ziemi, obszary: północną część zajmowały głównie tereny magazynowo-przemysłowe (tzw. Teofilów Przemysłowy)<sup>9</sup>, południową zaś zabudowa mieszkaniowa, wielokopłytowa<sup>10</sup>. Użytkowanie przestrzeni miejskiej w końcu lat 80. przedstawiało się następująco: użytki rolne zajmowały 89 ha, stanowiło to 9,3% ogólnej powierzchni, tereny zabudowane 609 ha (63,6%), tereny nie zabudowane 55 ha (5,8%), tereny zieleni 22 ha (2,3%) i lasy 19 ha (1,9%)<sup>11</sup>, tereny komunikacyjne 161 ha (16,8%)<sup>12</sup> oraz tereny różne 1 ha (0,1%)

Zakład remontu Autobusów. Z istniejących tutaj ciągów komunikacyjnych duże znaczenie miały ul. Zgierska i Al. Włókniarz oraz jej przedłużenia w stronę osiedla Radogoszcz Zachód (ul. 11 Listopada) i w stronę osiedla Radogoszcz Wschód (al. Gen. Sikorskiego), którymi biegly główne linie autobusowej komunikacji miejskiej. Nie mniej ważna była ul. Łągowiecka, wybiegająca z Pl. Kościelnego i dochodząca do północnej granicy miasta, którą biegly tory komunikacji tramwajowej.

<sup>9</sup> Tzw. Teofilów Przemysłowy zaczęto budować w latach 50. Składał się z dwóch obszarów – Żabięca i Teofilowa. W pierwszym przypadku był to teren leżący po wewnętrznej (wschodniej) stronie linii kolejowej, między ulicami: Limanowskiego, Teresy i al. Włókniarzy. Ulice Brukowa i Pojezierska stanowiły ulice wewnętrzne tej strefy. Na obszarze tym funkcjonowało 46 zakładów (m.in. Zakłady Elektrociepłowni w Łodzi EC III, Przedsiębiorstwo Handlu Opałem i Materiałami Budowlanymi, Łódzkie Przedsiębiorstwo Instalacji Budowlanych, Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowo-Produkcyjne MOTOZBYT). W drugim przypadku był to teren leżący między ulicami Aleksandrowską, Szczecińską i Hodowlaną, od wschodu zaś jego granicę wyznaczała linia kolejowa z Łodzi Kaliskiej do Zgierza. Działo tutaj ponad 40 różnych zakładów, w tym m.in.: Łódzkie Zakłady Przemysłu Gumowego FAGUM-STOMIL, Łódzka Fabryka Koronek FAKO, Fabryka Transformatorów i Aparatury Trakcyjnej ELTA, Przedsiębiorstwo Produkcji i Montażu Urządzeń Elektrycznych Budownictwa ELEKTROMONTAŻ.

<sup>10</sup> W kierunku południowym od ulic Limanowskiego i Aleksandrowskiej zostały zlokalizowane osiedla mieszkaniowe, powstałe w latach 1945-1980. Z tego okresu pochodzi zabudowa blokowa osiedla Teofilów. W latach późniejszych wzniesione zostały wielokondygnacyjne (4 i więcej) budynki na osiedlach W. S. Reymonta, S. Żeromskiego i M. Konopnickiej. Niewielką powierzchnię zajmowały tereny zabudowy jednorodzinnej, położone głównie po obu stronach ul. Rójnej (osiedle Grabieniec). Budynki starsze, pochodzące z okresu międzywojennego, leżały między ulicami Wersalską, Duńską i Sierpową. Osiedla mieszkaniowe miały dość skromną bazę usługową (np. pralnie, zakłady szewskie, fryzjerskie, sklepy, szkoły). Największy obiekt handlowy na tym terenie – SDH „Teofil” – znajdował się przy ul. Aleksandrowskiej. Oprócz niego, przy ulicach Brukowej oraz Łanowej, usytuowane były duże sklepy meblowe.

<sup>11</sup> Największym kompleksem był ogród działkowy, leżący w pobliżu doliny rzeki Bałutki. Między torami kolejowymi i ul. Brukową, na pow. ok. 2,5 ha, leżał teren wypoczynkowy KS „Budowlani” z odkrytym basem kąpielowym i halą sportową. Zasoby uzupełniała zieleń wśródosiedlowa (między blokami mieszkalnymi) i wśródprzemysłowa (*Statystyczna...* 1988).

**Łagiewniki** stanowią największą jednostkę urbanistyczną dzielnicy Bałuty. Zajmowały w 1988 r. powierzchnię 3056 ha, co stanowiło 38,9% całego badanego obszaru. Leżą w północno-wschodniej części Łodzi i wyróżniają się spośród pozostałych jednostek urbanistycznych dużą powierzchnią lasów, które stanowiły w końcu lat 80., 39% ogólnej powierzchni jednostki. Olbrzymi kompleks leśny, którego granicę zachodnią wyznaczała ul. Łagiewnicka, stanowił popularny teren rekreacyjny dla mieszkańców Łodzi. W jego północno-zachodniej części położone są zabudowania klasztorne oo. Franciszkanów, z kościołem pod wezwaniem św. Antoniego<sup>13</sup>. W części południowo-zachodniej leżał Ośrodek Wypoczynkowo-Wodny WOSiR – Arturówek. Na przepływającej rzece Bzurze, utworzone zostały dwa stawy, które użytkowane były jako kąpieliska, natomiast nieopodal, przy ul. Skrzydlatej znajdowały się domy turystyczne i korty tenisowe. Użytkowanie przestrzeni miejskiej wyglądało następująco: użytki rolne zajmowały 1416 ha<sup>14</sup>, stanowiło to 46,3% ogólnej powierzchni, tereny zabudowane 298 ha<sup>15</sup> (6,8%), tereny nie zabudowane 61 ha<sup>16</sup> (2,0%), tereny zie-

