WIESŁAWA GIERAŃCZYK
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

DZIELNICE REZYDENCJALNE W PRZESTRZENI TORUNIA

Abstract: The Residential Zones in Space of Toruń. The research has proved that residential market in Toruń is dominated by multiple dwelling, which is gradually decreasing as the source for apartment supply. There is also a change in the ownership structure of dwelling supply. The cooperative housing gives up a place for property sale and rental as well as for tenement building societies. The apartments offered by developers are smaller and smaller. This reflects society impoverishment.

Multiple dwelling housing affected Toruń's residential space, particularly in residential zones surrounding Old Town complex. In the radius of 3 km around the city center the residential space was getting more and more dense. Location of new buildings led to general chaos in these residential subsystems. On the contrary, the residential subsystems already realized in outlying areas have mature structure: dense residential multifamily districts like Zieleniec or Koniuchy are presently considered to be very attractive residential places in Toruń. In the consequence of ground rent influence and as an answer for demand of poor people for inexpensive housing, the multifamily dwelling is being developed in the outskirts of the town (District Gręboczin Przyłubie, District Czerniewice Solanki).

The share of individual housing in the dwelling stocks structure has relatively increased. The architecture of detached houses has changed for better and an average surface of the one-family house raised up to 150 sq. m. Individual investors living in the city center and in the districts of prefabricated multifamily buildings (Rubinkowo, Na Skarpie), have located their houses farthest of all investors. Residents living in detached houses area put their new homes in the place of current living (Rudak, Stawki, Wrzosy, Kaszczorek).

Due to ongoing advantage of supply over demand in the residential market of Toruń the bidders adjust their offer to consumer abilities. There are actions undertaken heading for: 1) humanization of precincts made of concrete, prefabricated multi-dwelling buildings; 2) building small tenement flats, and 3) creating *gated communities* which are desirable by every second respondent.

The residential space of Toruń reveals strong structural differentiation. Residential subsystems of closed structure make up scarcely a few percent of Toruń's residential space. Most subsystems are at the beginning formation stage. The lack of coherence of particular dimensions of residential space is nowadays one of the most important problem of present towns.

Wstęp

Przekształcenia społeczno-gospodarcze dokonujące się wskutek procesów dziejowych w sposób szczególny zaznaczają się w miastach. Miasta stanowią bowiem dynamiczne organizmy, których siła wynika z koncentracji ludności, organów władzy oraz działalności gospodarczej. Podmioty te kształtują strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, która oddaje obraz stanu zagospodarowania przestrzeni miejskiej i jej podział między różne funkcje charakterystyczne dla gospodarki miejskiej.

Przestrzeń Torunia, która w prezentowanym opracowaniu jest odniesiona do współczesnych granic administracyjnych miasta, wykazuje silne zróżnicowanie w zakresie realizacji określonych funkcji. Zróżnicowanie to jest następstwem procesu dziejowego i odbiciem zachodzących zmian społeczno-gospodarczych. W pewnym stopniu odzwierciedleniem specjalizacji funkcjonalnej jest struktura użytkowania ziemi. Rosnący udział terenów mieszkaniowych w obrębie zainwestowanej technicznie przestrzeni miejskiej potwierdza zasadniczą funkcję miasta jako obszaru koncentracji ludności. Tereny mieszkaniowe są najsilniej, w porównaniu z innymi formami użytkowania ziemi, powiązane ze społecznym aspektem struktury miasta. Przestrzeń mieszkaniowa, przestrzeń społeczna, przestrzeń fizyczna i wzajemne interakcje między nimi tworzą przestrzeń rezydencjalną (Gaczek 1979). Wymienione przestrzenie są w pewnym stopniu koherentne i wzajemnie na siebie oddziałują. Ich wzajemne powiązania doprowadzają do wykształcenia się różnych wewnątrzmiejskich typów przestrzeni rezydencjalnej. Podstawowymi wymiarami tych typów w ujęciu Bourna są zasoby mieszkaniowe, mieszkańcy i lokalizacja. Znaczenie tych podstawowych wymiarów zmienia się w czasie i zależy od charakteru miasta (dominującej funkcji), typu gospodarki, polityki mieszkaniowej i relacji na rynku mieszkaniowym.

Dotychczasowe próby klasyfikowania przestrzeni rezydencjalnej były realizowane przez pryzmat czynników ekonomicznych (według Wingo 1961; Alonso 1964; Bourne 1976 za Gaczek 1979) lub socjologicznych (np. Korcelli 1974; Węcławowicz 1975, 1981). Według kryteriów ekonomicznych atrakcyjność przestrzeni miasta dla celów mieszkaniowych zmniejsza się w miarę oddalania od centrum, jednocześnie zwiększa się powierzchnia dostępna dla celów mieszkaniowych, ponieważ spadek cen powoduje możliwość zakupienia i użytkowania większych obszarów. Maksymalny zasięg terenów rezydencjalnych wyznaczają koszty transportu, których substytucyjność z ceną ziemi określa wagę centralności miasta. W podejściu socjologicznym struktury przestrzeni rezydencjalnej są analizowane pod kątem tendencji do lokalizowania się mieszkańców w podobnych, jednorodnych jednostkach sąsiedzkich czy grupach spo-

łeczno-zawodowych (koncepcja obszarów społecznych) oraz przestrzennego zróżnicowania wyboru mieszkania ze względu na wiek.

Po II wojnie światowej przestrzeń rezydencjalna, podobnie jak inne sfery przestrzeni miejskiej, podlegała mechanizmom gospodarki centralnie sterowanej. Mimo znacznych nakładów na inwestycje mieszkaniowe popyt na mieszkania przewyższał możliwości podażowe. O umiejscowieniu przestrzeni rezydencjalnej, jej rozmiarach i strukturze w większym stopniu decydowały plany niż rachunek ekonomiczny.

Istotne zmiany w kształtowaniu się przestrzeni rezydencjalnej zaszły w okresie zmian ustrojowych. Wówczas mieszkanie przestało pełnić funkcję reglamentowanego dobra socjalnego i stało się towarem. W związku z tym głównym czynnikiem kształtującym subsystem rezydencjalny stał się rynek mieszkaniowy. W warunkach gospodarki rynkowej rynek mieszkaniowy jest kategorią integrującą i wyjaśniającą zróżnicowanie przestrzenne i zróżnicowanie społeczne oraz ich wzajemne relacje w zakresie preferencji mieszkaniowych (Węcławowicz 2003). W literaturze brak jest precyzyjnej definicji rynku mieszkaniowego. Na ogół uznaje się, że rynek ten jest regulowany prawami popytu i podaży. Prawa te są ustalane na podstawie liczby budowanych mieszkań oraz cen mieszkań. Jednak mechanizm rynku mieszkaniowego jest o wiele bardziej skomplikowany. Na jego funkcjonowanie wpływa bowiem mnogość jednostek i grup społecznych z konfliktowymi interesami i preferencjami, wielość indywidualnych motywów i cech zachowań mieszkaniowych, różnorodne możliwości wyboru (zmiany lokalizacji, rodzaju i wielkości mieszkań), wielość efektów społecznych zewnętrznych i przenoszonych (np. jakość mieszkania wpływa na jakość sąsiedztwa), rozmaitość procesów przekształcających systemy miejskie pod względem ekonomicznym i środowiskowym, wielość publicznych regulacji ograniczających swobodę działania mechanizmu rynkowego. Rozpatrując rynek mieszkaniowy należy też uwzględnić, że wykazuje on wiele cech różniących go od innych rynków. Zasoby mieszkaniowe są immobilne i trwałe, zazwyczaj trwalsze niż długość życia mieszkańców. Mieszkania są też dobrem kosztownym, zarówno nabywane (wysokie ceny), jak i dzierżawione (wysokie czynsze). Dla gospodarstw domowych mieszkanie jest zwykle dobrem najkosztowniejszym.