---

<sup>12</sup> Leżał tutaj znaczny kompleks kolejowy Łódź-Żabieniec. Oprócz linii i dworca kolejowego, obsługujących ruch pasażerski i towarowy w kierunku Zgierza, znajdowały się również liczne bocznice kolejowe, prowadzące do zlokalizowanych tutaj magazynów i zakładów przemysłowych. Ważną rolę w komunikacji miejskiej odgrywały (i odgrywają) ulice Limanowskiego i Aleksandrowska. Wzdłuż nich bieżyły tory komunikacji tramwajowej, miejskiej i podmiejskiej oraz odbywał się transport samochodowy w kierunku dzielnic przemysłowych i mieszkaniowych oraz do Aleksandrowa Łódzkiego i dalej na zachód i północny-zachód Ten „kręgosłup komunikacyjny” omawianej jednostki uzupełniały ulice Brukowa, Traktorowa, Kaczeńcowa, Szparagowa i Rojna. Ulicami tymi bieżyły przede wszystkim linie miejskiej komunikacji autobusowej, łączące osiedla mieszkaniowe z zakładami zlokalizowanymi w dzielnicach przemysłowo-magazynowych oraz z innymi obszarami Łodzi.

<sup>13</sup> Kościół powstał w latach 1701-1726; zbudowany został w stylu barokowym, na planie krzyża łacińskiego. W pobliżu klasztoru, przy ul. Wycieczkowej, znajdowały się dwie kapliczki świętego Antoniego i Rocha. Kapliczka św. Antoniego była pierwszym kościołem klasztornym w Łagiewnikach, powstałym w 1676 r. z fundacji małżeństwa Żelewskich. Kapliczka św. Rocha pochodzi z XVIII w. Obie kapliczki są drewniane. Są to najstarsze obiekty współczesnej Łodzi.

<sup>14</sup> Ze względu na występujące tutaj przeważnie gleby IV klasy, uprawiano głównie zboże i ziemniaki, zaś na obrzeżach lasu oraz wzdłuż ul. Rogowskiej, sady owocowe.

<sup>15</sup> Teren ten miał niedużą powierzchnię zabudowaną, w której przeważała zabudowa niska, jednorodzinna, natomiast na terenach przyłączonych do dzielnicy Bałuty w 1988 r., zabudowa o charakterze wiejskim. Wyjątkowo gęstą zabudowę charakteryzowała się tutaj tylko ul. Warszawska. Na obszarze kompleksu leśnego (Las Łagiewnicki) występowała również zabudowa o charakterze usługowym – Szpital Chorób Płuc przy ul. Ogólnej i Wycieczkowej. W pobliżu ul. Strykowskiej mieściły się dwa hotele: „Na Rogach” z dużym polem campingowym oraz PKS dla kierowców.

<sup>16</sup> Najwięcej występowało ich na obszarze Marysina – Rogów, głównie między ulicami Wycieczkową, Strykowską, Rogowską i Wojskową.

leni 8 ha (0,3%), lasy 1192 ha (39,0%), wody 17 ha (0,6%), tereny komunikacyjne 142 ha<sup>17</sup> (4,6%) oraz tereny różne 12 ha (0,4%)(*Statystyczna...* 1988).

Drugą, pod względem zajmowanej powierzchni, jednostką urbanistyczną Bałut była **Kochanówka**. Obejmowała ona w 1988 r. 1535 ha, co stanowiło 19,6% powierzchni dzielnicy. Użytkowanie przestrzeni miejskiej na obszarze tej jednostki przedstawiało się następująco: użytki rolne zajmowały 1107 ha<sup>18</sup>, stanowiło to 72,1% ogólnej powierzchni, tereny zabudowane 121 ha<sup>19</sup> (7,9%), tereny nie zabudowane 26 ha (1,7%), tereny zielone 43 ha<sup>20</sup> (2,7%), lasy 132 ha (8,6%), wody 19 ha (1,2%), tereny komunikacyjne 53 ha<sup>21</sup> (3,5%) oraz tereny różne 35 ha (2,3%)(*Statystyczna...*1988). Warto dodać, że blisko 35 ha powierzchni tej jednostki, zajmowały tereny różne, na które składały się obszary dawnej eksploatacji piasków sandrowych, których złoża położone w pobliżu ul. Sianokosy (Marianów), eksploatowane były w latach 1960-1985, dla potrzeb produkcji cegły wapienno-piaskowej.

Należy zauważyć, iż w przestrzeni miejskiej Bałut nie uwzględniono blisko 46 ha z ogólnej ich powierzchni. Jest to tzw. powierzchnia wyrównawcza, stosowana przez Urząd Statystyczny<sup>22</sup>.

Dokonując charakterystyki form użytkowania przestrzeni miejskiej w końcu lat 80. ubiegłego wieku, należy zauważyć, że w struktu-

---

<sup>17</sup> Przebiegała tędy ważna trasa komunikacji drogowej, jaką była ul. Strykowska, stanowiąca fragment drogi krajowej nr 71 (obecnie nr 14), prowadząca w kierunku Warszawy. Lokalne znaczenie na tym obszarze pełniły ulice Warszawska, Łągiwnicka i Wycieczkowa, którymi biegły linie miejskiej komunikacji autobusowej.

<sup>18</sup> Ich powierzchnia zwiększyła się w 1988 r. o 640 ha w wyniku przyłączenia do niej terenów Sokołowa, Zimnej Wody i Romanowa. Na występujących tutaj słabych glebach, głównie V i VI klasy, uprawiano przeważnie żyto i ziemniaki. W dolinach przepływających rzek Sokołówki, Aniołówki, Zimnej Wody i innych cieków bez nazwy, znajdowały się łąki.

<sup>19</sup> Obszarom rolniczym towarzyszyła niska zabudowa o charakterze rozproszonym. Bardziej zwartą, ale również niską zabudowę można było spotkać między ulicami Aleksandrowską, Szczecińską, Spadkową i doliną rzeki Aniołówka, aż po dolinę rzeki Zimna Woda. Oprócz zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze, w otoczeniu dużego kompleksu leśnego, na powierzchni ok. 26 ha, przy ul. Aleksandrowskiej, leżał szpital im. dr J. Babińskiego. Tereny leśne spotkać można było także na północnym krańcu Kochanówki, przy granicy ze Zgierzem.