Mieszkanie rozumiane w kategoriach ekonomicznych (towar) stało się wyróżnikiem statusu społecznego, czynnikiem odzwierciedlającym istniejące oraz w szybkim tempie postępujące rozwarstwienie społeczne (Marszał 1999; Ilnicki 2003). Należy jednak pamiętać, że oprócz czynników ekonomicznych ważną rolę stymulatorów budownictwa odgrywają czynniki społeczne: jakość życia oraz to, że większość życia spędzamy w obiektach budowlanych. Biorąc pod uwagę, że od jakości tych obiektów zależy jakość życia mieszkańców, a od jakości rozwiązań komunikacyjnych i urbanistycznych zależy sprawność funkcjonowania czło-

wieka, można stwierdzić, że kto nie ma domu i wchodzi w sferę bezdomności trafia do obszaru wykluczenia społecznego (*Budownictwo...* 2005).

1. Historyczny aspekt kształtowania się przestrzeni rezydencjalnej

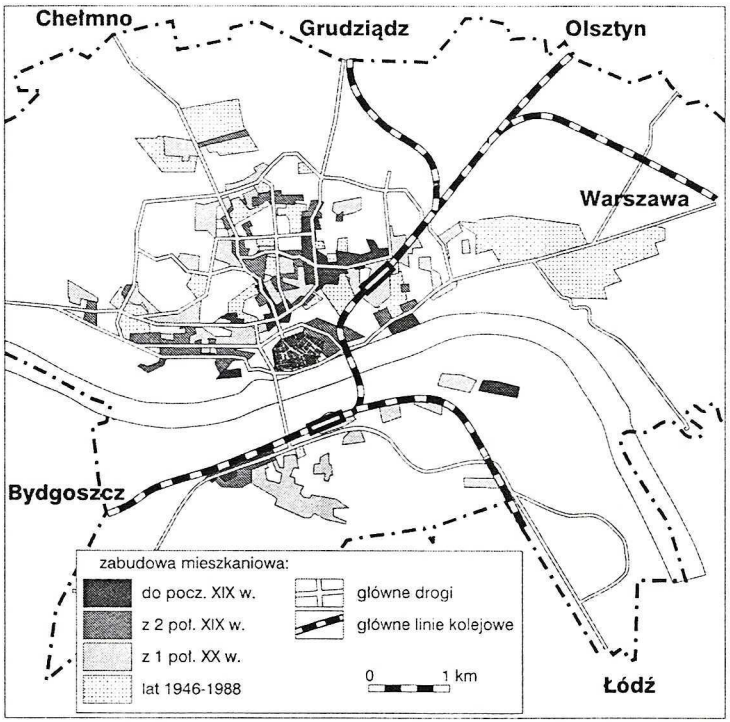
U progu transformacji ustrojowej w strukturze zasobów mieszkaniowych Torunia dominowało budownictwo powojenne, jakkolwiek występowało znaczne zróżnicowanie przestrzenne w tym zakresie. Wiek zasobów mieszkaniowych jest ściśle skorelowany z rozwojem przestrzennym miasta. Największy udział najstarszych zasobów mieszkaniowych występował w Śródmieściu. Tutaj większość budynków ma założenia średniowieczne, co było związane z powstaniem zespołu osadniczego Starego i Nowego Miasta. Każde z miast miało odrębną administrację i władzę miejską. Cechą wspólną była ciasna zabudowa i układ ulic nawiązujący do wzorców europejskich. Miasta różniły się między sobą strukturą społeczną zamieszkujących je mieszkańców. Stare Miasto zamieszkiwali kupcy-hurtownicy, Nowe Miasto stanowiło centrum rzemiosła, głównie wytwarzającego szare płótno na rynek lokalny obejmujący ziemię chełmińską, Kujawy, Łęczyckie oraz Mazowsze.

Dynamiczny rozwój miast, które nie mieściły w swych granicach napływających osadników doprowadził do tworzenia się skupisk ludności na zewnętrznym obwodzie średniowiecznej zwartej zabudowy. Skupiska napływowej ludności zaczęły koncentrować się przy bramach miejskich i głównych drogach stanowiąc trzony przedmieść (Kwiatkowska 1973). Były zapleczem żywnościowym i produkcyjnym. Przedmieścia toruńskie powstawały niezależnie od siebie, niemal w całkowitej izolacji, w różnych okresach historycznych.

Funkcja i rola przedmieść uległa zmianie wraz z drugim rozbiorem Polski. Wówczas Toruń stał się ważnym ośrodkiem strategicznym państwa pruskiego. Na miejscu przedmieść powstał pas fortyfikacyjny, w pobliżu którego wprowadzono zakaz budowy domów mieszkalnych. W XIX w. mimo ograniczenia tego zakazu (1829 r.) większość mieszkańców nadal zasiedlała przestrzeń Torunia w granicach średniowiecznych. Pewne ożywienie w zakresie budownictwa mieszkaniowego było tylko w zachodniej i północnej części miasta.

Istotne zmiany w układzie urbanistycznym miasta zaszły w drugiej połowie XIX w. (ryc. 1). Wówczas wskutek utworzenia nowego systemu umocnień i fortyfikacji w odległości ok. 3,5 km od centrum zostały uwolnione znaczne tereny pod zabudowę. Większość z nich posłużyła do budowy obiektów militarnych związanych z funkcjonowaniem garnizonu.

Wewnętrzny pas fortów i koszar działał dezintegrująco na miasto pod względem osadniczym. Pod koniec XIX i na początku XX w. przedmieścia:



Ryc. 1. Rozwój przestrzenny Torunia

Źródło. Opracowanie własne na podstawie *Atlasu historycznego miast polskich*

Bydgoskie, Chełmińskie, Mokre i Jakubskie oraz położony po drugiej stronie Wisły Podgórz stanowiły nadal odrębne zespoły osadnicze zróżnicowane pod względem funkcjonalnym i słabo powiązane ze śródmieściem i między sobą.

Elitarne pod względem mieszkaniowym było Bydgoskie Przedmieście koncentrujące zamożnych mieszkańców Torunia. Urzędnicy i przedstawiciele inteligencji zamieszkiwali w okazałych reprezentacyjnych budowlach, często o charakterze willowym z pięknymi ogrodami. Charakterystyczną cechą tej dzielnicy o wyraźnej dominacji funkcji mieszkaniowej było dobre rozplanowanie i uzbrojenie terenu oraz znaczny udział terenów zielonych.

Funkcja mieszkaniowa dominowała także na Chełmińskim Przedmieściu, przy czym tutaj, tak jak i na pozostałych przedmieściach, zamieszkiwała głównie ludność robotnicza. W zabudowie przeważały małe parterowe i jednopiętrowe domy o luźnej chaotycznej zabudowie, często z ogrodami.

Znacznie uboższa ludność robotnicza zamieszkiwała głównie w północno-wschodniej części dzisiejszego miasta, na przedmieściu Mokrym. Pełniło ono funkcję przemysłowo-składową, a rozwinęło się z osady robotników sezonowych zatrudnionych przy budowie fortyfikacji. Dominowała niska zabudowa o słabym stopniu zainwestowania (Pióro 1962). Ludność robotniczą koncentrowało także Przedmieście Jakubskie, które było typową dzielnicą przemysłową. Rozwinęło się wskutek zachodzących w mieście procesów industrializacyjnych. Siła robocza dla relokowanych tu ze śródmieścia i nowo lokalizowanych zakładów przemysłowych osiedlała się w kilkurodzinnych domach wzdłuż Szosy Lubickiej wybudowanych, podobnie jak na pozostałych przedmieściach, w charakterystycznym stylu architektonicznym, zwanym w literaturze „pruskim murem" (Jaroszewska-Brudnicka 2004).