<sup>20</sup> Były one usytuowane przy ulicach Selerowej, Krajowej, Sianokosy i Baczyńskiej. Uzupełniał je, niewielki ówczesnie, cmentarz przy ul. Szczecińskiej, zajmujący powierzchnię 2 ha.

<sup>21</sup> Duże znaczenie komunikacyjne miała ul. Aleksandrowska, która łączyła Łódź z Aleksandrowem Łódzkim. Wzdłuż tej ulicy biegły tory miejskiej i podmiejskiej komunikacji tramwajowej. Mniejsze znaczenie miała ul. Szczecińska, gdyż była ona wąska i obsadzona po obu stronach drzewami; łączyła Zgierz z Konstąntynowem Łódzkim.

<sup>22</sup> Dla całej Łodzi wynosi ona 111 ha.

rze użytkowania przestrzeni dzielnicy podstawowe znaczenie miały użytki rolne (36,1%). Największa ich powierzchnia znajdowała się w północnej i północno-zachodniej części Bałut, na obszarach przyłączonych do Łodzi 01. 01. 1988 r. Chodzi przede wszystkim o dawne wsie Romanów (113 ha użytków rolnych), Sokołów (309 ha), Nowy Imielnik (263 ha), Wilanów (205 ha), Zimna Woda (218 ha) i Nowe Moskule (152 ha użytków rolnych), oraz o tereny leśne leżące między ulicami Aleksandrowską i Szczecińską, przy granicy ze Zgierzem. Występowały tutaj przeważnie grunty orne, które stanowiły ok. 80% użytków rolnych. Użytki zielone zajmowały obszary w pobliżu dolin rzecznych Sokołówki, Brzozy, Łódki i Zimnej Wody. Niewielka część gruntów rolnych, leżących głównie w zachodniej części Kochanówki i Radogoszczy, przeznaczona była pod uprawę szklarniową.

Drugą formą użytkowania przestrzeni miejskiej Bałut w omawianym okresie, która zajmowała ponad 26% powierzchni dzielnicy, były tereny zabudowane. Największe ich skupienie występowało na obszarze Starego Miasta (33,4%), Teofilowa (29,1%) oraz Radogoszczy (21,8%). W zabudowie mieszkaniowej występowała zdecydowanie przewaga budynków starych (budynki pochodzące sprzed 1918 r. stanowiły 8,5%, z lat 1918-1944 35,2% oraz z okresu 1945-1970 36,4% ogółu obiektów). Najwięcej budynków pochodzących sprzed 1918 r. zlokalizowanych było w okolicach ulic Dolnej, Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Źródłowej, Obrońców Westerplatte, Czarnkowskiej, Limanowskiego i Boya Żeleńskiego.

W latach 1945-1975, w okresie „socjalistycznej Łodzi wielofunkcyjnej” (Koter 1979) powstały największe na tym obszarze osiedla mieszkaniowe, m.in. wielorodzinne osiedle „Stare Miasto”, którego budynki wkomponowane zostały w dawny układ urbanistyczny ze Starym Rynkiem w centrum, osiedle „Bałuty”, zlokalizowane wzdłuż ulic Łagiewnickiej, Zgierskiej, Wojska Polskiego i Limanowskiego. Z tego okresu pochodzi również zabudowa blokowa osiedli „Doły”, Wielkopolska”, „Teofilów” oraz osiedla wielorodzinne z niską zabudową „Pojezierska” i „Rogi”. Był to pierwszy etap obrzeżnej rozbudowy miasta (1945-1970). W następnym dziesięcioleciu powstały dwa wielkie osiedla blokowe „Zgierska-Stefana” i „Inflancka”, zaś w latach 80. kolejne, które ukształtowały obraz urbanistyczny omawianej dzielnicy, osiedla „Radogoszcz Wschód”, Radogoszcz Zachód”, „Rogátka”, „Grabieniec” i „Marysin Rogi”. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy typu blokowego były zlokalizowane wolnostojące obiekty handlowe i garmazeryjne (m.in. kilkanaście pawilonów handlowych, restauracji, jadłodajni, barów samoobsługowych i mlecznych).

W omawianym okresie na obszarze Bałut usytuowane były dwie „dzielnice magazynowo-przemysłowe”. Leżały one wzdłuż linii kolei obwodowej. Pierwsza z nich – Żabieniec – powstała w 1952 r., druga – Teofilów – w 1960 r. Ogólna ich powierzchnia liczyła ok. 340 ha. Po 1990 r. wiele istniejących tutaj zakładów przemysłowych uległo likwidacji lub przekształceniom, które miały dostosować je do nowych wymagań. Inne tereny przemysłowe na badanym obszarze, położone były przy ulicach Liściastej, Limanowskiego, Zgierskiej, Północnej i Inflanckiej. Duży kompleks przemysłowy znajdował się między licami Ogrodową i DREWnowską (ZPB POLTEX).

Niestety wśród terenów zabudowanych niewiele było obiektów usługowych. Na tak dużym obszarze, ze znaczącą liczbą ludności, znajdowało się 8 szpitali<sup>23</sup> oraz 20 aptek i punktów aptecznych (z których 15 było zlokalizowanych na obszarze Starego Miasta). W końcu lat 80. na badanym obszarze istniało 36 szkół podstawowych, 5 liceów ogólnokształcących, 86 przedszkoli i 16 żłobków oraz 4 kina i 5 hoteli. Funkcjonowało także 13 kościołów.

Na interesującym nas terenie leżał znaczny obszar leśny, stanowiący ponad 61% wszystkich lasów znajdujących się w granicach Łodzi. Pełniły one i pełnią nadal głównie funkcje rekreacyjną, ochronną i sanitarną dla miasta. Największy kompleks leśny położony był w północno-wschodniej części dzielnicy – Las Łągiewnicki – który połączony był i jest dogodną siecią komunikacyjną, tramwajową i autobusową. Drugim kompleksem leśnym był niewielki obszar lasu (część Lasu Chełmskiego) położony w północno-zachodniej części miasta, przy granicy ze Zgierzem. Niewielkie obszary leśne występowały także między zabudową osiedli mieszkaniowych, na terenach usługowych oraz przemysłowych. Zieleń miejska – ogrody działkowe, roślinność osiedlowa, cmentarze, parki i skwery – zajmowała na badanym obszarze w 1988 r. niedużą powierzchnię – 326 ha, co stanowiło 4,1% ogólnej jego powierzchni. Oprócz terenów leśnych istniało tutaj wówczas także 5 parków<sup>24</sup>, usytuowanych głównie na terenie Starego Miasta.

Zieleń stanowiła podstawowy element krajobrazowy terenów rekreacyjnych. Na Bałutach, w końcu lat 80., występowały 3 duże kom-

---

<sup>23</sup> Chorób Płuc (ul. Okólna), im. dr H. Jordana (ul. Kniaziewiczza), im. dr J. Babińskiego (ul. Aleksandrowska), im. dr Radlińskiego (ul. DREWnowska), im. dr W. Biegańskiego (ul. Kniaziewiczza), im. dr H. Wolf (ul. Łągiewnicka), Kliniczny AM nr 4 (ul. Sporna) i MSW (ul. Północna).

<sup>24</sup> Im. A. Mickiewicza, Promienistych (obecnie Szarych Szeregów), 19 Stycznia (obecnie Helenów), im. A. Struga oraz Staromiejski.

pleksy wypoczynkowo-sportowe. Były to Arturówek, położony w południowo-zachodniej części Lasu Łagiewnickiego, KS Start, przy ul. Teresy, oraz teren w Parku Promienistych, z boiskiem sportowym.

W 1988 r. na obszarze Bałut istniały 32 ogrody działkowe. Usytuowane były głównie wzdłuż linii kolejowej, otaczającej zurbanizowaną część miasta oraz w sąsiedztwie zakładów pracy, często w strefach ochronnych (Wolaniuk 1991). Najwięcej znajdowało się ich w rejonie Żabiańca oraz w części północnej dzielnicy, przy granicy ze Zgierzem. Nowe ogrody działkowe, utworzone w końcu lat 80., powstały w pobliżu dzielnic mieszkaniowych (m.in. ul. Krecia, Baczyńskiego, Książka).

Duże znaczenie w zieleni miejskiej miała zielenń znajdująca się na cmentarzach. Na terenie Bałut znaczny obszar zajmowały nekropolie położone między ulicami Telefoniczną, Strykowską, Inflancką i Sporną. Znajdują się tutaj cmentarze: rzymsko-katolicki, komunalny, mariawicki, prawosławny oraz żydowski. Mniejszy obszar zajmowały cmentarze usytuowane przy ul. Zgierskiej, Szczecińskiej oraz na skraju Lasu Łagiewnickiego. Ogólna powierzchnia cmentarzy na obszarze Bałut wynosiła w 1988 r. 97,5 ha (obecnie ich powierzchnia zwiększyła się o 20 ha).

Przez omawiany obszar przebiegały drogi o znaczeniu krajowym nr 1 (biegnąca ul. Zgierską i Al. Włókniarzy), nr 72 (ul. Wojska Polskiego), nr 71 (obecnie nr 14, ul. Strykowską) oraz nr 709 (ul. Limanowskiego i Aleksandrowską). Do terenów komunikacyjnych należy zaliczyć również istniejące tutaj zajezdnie: tramwajową (Helenówek) oraz 2 autobusowe (przy ul. Zgierskiej i ul. Limanowskiego). Obecnie funkcjonują one w dość ograniczonym zakresie.

Dwie linie kolejowe, które biegną przez interesujący nas teren, stanowiły granicę dla zwartej, starej zabudowy. Poza liniami kolejowymi przeważało budownictwo jednorodzinne, zaś dość znaczny procent (74%) zajmowały użytki rolne i lasy. Szczególnie znaczenie miała linia kolejowa biegnąca z Łodzi Kaliskiej w kierunku Zgierza. Od linii głównej PKP odchodziły liczne torowiska, łączące zakłady przemysłowe i magazyny, zlokalizowane w „dzielnicach przemysłowych” Żabieniec i Teofilów. Połączenia miały także zakłady usytuowane przy ul. Ogrodowej i ul. Drewnowskiej.

Tereny nie zabudowane stanowiły w końcu lat 80. 3,8% powierzchni dzielnicy. Były to głównie place leżące między zabudową mieszkaniową oraz place (m.in. Stary Rynek, Bałucki Rynek, Dolny Rynek, plac Pionierów (obecnie Piastowski).

## Zmiany w użytkowaniu przestrzeni miejskiej Bałut w latach 90.

### Tereny mieszkaniowe

W latach 90. obserwujemy na badanym obszarze regres w budownictwie mieszkaniowym, mimo wprowadzenia w życie nowych rozwiązań kredytowania inwestycji mieszkaniowych oraz zwiększenia się możliwości pozyskiwania i uzbrajania terenów budowlanych. Tereny mieszkaniowe zostały powiększone głównie kosztem zmniejszenia się powierzchni użytków rolnych. Największych wyłączeń gruntów ornych pod wysokie budownictwo wielorodzinne lub niską zabudowę mieszkaniową dokonano na obszarze Radogoszczy Wschód (ok. 26 ha) oraz w rejonie ulic Romanowskiej i Cyprysowej (ok. 75 ha). Na obszarze wielokondygnacyjnych osiedli mieszkaniowych (np. im. W. Jagiełły, Radogoszcz Wschód i im. S. Czarnieckiego) zauważalne są zmiany dotyczące fizjonomii zabudowy oraz zmiany dotyczące sposobu zagospodarowania przestrzeni na terenie osiedli. Nowym elementem w przestrzeni osiedlowej są liczne parkingi i garaże.