Lewobrzeżne skupienia osadnicze: Podgórz, który stanowił odrębną jednostkę gospodarczą i administracyjną oraz Stawki i Rudak były silnie powiązane z przyczółkiem mostowym twierdzy toruńskiej.

Procesy integrujące poszczególne człony dzisiejszego miasta zostały zapoczątkowane w okresie międzywojennym przez budowę połączeń komunikacyjnych przedmieść ze śródmieściem. Wówczas we wszystkich przedmieściach rozwijało się budownictwo jednorodzinne, natomiast zespoły domów wielorodzinnych powstawały głównie na Bydgoskim Przedmieściu. Mimo rozbudowy i zabudowy przedmieść, stanowiły one odrębne subsystemy rezydencjalne. Bydgoskie Przedmieście zachowało charakter elitarny, podczas gdy przedmieścia: Mokre i Chełmińskie koncentrowały ludność ubogą i bezrobotną. Miało to swoje odzwierciedlenie w niskim poziomie zainwestowania i bezładzie w układzie dróg i zabudowy.

Pod względem funkcjonalnym wyraźnie różniły się lewobrzeżne skupiska osadnicze. Tutaj dominowało nadal rolnictwo, teren zainwestowany stanowił niespełna ¼ włączonego do Torunia obszaru. Zatem w okresie międzywojennym pogłębiły się różnice w zainwestowaniu i charakterze budownictwa poszczególnych przedmieść.

Bezpośrednio po II wojnie światowej sytuacja mieszkaniowa Torunia była korzystna. Zasoby mieszkaniowe uległy zniszczeniom w nieznacznym stopniu, część zasobów została uwolniona wskutek ruchów migracyjnych. Dlatego początkowo przyrost zasobów mieszkaniowych był niewielki i dotyczył jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w północno-zachodniej części miasta w rejonie ul. Św. Józefa. Dopiero zwiększenie nakładów na cele industrializacyjne spowodowało wzmożony popyt na mieszkania i rozwój osiedlowego budownictwa mieszkaniowego. Budownictwo to było zdominowane przez spółdzielcze formy budownictwa, które w latach 60. uzupełniły bloki 11-kondygnacyjne. Budownictwo wielorodzinne intensywnie wypełniało przestrzeń

w najbliższym sąsiedztwie śródmieścia – zabudowywano wolne przestrzenie oraz adaptowano tereny po wyburzeniach budownictwa XIX-wiecznego, jak np. na Przedmieściu Mokrym. Największym przedsięwzięciem budownictwa mieszkaniowego było wybudowanie wielkiego zespołu mieszkaniowego – osiedla Rubinkowo, które zaplanowano na ok. 80 tys. mieszkańców. Na jego lokalizację przeznaczono tereny rolnicze na wschodnich krańcach miasta. Oparte na wzorach jednostki sąsiedzkiej osiedle jest dzisiaj sypialnią miasta.

2. Nowe budownictwo mieszkaniowe

2.1. Ogółem

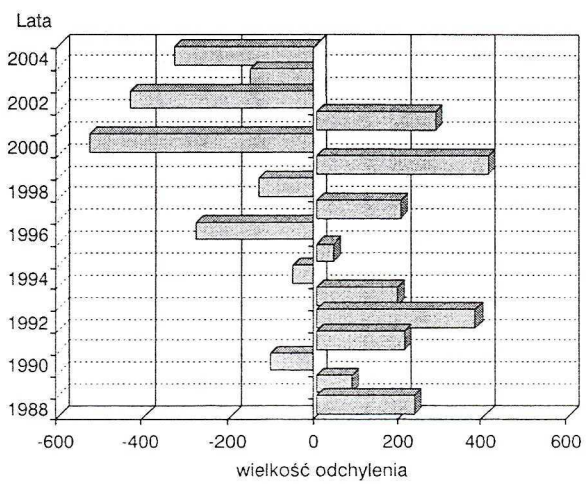
Okres transformacji ustrojowej spowodował zasadnicze zmiany w warunkach funkcjonowania budownictwa mieszkaniowego i roli mieszkania. Z tego okresu (1988-2004) pochodzi 18,3 tys. mieszkań, co stanowi 23,9% obecnych zasobów mieszkaniowych Torunia. Podaż mieszkań oddawanych do użytku, którą w zdecydowanej mierze tworzyło budownictwo wielorodzinne, kształtowała się nierównomiernie. W znacznym stopniu było to konsekwencją urealnienia kosztów budowy mieszkań i dostosowywania liczby rozpoczynanych i realizowanych inwestycji do faktycznych potrzeb, czy możliwości ekonomicznych konsumentów. O znacznym stopniu dyspersji tego zjawiska świadczy współczynnik zmienności osiągający wartość V=24,62.

Należy jednak zauważyć, że w pierwszej połowie lat 90. odchylenia od przeciętnego poziomu budownictwa mieszkaniowego przyjmowały wartości dodatnie. Wiązało się to z oddawaniem do użytkowania inwestycji rozpoczętych jeszcze w latach 80. Znaczną rolę w tym względzie odegrała spółdzielczość mieszkaniowa, która w latach 1988-1993 wprowadziła niemal 90% nowo oddanych zasobów mieszkaniowych miasta (ryc. 3).

Wówczas spółdzielczość mieszkaniowa rozwijała się bardzo dynamicznie. W 1995 r. funkcjonowało ponad 40 spółdzielni mieszkaniowych. Wzrost liczby spółdzielni mieszkaniowych nie miał jednak odzwierciedlenia w liczbie mieszkań oddawanych do użytku, ponieważ nowe spółdzielnie często powstawały spontanicznie na potrzeby niewielkiej grupy odbiorców budujących mieszkania dla siebie, często pracowników jednego zakładu pracy (SM Geofizyka, SM Akademicka Inicjatywa Młodych, SM Uniwersitas, SM Spomasz, SM Metalchem, SM Komendy Straży Pożarnej). Spółdzielnie, zwłaszcza nowo powstałe, uwalniały nadwyżkę mieszkań przez dopuszczenie ich do obrotu rynkowego. Większość małych spółdzielni po wybudowaniu budynków zaprzestała działalności inwestycyjnej, ograniczając się do administrowania podległymi zasobami. W konsekwencji powstawało coraz mniej mieszkań w budynkach wielorodzin-

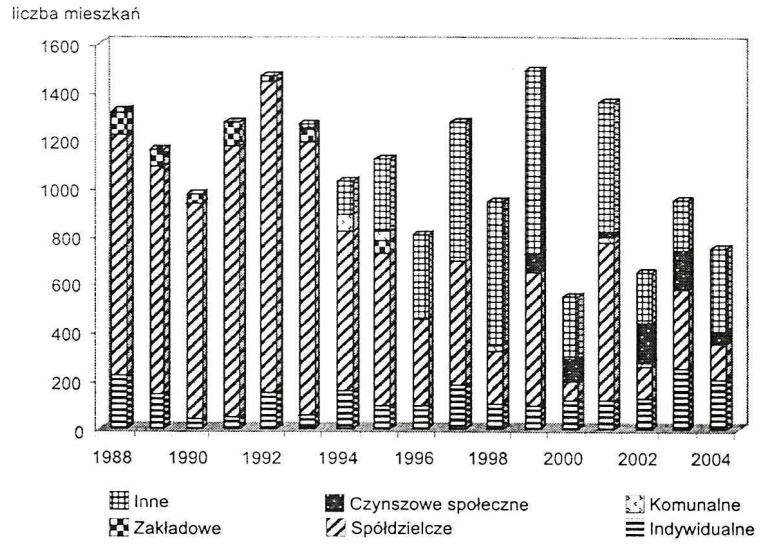
nych. Wynikało to z braku adekwatnego do kondycji ekonomicznej przyszłych lokatorów systemu finansowania inwestycji mieszkaniowych. Wysokie koszty kredytów budowlanych spowodowały, że wiele spółdzielni przystępowało do budowy obiektu mieszkalnego po zgromadzeniu środków przez przyszłych lokatorów. Spółdzielnie mieszkaniowe zaczęły pełnić funkcję deweloperów.