W omawianych latach obserwuje się znaczny rozwój budownictwa jednorodzinnego. Szczególnie rozwija się ono na terenach peryferyjnych dzielnicy (np. osiedla Romanów, Mikołajew, Zimna Woda, Sokołów, Piaskowiec i Marianów). Zabudowa mieszkaniowa tych osiedli, o ciekawej architekturze, otoczona jest dużą ilością zieleni. Te swoiste ogrody przydomowe pełnią funkcję dekoracyjną, wypoczynkową oraz produkcyjno-gospodarczą (Malczak 1994). Istniejące wcześniej budynki w większości zostały przebudowane lub wyremontowane, dopasowując się w swej estetyce, do powstałych w ostatnich latach. *Novum* jest również budowanie nowych obiektów – dwu- lub trzykondygnacyjnych, w miejsce wyburzonych starych budynków, z przeznaczeniem pod sprzedaż lub wynajem mieszkań.

### Tereny przemysłowe

Okres transformacji lat 90. przyniósł, podobnie jak w całym kraju, istotne zmiany w dziedzinie przemysłu. Na omawianym terenie praktycznie przestały istnieć wielkie państwowe zakłady produkcyjne. Jednocześnie wystąpiło duże zapotrzebowanie na tereny przemysłowe dla nowo powstających podmiotów gospodarczych. Największe zmiany w użytkowaniu terenów przemysłowych i poprzemysłowych zauwa-

żalne są na obszarze dwóch „dzielnic” – Teofilów Przemysłowy i Żabieniec – dawniej magazynowo-przemysłowych, obecnie zaś usługowo-handlowo-produkcyjnych.

W końcu lat 80. na obszarze Żabieńca działało 46 przedsiębiorstw państwowych. Obecnie znajduje się tutaj 91 podmiotów gospodarczych, zajmujących powierzchnię 132 ha<sup>25</sup>. Analogicznie, na Teofilowie Przemysłowym, na powierzchni 210 ha, działało 46 przedsiębiorstw państwowych. Obecnie funkcjonuje tutaj 101 różnych podmiotów gospodarczych<sup>26</sup>. Duże zmiany zaszły również na terenach przemysłowych leżących poza tymi dwiema „dzielnicami”. Chodzi głównie o rejon ulic Zgierskiej, Ogrodowej i Inflanckiej. Istniejące tutaj duże przedsiębiorstwa państwowe albo zmieniły swoją działalność, albo upadły<sup>27</sup>.

### Tereny usługowe

Na omawianym obszarze nowe obiekty o charakterze usługowym sytuują się głównie na terenach pofabrycznych, osiedli mieszkaniowych oraz na wolnej, dotychczas z różnych względów, nie wykorzystanej przestrzeni. Dużo obiektów o takim charakterze powstało na dawnych terenach magazynowo-przemysłowych (m.in. S.P. „Mercedes-Benz S. Zasada Centrum przy ul. Wareckiej, Wyższa Szkoła Kupiecka, „Eko-

<sup>25</sup> Z nowo powstałych na tych terenach podmiotów gospodarczych można wymienić m.in. dużą hurtownię materiałów budowlanych Art.-Bud. przy ul. Brukowej 25, zakład włókienniczy „Hrystianus” S.A. (ul. Zbąszyńska 2); w wyniku podziału Łódzkiego Kombinatu Budowlanego „Wschód” powstały: zakład produkujący okna i drzwi O.K.N.O., zakłady produkcyjno-handlowe „Profi-Piast” i P.P.U.H. „Kral”. Na terenie odkupionym od „Samopomocy Chłopskiej” powstały m.in. hurtownia zabawek „Artyk” S.C. artykułów spożywczych „Tim”, hurtownia i skład celny oraz garaże firmy „Inter-Kobo S.C.”.

<sup>26</sup> Nowym zakładem jest „Łódź Coca-cola Bottlers Ltd.” przy ul. Traktorowej 139/141. Działa on na terenie odkupionym od Wojewódzkiej Spółdzielni Ogrodniczo-Pszczelarskiej. W wyniku podziału terenu LZPS „Skogar” (ul. Traktorowa 128) funkcjonują m.in. „Skórimpex” sp. z o.o., hurtownia leków, zakład produkujący opakowania, Spółdzielnia Inwalidów „Peron”, Przedsiębiorstwo Obrotu Towarowego BUT-S S.A. Na terenie byłych działek ELTY, powstały zakłady produkcyjne, m.in. „Resuma”, „Sembella Poland” sp. z o.o. oraz ABB „Elta” sp. z o.o. Ten ostatni jest efektem przekształceń własnościowych w dawnej Fabryce Transformatorów i Aparatury Trakcyjnej „Elta”.

<sup>27</sup> Przykładem takich zmian jest Łódzka Fabryka Mebli przy ul. Zgierskiej. Nastąpiła tutaj zmiana funkcji, z produkcyjnej na usługową. W dawnych budynkach fabrycznych mieszczą się obecnie m.in. sklepy, restauracja, zakład pogrzebowy oraz oddział Banku Pekao S.A. Przy ul. Ogrodowej, gdzie funkcjonował do niedawna jeden z największych łódzkich zakładów bawełnianych ZPB „Poltex” obecnie zaniechano produkcji, przedsiębiorstwo upadło, zaś jego obszar ma być przeznaczony pod budowę dużego kompleksu handlowo-usługowego.

instal", przy ul. Pojezierskiej). Jednak największe zmiany dotyczące terenów usługowych są widoczne na osiedlach mieszkaniowych. Prywatyzacja dużych organizacji handlowych (PSS Społem, Ruch), a także komercyjne podejście wielu zarządów spółdzielni, będących właścicielem terenu, wpłynęły na jakość i szybkość tych zmian, polegających głównie na bardziej racjonalnym wykorzystaniu powierzchni. Nowymi punktami usługowymi są m.in. oddziały i filie banków, salony samochodowe, biura maklerskie, duże sklepy wielobranżowe, pawilony meblowe, apteki, itp., przybyło także wiele nowych punktów medycznych. Sieć tę uzupełniają supermarkety i hipermarkety (E. Leclerc, Tesco, Hipernova, Globi, Biedronka).