Silne wahania odchyleń od średniej nowo oddawanych mieszkań zaobserwowano też w drugiej połowie lat 90. (ryc. 2). Było to konsekwencją zmian w kształtowaniu się relacji popytowo-podażowych na pierwotnym rynku mieszkaniowym. W tym okresie przyrost substancji mieszkaniowej dokonywał się nadal wskutek rozbudowy budownictwa wielorodzinnego, jednak w liczbie mieszkań oddawanych do użytku sukcesywnie zmniejszał się udział budownictwa spółdzielczego. W miejsce spółdzielczych form budownictwa, które nie były w stanie oferować mieszkania jako dobra społecznego na warunkach z lat 70. i 80. wkroczyli prywatni inwestorzy oferujący mieszkania na sprzedaż lub wynajem na zasadach rynkowych. Budowanie mieszkań na sprzedaż lub wynajem stanowiło w drugiej połowie lat 90. główny strumień przyrostu substancji mieszkaniowej w mieście (ok. 50%). W działalności deweloperskiej, obok większych spółdzielni mieszkaniowych (Rubinkowo, Na Skarpie, MSM, Kopernik) wyspecjalizowało się kilka przedsiębiorstw prywatnych, operujących na lokalnym rynku, m.in. Budlex, Marbud, PB Urbański.



Ryc. 2. Dyspersja liczby mieszkań oddanych do użytkowania w Toruniu w latach 1988-2004

Źródło: Opracowanie własne (ryc. 2-8).



Ryc. 3. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych oddanych do użytkowania w Toruniu w latach 1988-2004

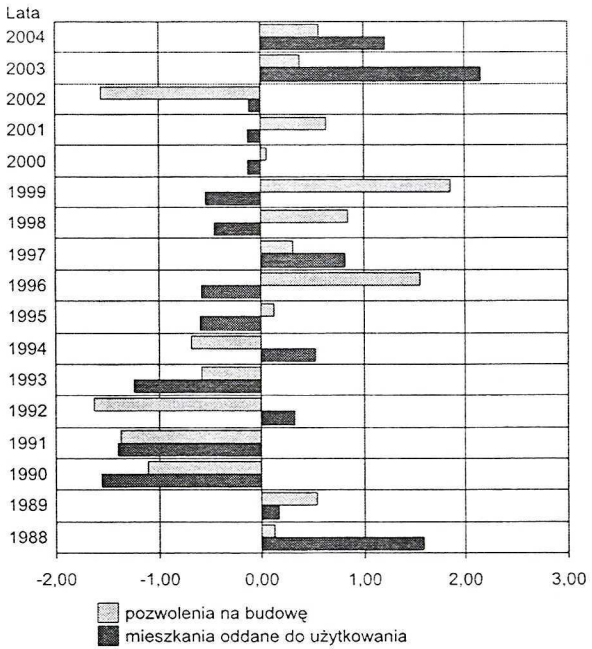
W latach 2002-2004 wykształciła się pewna równowaga w strukturze własnościowej podaży mieszkań. Przy czym rosnąca pozycja Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TTBS), i budownictwa indywidualnego w podaży nowych mieszkań (ryc. 3), wskazuje na postępujące rozwarstwienie społeczne. O wzroście skali obciążenia uboższych gospodarstw domowych zakupem własnego lokum mieszkaniowego świadczy spadek przeciętnej powierzchni mieszkań poza budownictwem indywidualnym o 15% (10 m^2). O ile w połowie lat 90. przeciętne mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym w Toruniu liczyło 58 m^2 o tyle w 2004 r. niespełna 49,6 m^2, przy czym w ofercie deweloperów przeważają mieszkania bardzo małe, o całkowitej powierzchni użytkowej w granicach 29-35 m^2. Największy spadek przeciętnej powierzchni nowego mieszkania był w czynszowym budownictwie społecznym. W 2004 r. nowo oddawane do użytku przez TTBS mieszkanie miało przeciętnie 41,6 m^2. Jednocześnie sukcesywnie wzrasta rola TTBS w podaży substancji mieszkaniowej w mieście. O zubożeniu potencjalnych nabywców mieszkań świadczy też ograniczona podaż mieszkań dużych. W ofercie deweloperów znajdują się tylko pojedyncze apartamenty w budynkach wielorodzinnych o maksymalnej pow. 219 m^2. W związku z tym, że koszt nabycia ok. 150 m^2 mieszkania w mieście jest równoważny z wybudowaniem domu, bardziej zamożni mieszkańcy Torunia częściej wybierali tę drugą formę budownictwa mieszkaniowego. Obok

inwestycji realizowanych indywidualnie, domy jednorodzinne występują od końca lat 90. w ofercie spółdzielni mieszkaniowych i deweloperów. Przeważają domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej, rzadziej są oferowane domy w zabudowie bliźniaczej i wolnostojące.

W latach 90. XX w. nowe budownictwo wielorodzinne realizowano głównie w pasie przestrzeni w odległości do 3 km od centrum na terenach o dominacji funkcji mieszkaniowej. Wznoszono je jako plomby w zabudowie starszej lub wykorzystując wolne przestrzenie na powojennych osiedlach domów wielorodzinnych, często zagospodarowując w tym celu tereny zielone. Nowe budynki sytuowano zwykle blisko już istniejących. Przesądzało o tym dążenie deweloperów do maksymalizacji zysków z inwestycji położonych blisko centrum. W związku z powyższym w latach 1988-2004 nastąpiło wyraźne dogęszczenie przestrzeni mieszkaniowej, często wbrew jakimkolwiek założeniom urbanistycznym. Projekty nowych budynków często odbiegają od dominującego na danym osiedlu stylu, dlatego kształt osiedli jest często przypadkowy.

W analizowanym okresie w nieco większym oddaleniu od centrum powstały również osiedla typu *green field*. Na uwolnionych terenach przemysłowo-składowych od podstaw wybudowano m.in. osiedle „Zieleniec" na Bydgoskim Przedmieściu i osiedle Koniuchy na Przedmieściu Chełmińskim. Wyczerpywanie się zasobów wolnej przestrzeni pod budownictwo mieszkaniowe w strefie bliskiego zaplecza centrum i popyt na tańsze obiekty spowodował rozbudowę przestrzeni rezydencjalnej na obrzeżach miasta. W latach 1988-2004 w północno-zachodniej części miasta powstało Osiedle Leśne, w północno-wschodniej osiedle Grębocin-Przyłubie, a w prawobrzeżnych Czerniewicach Osiedle Solanki.