Na obszarze Bałut usytuowanych jest obecnie 25 kościołów. W latach 1988-2000 rozpoczęto lub zakończono budowę 11 kościołów. Zostały one wzniesione lub są wznoszone na terenach wolnych (nie zabudowanych) leżących często między nową zabudową blokową, lub na placach, które stanowiły często jedyny zwarty obszar zielony na starych osiedlach mieszkaniowych.

### Tereny komunikacyjne

Jak już wspomniano omawiana dzielnica ma dość dobrze wykształconą sieć ulic, która dodatkowo poddawana jest modernizacji (spośród dróg gminnych największe inwestycje wykonane były na ulicach Folwarcznej, Tęczowej, Barbary, Eterowej, Czereśniowej i Kruszynowej). Ogółem, w okresie od 1991 r. do grudnia 2000 r., na 202 km istniejących na tym obszarze ulic, poddano modernizacji 36,8 km (asfaltowanie, utwardzanie oraz stabilizacja gruntu). Najczęściej podlegały jej ulice na osiedlach mieszkaniowych. Modernizacji uległo także kilka odcinków dróg o znaczeniu powiatowym, wojewódzkim i krajowym. Przykładem może być ul. Łągiewnicka, którą przebudowano na długości ok. 2,5 km<sup>28</sup>, oraz fragmenty kilku innych ulic, m.in. ul. Inflancką (dojazd i rozwiązania parkingowe hipermarketu E. Leclerc), 11 Listopada, Okulickiego, Starą Baśń i Franciszkańską. Przebudowie uległy także skrzyżowania ulic Wojska Polskiego i Strykowskiej, Strykowskiej i Inflanckiej (łącznie z wiaduktem), al. Włókniarzy i Limanowskiego (Rondo Korfanteo), Zgierskiej i Liścias-

---

<sup>28</sup> Pierwotnie była to ulica jednopasmowa, pośrodku której biegly tory tramwajowe. W trakcie modernizacji zostały one usunięte, zaś samą ulicę poszerzono, przez utworzenie drugiego pasma ruchu. Po wschodniej stronie ulicy utworzono dodatkowo ścieżkę rowerową. Przebudowie uległo również samo skrzyżowanie ul. Łągiewnickiej z ulicami Inflancką, Julianowską i Warszawską.

tej, Aleksandrowskiej i Szparagowej, Zgierskiej i al. Gen. Sikorskiego oraz Zgierskiej i Wojska Polskiego. Zmiany modernizacyjne polegały głównie na poszerzeniu istniejących pasm ruchu lub utworzeniu drugiego pasma oraz na wprowadzeniu nowych, bardziej bezpiecznych rozwiązań, dostosowanych do wzrastającego natężenia ruchu drogowego. Tereny pod te rozwiązania uzyskano głównie przez wykorzystanie sąsiadujących terenów zielonych (m.in. wycięto kilkanaście starych okazów drzew) oraz wyburzenie starej zabudowy. Z nowych, bardziej bezpiecznych rozwiązań, oddano do użytku dwa przejścia podziemne, przy ul. Jesionowej, Pasicznej, Pstrągowej i Zgierskiej.

Na obszarze Bałut zwiększyła się i to znacznie liczba parkingów, które masowo zaczęły powstawać w latach 1990-2000, tak na osiedlach mieszkaniowych, jak i w pobliżu dużych marketów oraz przy innych miejscach handlowo-usługowych, a także w pobliżu cmentarzy. Nowe miejsca parkingowe powstały również niemal przed każdym urzędem i większością zakładów produkcyjnych. Pod ich organizację wykorzystywano dawne tereny składowe, poprodukcyjne, ale także – niestety – tereny zielone, szczególnie trawniki.

W omawianym okresie zwiększyła się znacznie liczba stacji benzynowych. Na badanym obszarze funkcjonuje 15 tego typu punktów, z których 11 przybyło w okresie transformacji. W części są to przebudowane, istniejące wcześniej punkty, w części zaś obiekty całkowicie nowe. Koncentrują się one wzdłuż linii komunikacyjnych, reprezentując wysoki standard proponowanych usług (oprócz sprzedaży paliwa, zlokalizowane są myjnie, sklepy, bary, parkingi, wc, bankomaty, wulkanizacja itp). Nowe obiekty tego typu usytuowane są m.in. przy ul. Szczecińskiej, Aleksandrowskiej, Brukowej, al. Włókniarzy, Zgierskiej, Inflanckiej, Strykowskiej, Wojska Polskiego. Tereny pod inwestycje uzyskano dzięki wyburzeniu istniejącej, starej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej oraz wykorzystaniu sąsiadujących łąk i terenów dotychczas nie zainwestowanych. Zlikwidowano również wiele bocznic odchodzących od głównej linii PKP, biegnącej z Łodzi Kaliskiej na północ. Obecnie funkcjonuje tylko jedna bocznic kolejowa obsługująca Elektrociepłownię EC III, przy ul. Pojezierskiej.

### **Pozostałe tereny**

Jak sygnalizowano na obszarze dzielnicy usytuowane są dwa ośrodki wypoczynkowe: Arturówek (ul. Skrzydłata 75) oraz ośrodek im. Szarych Szeregów (ul. Głowackiego 10). Na terenie ośrodka w Arturów-

ku znajdują się dwa zespoły domów turystycznych, akweny wodne (do kąpeli i kajakowania), wypożyczalnia sprzętu sportowego, przystań wodna, brodziki i zjeżdżalnia, boisko do gier sportowych, 3 korty tenisowe oraz plac zabaw dla dzieci. Całość ośrodka liczy 21,5 ha. Znajdują się tutaj także liczne punkty małej gastronomii oraz parkingi. Teren ten cieszy się dużą popularnością wśród mieszkańców Łodzi. Drugi ośrodek zajmuje 18 ha powierzchni, na której usytuowano basen pływacki, brodzik dla dzieci, dwa boiska do piłki siatkowej, boisko do gry w kometkę, kręgielnię, sztuczne lodowisko, salę gier, dyskotekę i bar.