Ogół czynników społeczno-ekonomicznych i instytucjonalno-prawnych oddziaływujących na przestrzeń miasta spowodował, że przestrzeń rezydencjalna podlega przeobrażeniom. Zjawiskiem nowym, które wydaje się, że na stałe wrosło w krajobraz polskich miast, są zamknięte osiedla. O ich powszechności występowania świadczy to, że 77,28% badanych respondentów dostrzega takie obiekty, a 87,21% z nich potrafi wskazać lokalizację zamkniętego obiektu mieszkaniowego. *Gated communities*, które w Toruniu występują w różnej formie, poczynając od grodzonych pojedynczych bloków po zamknięte osiedla ze strażnikiem, szlabanem i kamerami, najliczniej występują na dogęszczonych przedmieściach, gdzie zjawisko segregacji społecznej jest szczególnie widoczne oraz na obrzeżach miasta w osiedlach nowo powstających, które już w założeniu są zaprojektowane tak, aby odgradzały użytkowników. *Gated communities* stają się eksterytorialnymi obszarami miasta „zamykającymi się do wewnątrz", które w sposób arbitralny segregują mieszkańców miast wewnątrz, ale i w sąsiedztwie obiektów zamkniętych (Kłosek-Kozłowska 2005). Zawłaszczanie przestrzeni publicznej dokonuje się m.in. przez natrętne monitorowanie.



Ryc. 4. Dyspersja liczby pozwoleń na budowę i liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie jednorodzinnym w Toruniu w latach 1988-2004 (wartości standaryzowane)

Z przeprowadzonych badań wynika, że dla 44,69% respondentów takie obiekty są pożądanym miejscem zamieszkania. Głównymi czynnikami przemawiającymi za atrakcyjnością *gated communities* jest chęć zapewnienia sobie bezpieczeństwa. Taki argument podało 60,73% respondentów, dla których zamknięte osiedla są pożądanym miejscem zamieszkania. Ponadto, jako atut osiedli zamkniętych wskazywano spokój (4,29%, czystość i ładny wygląd (2,64%), a także wysoki standard (1,65%).

2.2. Budownictwo jednorodzinne

Dobrą i bezpieczną lokatą kapitału są na pewno wszelkie inwestycje związane z budową własnego lokum. Budowa domu jednorodzinnego często jest spełnieniem marzeń życia oraz wyznacznikiem statusu społecznego. Dając właścicielowi poczucie niezależności jednocześnie nobilituje. Realizacja tego typu dążeń społecznych dokonuje się przez zasiedlanie wolnych terenów,

zwłaszcza na obrzeżach miasta, ale także zasiedlanie terenów wiejskich w najbliższym sąsiedztwie miasta (proces suburbanizacji). Indywidualne budownictwo mieszkaniowe realizowane w Toruniu cechowały w analizowanym okresie silne wahania koniunkturalne.

Odzwierciedla to zarówno liczba wydanych pozwoleń na budowę, jak i liczba pozwoleń na użytkowanie obiektów budowlanych. Wydane pozwolenia na budowę obiektów mieszkalnych określają skalę potencjalnych inwestycji. Natomiast liczba pozwoleń na użytkowanie obiektów budowlanych pozwala na określenie realnego przyrostu, lub zmniejszenia nowych zasobów budowlanych, skali realizowanych robót i pośrednio długości trwania procesu budowlanego. Zatem liczba obiektów budowlanych oddanych do użytkowania jest pochodną m.in. liczby pozwoleń na budowę wydawanych w latach poprzednich. Cykl inwestycyjny, od wydania pozwolenia na budowę do „zasiedlenia" – tj. zgłoszenia zamiaru przystąpienia do użytkowania obiektu lub uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie, trwa przeciętnie od 1,5-3 lat. Z ryc. 4 wynika, że największe odchylenia od średniej badanych parametrów ruchu budowlanego wystąpiły na początku i na końcu badanego okresu. Na przełomie lat 80. i 90. wiązało się to z oddaniem do użytkowania mieszkań, których proces realizacji inwestycji był rozpoczęty w latach 80. W związku z tym, że w okresie gospodarki socjalistycznej były głównie wydawane pozwolenia na budowę typowych budynków jednorodzinnych, wśród obiektów oddanych wówczas do użytkowania przeważały budynki o powierzchni użytkowej oscylującej w granicach 105 m^2 i wysokim wskaźniku eksploatacji powierzchni zabudowy kształtującym się na poziomie 1,7[1]. Znaczna część wydanych w tym okresie pozwoleń na budowę dotyczyła budynków mieszkaniowo-usługowych, głównie warsztatowych i handlowych. Wynikało to z tego, że w tej fazie transformacji zostały uruchomione mechanizmy rozwoju przedsiębiorczości. Groźba utraty pracy, lub jej utrata skłaniały do decyzji o alokacji oszczędności w dobra trwałe, które jednocześnie gwarantowały warunki do uruchomienia własnej działalności. Sklep, hurtownia, warsztat naprawczy zlokalizowane we własnych zasobów infrastrukturalnych potęgowały szanse uzyskania szybkiego zwrotu zainwestowanego kapitału.

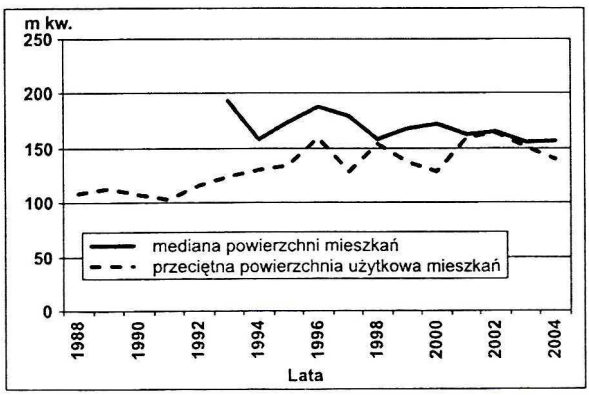
Pewne ożywienie w poziomie wydanych pozwoleń na budowę obserwowano także pod koniec lat. 90. Jednym z podstawowych zjawisk, które przyczyniły się do wzrostu aktywności inwestycyjnej indywidualnych inwestorów w sektorze mieszkaniowym były poprawiające się warunki makroekonomiczne – stopniowe obniżenie stóp procentowych i spadek inflacji oraz preferencyjne warunki do rozwoju mieszkalnictwa w postaci tzw. dużej ulgi

[1] Wskaźnik ten jest wartością niemianowaną, ukazuje stosunek powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego do jego powierzchni zabudowy.

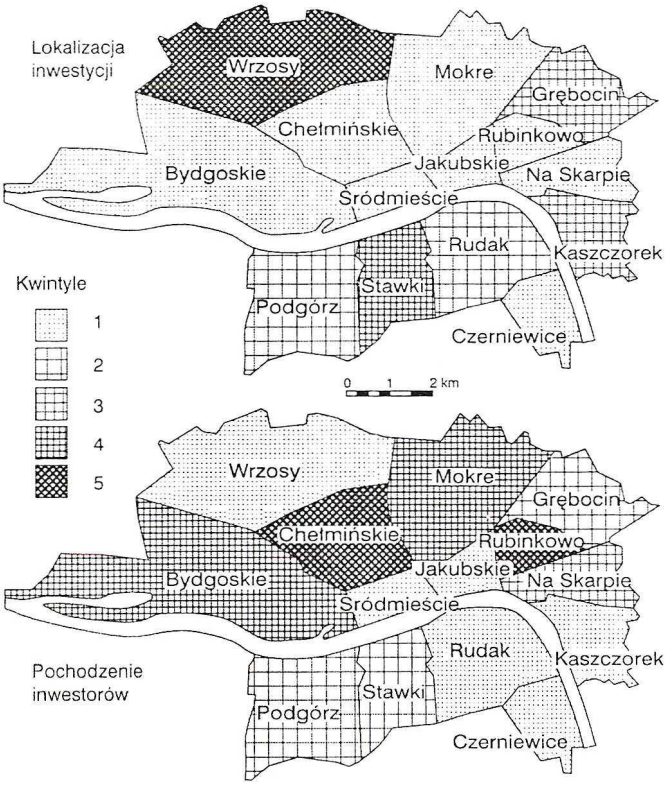
budowlanej. W wyniku wzrostu zaufania do instytucji finansowych znacznie zwiększył się też portfel kredytów mieszkaniowych banków komercyjnych.

Nieco inne przesłanki zadecydowały o wyższym niż przeciętnie wzroście liczby obiektów mieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2003-2004. Wówczas inwestorzy w obawie przed wprowadzeniem obowiązkowych (płatnych) kontroli po zakończeniu budowy zgłaszali gminom ukończone budowy. Wcześniej część inwestorów nie rejestrowała zasiedlonych budynków m.in. w celu wydłużenia okresu korzystania z ulgi podatkowej. W tym czasie wyższy niż przeciętnie poziom miało zjawisko wydawania pozwoleń na budowę (ryc. 4). Główną przyczyną tego stanu rzeczy była obawa inwestorów indywidualnych przed podwyżką stawki VAT na materiały budowlane. Znacznie niższy poziom liczby pozwoleń wydanych na budowę indywidualnych domów mieszkalnych w br. pozwala wnioskować, że w najbliższych kilku latach realizacja inwestycji na podstawie wydanych w latach 2003-2004 pozwoleń na budowę będzie głównym strumieniem podaży indywidualnych budynków mieszkalnych i uratuje rynek podaży indywidualnych budynków mieszkalnych w Toruniu przed całkowitą zapaścią.

W analizowanym okresie nastąpiły zmiany w wielkości powierzchni użytkowej indywidualnych budynków mieszkalnych. W przeciwieństwie do mieszkań w budynkach wielorodzinnych przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w budownictwie indywidualnym wzrosła w analizowanym okresie ze 109 m^2 w 1988 r. do ok. 150 m^2 w 2004 r. Jednocześnie mediana powierzchni mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę, obniżyła się z 193 m^2 w 1993 r. do 157 m^2 w 2004 r. (ryc. 5). Wysokie koszty budowy i utrzymania oraz niż-



Ryc. 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa i mediana powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach jednorodzinnych w latach 1988-2004



Ryc. 6. Kwintyle rozkładu lokalizacji inwestycji i pochodzenia inwestorów budynków jednorodzinnych w latach 1988-2004

szy status materialny inwestorów wpłynęły więc na wzrost udziału budynków o mniejszej powierzchni użytkowej. Obniżył się też współczynnik eksploatacji powierzchni zabudowy do ok. 1,11. Oznacza to, że zmieniła się architektura domów jednorodzinnych. Wśród budynków oddawanych do użytkowania dominują budynki jednokondygnacyjne, ze znacznym udziałem w zabudowie powierzchni niemieszkalnych, zwłaszcza garażowych.

Analiza przestrzenna redystrybucji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego na terenie Torunia wskazuje na ujemną umiarkowaną korelację między lokalizacją inwestycji i pochodzeniem inwestora (r=-0,333). Rozproszenie badanego zjawiska potwierdza współczynnik koncentracji przestrzennej Florence'a, który dla badanych zmiennych osiągnął wartość F=0,593. Należy zauważyć,

że w analizowanym okresie proces redystrybucji ludności do zabudowy jednorodzinnej zachodził w całym mieście. Rozkład kwintyli lokalizacji inwestycji wskazuje na dużą atrakcyjność w omawianej sferze dzielnic skrajnie położonych o dominacji tradycyjnej zabudowy jednorodzinnej: Wrzosy, Stawki, Grębocin i Kaszczorek. Obszary te o znacznych areałach wolnej przestrzeni na początku lat 90. zostały intensywnie dogęszczone w późniejszych latach. Wybór na lokalizację własnego domu osiedla o dominacji zabudowy jednorodzinnej, często o atrakcyjnym położeniu, dawał ich właścicielom poczucie zamieszkiwania poza miastem, jednocześnię atutem tych lokalizacji jest duża dostępność komunikacyjna.

Z kolei rozkład kwintyli pochodzenia inwestorów budynków jednorodzinnych (ryc. 6) wyraźnie wskazuje na koncentrację zjawiska w dzielnicach wielkopłytowych (Rubinkowo, Na Skarpie) i śródmiejskich (Bydgoskie, Mokre, Chełmińskie). Na decyzję o zmianie dzielnicy zamieszkania niewątpliwie wpłynęły narastające i nawarstwiające się we wspomnianych dzielnicach problemy społeczne (duży udział ludności w wieku poprodukcyjnym, słabo wykształconej, wysoka stopa bezrobocia, patologie, przestępstwa) i infrastrukturalne (najniższy w Toruniu stopień wyposażenia w instalacje, zwłaszcza ustęp spłukiwany, łazienkę, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę bieżącą, wysokie czynsze w związku z wysokimi ratami na remonty i modernizację).

Na podstawie wydanych pozwoleń na budowę przeprowadzono badanie mobilności mieszkańców poszczególnych dzielnic podejmujących decyzję o lokalizacji własnego domu w granicach administracyjnych Torunia. Wynika z nich, że największy dystans[2] pokonywali prywatni inwestorzy z dzielnic:

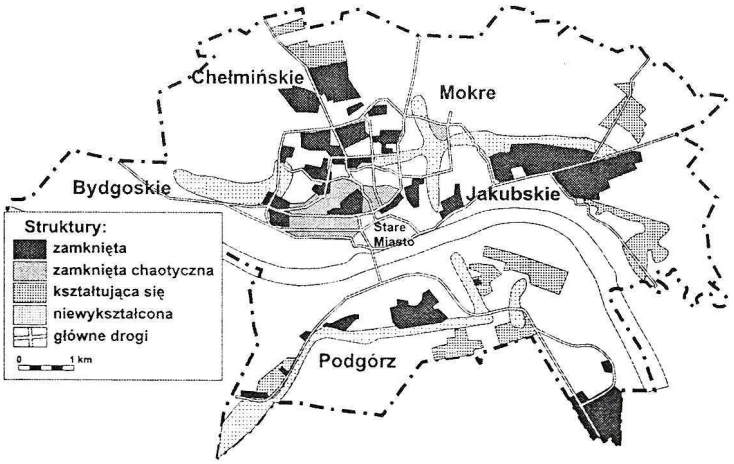
Ryc. 7. Mobilność mieszkańców Torunia przy wyborze lokalizacji

[2] Przyjęto, że lokalizacja domu w dzielnicy zamieszkania odpowiada dystansowi 1, w dzielnicach bezpośrednio sąsiadujących z dzielnicą zamieszkania dystansowi 2, w dzielnicach kolejnego sąsiedztwa dystans 3 itd.

Bydgoskie, Mokre, Na Skarpie i Rubinkowo (ryc. 7). Analizując pierścieniowy rozkład decyzji lokalizacyjnych stwierdzono w tej grupie dzielnic silną dodatnią korelację rozkładu inwestorów z dzielnic Bydgoskie i Na Skarpie (r=0,841). Największa część inwestorów z tych dzielnic lokalizowała dom na osiedlach bezpośrednio sąsiadujących z dzielnicą zamieszkania. Natomiast ujemna zależność korelacyjna w rozkładzie inwestorów zachodziła miedzy dzielnicami Rubinkowo i Mokre (r=-0,624). Mieszkańcy dzielnicy Rubinkowo preferowali przy lokalizacji domku jednorodzinnego dzielnice dalej oddalone od miejsca zamieszkania, podczas gdy mieszkańcy dzielnicy Mokre wybierali lokalizację we własnej, sąsiedniej lub skrajnie oddalonych dzielnicach. Z przeprowadzonych badań wynika, że najmniejsze przywiązanie do własnej dzielnicy zamieszkania wykazywali mieszkańcy dzielnicy Rubinkowo, podczas gdy miejsca na lokalizację domu w bliskim sąsiedztwie miejsca zamieszkania poszukiwali mieszkańcy dzielnic Mokre i Na Skarpie.