Na obszarze badań działa kilka klubów sportowych („Start”, „Budowlani”, Hipodrom), mających własne obiekty sportowe. Nowym natomiast obiektem jest tor luzniczny przy ul. Północnej 36, usytuowany przy istniejących wcześniej – torze kolarskim i hali sportowej – należących do klubu „Społem”. Nowe obszary pozyskano głównie kosztem terenów dotychczas niezainwestowanych, leżących w pobliżu istniejących już obiektów.

W omawianym dziesięcioleciu zmniejszyła się na obszarze Bałut, o 404 ha, powierzchnia użytków rolnych. Głównym przeznaczeniem pozyskanych gruntów było budownictwo mieszkaniowe (jedno- lub wielorodzinne). Najwięcej wyłączonych z użytkowania rolniczego terenów, jest usytuowanych wzdłuż rzeki Sokołówki (ul. Liściasta i św. Teresy od Dzieciątka Jezus), między torami PKP i zachodnią ścianą Lasu Łągiewnickiego, na obszarze Rogów, Mikołajewa i Zimnej Wody. Z obszarów użytkowanych wcześniej jako grunty orne wyłączono ok. 37 ha, przeznaczając je pod rozbudowę cmentarza przy ul. Szczecińskiej.

Znaczne zmiany w użytkowaniu przestrzeni zaszły w obszarach leśnych i na terenach zielonych. Przed wszystkim, mimo że przybył tylko jeden ogród działkowy (w 1990 r. „Teofilek”, przy ul. Teofilowskiej), wzrosła powierzchnia istniejących ogrodów działkowych. Zajmują one obecnie ok. 210 ha. Największy z nich, liczący ok. 24 ha, położony jest przy ul. Okólnej. Ich rola zasadniczo nie uległa zmianie, choć powoli daje się zauważyć zwiększanie się funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Świadczy o tym znaczna powierzchnia trawników, krzewów i drzew, kosztem dotychczasowych upraw ogrodowych. Ogrody działkowe zwiększyły swoją powierzchnię głównie przez zagospodarowanie nieużytków i łąk.

Od 1994 r., zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, jest prowadzona polityka wykupu gruntów sąsiadujących z kompleksem leśnym Lasu Łągiewnickiego. W ciągu następnych 5 lat uzyskano tą drogą od prywatnych właścicieli ok. 18 ha gruntu przeznaczonego

pod całkowite zalesienie. 12. 11. 1995 r. utworzono w zachodniej części Lasu, na powierzchni 69,85 ha, Rezerwat Przyrody Lasu Łagiewnickiego, w którym pod ścisłą ochroną znalazło się m.in. 7 gatunków roślin naczyniowych. Rozporządzeniem wojewodów łódzkiego i skierniewickiego (z 31. 12. 1996 r.) utworzono na powierzchni 10 748 ha Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, do którego włączono Las Łagiewnicki wraz z jego otuliną. W związku z powyższym tylko w niewielkim stopniu dopuszczono tutaj do realizacji inwestycje związane z jednorodzinną zabudową mieszkaniową.

Na interesującym nas obszarze korzystnym zmianom uległo zagospodarowanie niektórych wolnych przestrzeni między istniejącą dotychczas zabudową. Przykładem może być utworzenie kilku parków, wypełniających dotychczasowe pustki (im. gen W. Andersa na osiedlu W.S. Reymonta, im. S. Żeromskiego, między osiedlami im. S. Żeromskiego i M. Konopnickiej, „Kielecki”, usytuowany w okolicach ulic Rojnej, Jaskrowskiego i al. Pasjonistów oraz „Piastowski”, leżący między ul. Wici i al. Ziem Zachodnich.

## Zakończenie

Można zauważyć, że zachodzące przemiany w zagospodarowaniu przestrzeni na obszarze Bałut widoczne są przede wszystkim w grupie terenów zaliczanych do miejskich (mieszkaniowe, produkcyjne, usługowe i komunikacyjne) głównie kosztem terenów niemiejskich (użytków rolnych, wody, nieużytków) (Liszewski 1977, 1997). Najbardziej zauważalne jest to w powiększeniu się powierzchni zajmowanej pod budownictwo mieszkaniowe, zieleń i komunikację. Obszary te powiększyły się kosztem terenów rolniczych i niezagospodarowanych.

Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne rozwija się głównie w rejonie Radogoszczy Wschód, zaś budownictwo jednorodzinne w okolicach Marysina Rogów, Romanowa i Mikołajewa. Nowopowstałe obiekty mieszkaniowe są bardziej okazałe i funkcjonalne w porównaniu do tych sprzed okresu transformacji.

Zabudowie mieszkaniowej, która rozwija się głównie poza centrum zwartej zabudowy, towarzyszy rozwinięta zabudowa usługowa. Najwięcej tego typu obiektów powstało na osiedlu Radogoszcz Wschód. Zmianie na korzyść uległa także struktura świadczonych usług oraz liczba punktów sprzedaży towarów. Puste lub niezabudowane place poza terenem Starego Miasta są wykorzystywane na myjnię i komisje

samochodowe oraz na punkty sprzedaży różnorodnych towarów. Całkowitym *novum* są wielkie domy handlowe – supermarkety i hipermarkety, uzupełniane liczną siecią usług towarzyszących. Następstwem tego zjawiska jest powstanie dużych enklaw handlowo-usługowych. W latach 1996-2000 na omawianym obszarze przybyło 476 budynków nie będących budynkami mieszkalnymi<sup>29</sup>. W większości są to obiekty gospodarcze, usytuowane na terenach prywatnych działek i parceli, służące jako garaże, budynki pomocnicze do obsługi działek budowlanych oraz obiekty użytkowe (administracyjne, magazynowe, handlowo-usługowe). Terenom usługowym i handlowym towarzyszy rozbudowa form użytkowania przestrzeni miejskiej, jaką jest komunikacja. Liczne parkingi, stacje benzynowe, myjnie, drogi dojazdowe, nowe skrzyżowania ulic, powstały głównie w rejonach działalności tych podmiotów.

Jednak największe zmiany zaszły na terenach przemysłowych, oddalonych od centrum Bałut. W wyniku restrukturyzacji, upadłości, zmiany form własności oraz profilu produkcji, powstało wiele nowych zakładów produkcyjnych, magazyny, hurtownie, składy, zaś w niewielkim tylko stopniu rozwinął się handel detaliczny. Ten ostatni oraz usługi pojawiły się na terenach poprzemysłowych leżących bliżej centrum dzielnicy oraz Łodzi.

Znamiennym elementem w użytkowaniu przestrzeni miejskiej jest dbałość o środowisko. W badanym okresie powstały liczne nowe tereny zieleni, dobrze zagospodarowane, stanowiące korzystną zmianę dla wizerunku Bałut. Zwiększeniu uległa powierzchnia zarówno zieleni zwartej (parki), jak i rozproszonej, uzupełniającej głównie budownictwo wielkopłytowe oraz domków jednorodzinnych. Najmniej terenów zielonych przybyło w najstarszej części dzielnicy – Starym Mieście, choć można tutaj zauważyć większą dbałość o te istniejące, nieliczne enklawy zielone (np. park Helenów). Bałuty mają znaczne rezerwy terenu, które w przyszłości mogą służyć jako miejsce inwestycji mieszkaniowych, usługowych i komunikacyjnych. Są to głównie tereny starej, substandardowej zabudowy mieszkaniowej, występującej przede wszystkim na Starym Mieście oraz w rejonie Radogoszczy i Teofilowa.

Reasumując można zauważyć, że po pierwsze, w najstarszej części omawianej dzielnicy, najsilniej zurbanizowanej (Stare Miasto) nie zaszły w okresie lat 1990-2000 większe zmiany w użytkowaniu prze-

---

<sup>29</sup> Dane z Delegatury Łódź Bałuty. Referat Urbanistyki i Administracji Architektoniczno-Budowlanej.

strzenię, zaś dość dobrze widoczne są one na pozostałych terenach, np. na osiedlach mieszkaniowych oraz dawnych „dzielnicach przemysłowych”; po drugie, na terenie Bałut trudno wyraźnie zaznaczyć jednostki funkcjonalne, z wyjątkiem obszaru produkcyjno-usługowo-handlowego w rejonie Żabieńca i Teofilowa; po trzecie, wszystkie wspomniane zmiany odbywają się zgodnie z założeniami planu przestrzennego zagospodarowania Łodzi i po czwarte, widoczny jest korzystny wpływ okresu transformacji na zmiany fizjonomiczne dzielnicy oraz większą dostępność do różnych form działalności człowieka (usługi, komunikacja, produkcja, handel). Innymi słowy, dzięki tym wszystkim zmianom Bałuty, jako jednostka o bardzo ważnym przekształconym przez człowieka środowisku, stają się coraz bardziej mu przyjazne.

## Literatura

- Bromek K., 1955, *Opracowanie szczegółowej mapy użytkowania ziemi dla Krakowa*. „Przegląd Geograficzny”, t. XXVII, z. 3-4.
- Dziewoński K., 1971, *Baza ekonomiczna i struktura funkcjonalna miast*. „Prace Geograficzne”, nr 87.
- Fedorowicz M., 1992, *Trwanie i transformacja ładu gospodarczego w Polsce*. IFiS PAN, Warszawa.
- Kostrowicki J., 1962, *Instrukcja szczegółowego zdjęcia użytkowania ziemi*. Biuletyn KPZK PAN, z. 42., Warszawa 1962.
- Koter M., 1979, *Struktura morfogenetyczna wielkiego miasta na przykładzie Łodzi*. „Acta Universitatis Lodzianis. ZNUŁ. Nauki Mat.-Przyr., Folia Geographica”, s.II, z. 21.
- Liszewski St., 1975, *Użytkowanie ziemi w miastach województwa opolskiego*. Instytut Śląski w Opolu.
- Liszewski St., 1977, *Zmiany w użytkowaniu ziemi na terenie Łodzi w latach 1945-1974*. „Przegląd Ekonomiczno-Społeczny Miasta Łodzi”, 4.
- Liszewski St., 1978, *Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja*. „Acta Universitatis Lodzianis. ZNUŁ. Nauki Mat.-Przyr., Folia Geographica”, s.II, z. 21.
- Liszewski St., 1979, *Zróżnicowanie przestrzenne użytkowania ziemi w Łodzi*. „Acta Universitatis Lodzianis. ZNUŁ. Nauki Matematyczno-Przyrodnicze. Folia Geographica”, S. II, z. 21.
- Liszewski St., 1997, *Przemiany funkcjonalne i przestrzenne terenów przemysłowych Łodzi*. ZIGiPZ PAN, nr 46, Warszawa.
- Liszewski St., 1997a, *Przestrzeń miejska i jej organizacja*. „Geografia. Człowiek. Gospodarka”, Kraków.
- Matczak A., 1994, *Tereny zielone w strukturze przestrzennej Łodzi*. „Kronika Miasta Łodzi”, z. 1.
- Mowszowicz J., 1962, *Parki Łodzi*. Łódź.

- Statystyczna charakterystyka Łodzi według jednostek osiedlowych oraz miejscowości przyłączonych z dn. 01.01.1988 r., 1990. WUS w Łodzi, Łódź.*
- Werwicki A., 1973, *Struktura przestrzenna średnich miast ośrodków wojewódzkich w Polsce. „Przegląd Geograficzny”, nr 101.*
- Wolaniuk A., 1991, *Ogrody działkowe Łodzi jako teren wypoczynku mieszkańców miasta. „Turystyka”, z. 1.*