Natomiast najkrótszy dystans przy lokalizacji domu jednorodzinnego pokonywali inwestorzy z dzielnic: Kaszczorek, Rudak, Stawki i Wrzosy (ryc. 7). Pierścieniowy rozkład inwestorów z tych dzielnic wykazuje bardzo silną dodatnią korelację (r> 0,971). Mieszkańcy wspomnianych dzielnic najczęściej wybierali na lokalizację domu własną lub bezpośrednio sąsiadującą dzielnicę. Wskaźnik ten w pewnym stopniu odzwierciedla silną więź emocjonalną mieszkańców z własną dzielnicą zamieszkania.

Z przeprowadzonych badań wynika, że nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane w latach 1988-2004 w różnym stopniu oddziaływało na wewnętrzną strukturę przestrzeni rezydencjalnej. W konsekwencji można wyróżnić obszary o strukturze wykształconej zamkniętej, wykształconej chaotycznej, kształtującej się i niewykształconej (ryc. 8). Subsystemy rezydencjalne o strukturze wykształconej występują głównie w zachodniej i wschodniej części miasta oraz nieliczne w dzielnicach prawobrzeżnych. Tworzą je osiedla o dominacji zabudowy wielorodzinnej (na Bydgoskim Przedmieściu to m.in. osiedle Młodych, Osiedle Reja, Gagarina, Uniwersyteckie, Os. Chrobrego na Przedmieściu Mokrym, Osiedle Rubinkowo II i Na Skarpie w dzielnicach o tej samej nazwie, zespoły budynków współczesnej zabudowy wielorodzinnej na Podgórzu oraz Os. Solanki w Czerniewicach), osiedla o przewadze zabudowy jednorodzinnej i intensywnych form współczesnej zabudowy jednorodzinnej (np. osiedle Józefa, Wrzosy I, Wrzosy II, Rubinkowo I, rejon ul. Hallera na Podgórzu, osiedle Czerniewice w Czerniewicach). Subsystemy rezydencjalne o strukturze wykształconej chaotycznej obejmują fragmenty przedmieść, gdzie dawna zabudowa przedmiejska przeplata się z powojennymi i współczesnymi formami budownictwa mieszkaniowego, m.in. na Bydgoskim Przedmieściu os. Bydgoskie, na Chełmińskim Przedmieściu os. Dekerta, os. Chełmińskie,



Ryc. 8. Poziom wykształcenia przestrzeni rezydencjalnej Torunia w 2004 r.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia*

rejon ul. Sobieskiego i Skłodowskiej-Curie na Jakubskim Przedmieściu. Przyszły kształt subsystemów rezydencjalnych o strukturze niewykształconej jest ściśle powiązany z rozbudową wybranych elementów układu komunikacyjnego. Subsystemy o takiej strukturze obejmują głównie przestrzenie wzdłuż tras wylotowych na Bydgoszcz, Poznań, częściowo Łódź oraz północnej i południowej obwodnicy Torunia. Subsystemy o strukturze kształtującej się występują przede wszystkim na obrzeżach miasta, gdzie proces realizacji inwestycji mieszkaniowych ciągle intensywnie zachodzi (m.in. południowy Podgórz, Os. Stawki, Os. Leśne na Chełmińskim Przedmieściu, dzielnica Grębocin, dzielnica Kaszczorek).

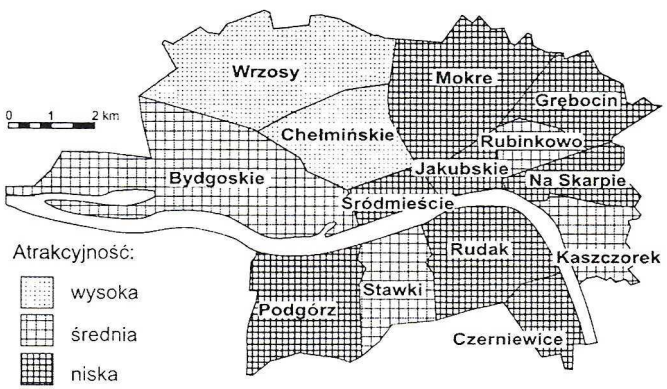
3. Preferencje mieszkaniowe

Zróżnicowanie poszczególnych sfer przestrzeni rezydencjalnej ukształtowanej niekiedy w bardzo długim procesie historycznym wpływa na różną atrakcyjność poszczególnych subsystemów rezydencjalnych. Johnston (1973) wyróżnił trzy wymiary wartościujące preferencje mieszkaniowe: „środowisko bezosobowe", czyli fizyczne atrybuty miejsca, które można skorelować ze sferą fizyczną przestrzeni rezydencjalnej, „środowisko interpersonalne", które odpowiadałoby przestrzeni społecznej i atrybuty lokalizacyjne koherentne z zasobami mieszkaniowymi.

Z przeprowadzonych badań wynika, że najatrakcyjniejszą dzielnicą dla celów mieszkaniowych są Wrzosy (ryc. 9). Dzielnica ta rozbudowywana od początku lat 70. stanowi subsystem o dominacji współczesnych intensywnych form zabudowy jednorodzinnej (zabudowa szeregowa i bliźniacza) i zabudowy wolnostojącej. Mimo niedoborów infrastrukturalnych (niektóre kwartały nie mają kanalizacji, drogi w większości nie są utwardzone) o atrakcyjności przesądzają walory lokalizacyjne. Pewne wyizolowanie osiedli, atrakcyjne położenie (zwłaszcza osiedli kształtujących się, które adaptują tereny śródleśne), wywołują poczucie zamieszkiwania poza miastem. Środowisko interpersonalne ukształtowane lub kształtowane jest tu przez rynek. Wysokie ceny działek i mieszkań decydują o dostępności tej przestrzeni dla bardziej zamożnej grupy mieszkańców Torunia. Zamieszkiwanie na Wrzosach nobilituje społecznie. W dzielnicy tej subsystemy rezydencjalne, dogęszczone zwłaszcza w latach 90. wykazują cechy struktury zamkniętej (Wrzosy I, Wrzosy Gromadzka i Wrzosy Słoneczna oraz Wrzosy III) oraz kształtującej się (Wrzosy Polana, Wrzosy Os. Leśne).

Respondenci rzadziej wskazywali atrakcyjność innych dzielnic z dominacją zabudowy jednorodzinnej, np. Czerniewic, Grębocina, Rudaka. Subsystemy te mają cechy struktury kształtującej się, co utrudnia ich percepcję w przestrzeni mieszkaniowej Torunia. W świadomości Torunian ich mankamentem jest ograniczona dostępność komunikacyjna (daleko, most). Dzielnice te były najbardziej atrakcyjne dla ich mieszkańców.

Co szósty respondent jako najatrakcyjniejszą dzielnicę wskazał Chełmińskie, przy czym 70% badanych tak wartościujących przestrzeń mieszkalną za najatrakcyjniejsze uznało osiedle Koniuchy. Osiedle to powstałe w latach 90. Jest przykładem przestrzeni mieszkaniowej o przewadze współczesnych form



Ryc. 9. Atrakcyjność dzielnic mieszkaniowych Torunia w opinii respondentów

intensywnej zabudowy wielorodzinnej, które obecnie można zakwalifikować jako strukturę zamkniętą. Powstałe z zastosowaniem współczesnych technologii i na podstawie ciekawych rozwiązań urbanistycznych (zespoły budynków tworzą kameralne wnętrza urbanistyczne) przyciąga wizerunkiem (estetyka zagospodarowania terenu) i wyposażeniem infrastrukturalnym (dobre drogi, liczne parkingi, garaże, dobrze rozwinięta sieć usług). Respondenci jako atut tego osiedla wskazywali bliskość centrum. O takiej percepcji w większym stopniu decyduje dobre skomunikowanie tego osiedla niż fizyczna bliskość do śródmieścia.

Dla 10% respondentów najatrakcyjniejszą dzielnicą dla celów mieszkaniowych jest dzielnica Bydgoskie. Przestrzeń mieszkaniowa jest silnie zróżnicowana. Elitarne w XIX w. osiedle, po II wojnie światowej stanowiło zaplecze mieszkań socjalnych. W okresie gospodarki socjalistycznej mieszkanie w przedwojennym budynku widziano jako życie w slumsie, do którego wprowadza się margines. Rzeczywiście budynki te, z powodu braku dofinansowania i modernizacji (np. brak łazienek) tworzą zasoby substandardowe. Obecnie mieszkanie w historycznych okolicach podnosi prestiż społeczny. Budynki przedwojenne wyremontowane i dostosowywane do współczesnych standardów stają się powoli poszukiwane na rynku nieruchomości. W dzielnicy tej wolne, lub uwolnione przestrzenie intensywnie wypełniało budownictwo plombowe. Za atrakcyjnością Bydgoskiego Przedmieścia przemawia dobra dostępność komunikacyjna i dostępność do usług oraz zieleń miejska (Park Bydgoski). Co piąty respondent, dla którego atrakcyjne jest Bydgoskie Przedmieście wskazał jednak za najatrakcyjniejsze dla zamieszkania nowe dzielnice, głównie Zieleniec (dobre warunki, spokój, bezpiecznie) i Bielany Brzezina (budownictwo jednorodzinne, cisza). Zamknięcie się wewnętrznej struktury przestrzeni rezydencjalnej na Bydgoskim Przedmieściu utrudnia niewykształcona sfera społeczna. Wielkopłytowe osiedla (np. Gagarina) i osiedla intensywnie dogęszczone (Fałata, Kochanowskiego, Reja) stanowią obecnie siedlisko nawarstwiających się problemów społecznych.

Z badań wynika, że w rankingu atrakcyjności względnie wysoką pozycję zajęła w większości blokowa dzielnica Rubinkowo. Jako najatrakcyjniejszą wskazywali ją mieszkańcy przeciwlegle położonego lewobrzeżnego Podgórza (37% wskazań na tę dzielnicę) oraz sami mieszkańcy Rubinkowa. Często za atrakcyjną wskazywano położoną nieopodal dzielnicę Na Skarpie (3,71% respondentów), która pod względem funkcjonalnym stanowi dopełnienie Rubinkowa. Tutaj dominują wysokie formy budownictwa wielkopłytowego. Powstanie w okresie powojennym osiedli-sypialni stworzyło zupełnie nową przestrzeń miejską. Początkowo uważane za nowoczesne budownictwo, mające dać względnie wysoki standard niewysokim kosztem, okazało się fikcją. Kończy się przewidziany na 50 lat cykl życia tych budynków, które już obecnie wymagają pilnych i kosztownych remontów. Ze społecznego punktu widzenia blokowiska

stały się przestrzenią ujarzmioną, o czym świadczy wynik badania. Atrakcyjność blokowiska w percepcji mieszkańców Torunia wskazuje, że wielu ludzi zaakceptowało funkcjonowanie w takiej rzeczywistości. Sądzić można, że czują się dobrze w tych warunkach i nie czują potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Być może efekt ten jest pochodną rozpoczętego procesu humanizacji blokowisk, którego dostrzegalnym przejawem jest poprawa wyglądu elewacji zwłaszcza w trakcie prac związanych z dociepleniem, zmiana elementów architektonicznych (inne wejścia, dostawienie balkonów, dachów *etc.*). Humanizacja tego typu osiedli jest jednak procesem bardziej złożonym i wymagającym działań zintegrowanych. Utrzymanie wartości substancji mieszkaniowej, przeciwdziałanie powstawaniu społecznej alienacji i patologii oraz spowolnienie segregacji przestrzennej i niedopuszczenie do powstania „złych dzielnic" wymaga chociażby intensyfikacji remontów, m.in. przez zwiększenie udziału mieszkańców w remontach i pracach budowlanych, zainwestowania w małą architekturę i lepsze urządzenie terenów zielonych, prowadzenie działań proekologicznych, stworzenie warunków do inwestowania w usługi.

Z badań wynika, że atrakcyjność dzielnic mieszkaniowych Torunia zależy od typu budownictwa, w którym zamieszkiwali respondenci. O ile mieszkańcy wszystkich typów budownictwa za najatrakcyjniejszą dzielnicę wskazali Wrzosy (18-35%), o tyle druga ranga jest zróżnicowana. Rezydenci bloków chętniej osiedliliby się na nowych osiedlach blokowych (np. Koniuchy, Zieleniec – 18,31%), podczas gdy mieszkańcy wieżowców nie potrafili wskazać najatrakcyjniejszej dzielnicy (11,76). Właściciele domków jednorodzinnych preferowali natomiast dzielnice o tym samym typie zabudowy.

Podsumowanie

W analizowanym okresie istotnie zmieniły się warunki rozwoju przestrzeni rezydencjalnej. Wskutek upowszechnienia się relacji rynkowych mieszkanie stało się towarem, a w konsekwencji wyróżnikiem statusu społecznego i materialnego. Rynek mieszkaniowy w Toruniu jest zdominowany przez budownictwo wielorodzinne, którego rola w podaży mieszkań sukcesywnie zmniejsza się. Zmienia się też struktura własnościowa podaży substancji mieszkaniowej. Wyraźnie maleje rola budownictwa spółdzielczego na rzecz budownictwa na sprzedaż i wynajem oraz czynszowego budownictwa społecznego. Tak, deweloperzy, jak i Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oferują do sprzedaży mieszkania coraz mniejsze, co jest pochodną postępującego ubożenia społeczeństwa.

Budownictwo wielorodzinne oddziaływało na przestrzeń rezydencjalną Torunia zwłaszcza w dzielnicach mieszkaniowych otaczających zespół staromiejski. W analizowanym okresie w promieniu ok. 3 km od centrum nastąpiło

intensywne dogęszczenie przestrzeni mieszkaniowej. Lokalizacje nowych budynków mieszkalnych, często niezgodnie z założeniami planistycznymi i urbanistycznymi, spowodowały ogólny chaos w tych subsystemach rezydencjalnych. Wykształconą strukturą cechują się natomiast subsystemy rezydencjalne realizowane w dalszym zapleczu. Wielorodzinne osiedla *green field* Zieleniec (na Bydgoskim Przedmieściu), czy Koniuchy (na Chełmińskim Przedmieściu) należą obecnie do bardziej atrakcyjnych dzielnic mieszkaniowych Torunia.

Przestrzeń rezydencjalna Torunia w okresie transformacji ustrojowej wyraźnie powiększyła się. W efekcie oddziaływania renty gruntowej i w odpowiedzi na zapotrzebowanie uboższej części społeczeństwa tańsze budownictwo wielorodzinne rozwija się na obrzeżach miasta (Os. Grębocin Przyłubie, Os. Czerniewice Solanki).

W podaży zasobów mieszkaniowych relatywnie wzrosła rola budownictwa indywidualnego. Zmieniła się architektura tego typu budownictwa, nastąpił też wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (obecnie ok. 150 m^2). Inwestorzy indywidualni, podejmując decyzję o lokalizacji domu w Toruniu pokonywali różne dystanse. Najdalej od miejsca swego zamieszkania lokowali dom mieszkańcy dzielnic śródmiejskich (dawnych przedmieść) i osiedli wielkopłytowych (Rubinkowo, Na Skarpie). Natomiast w miejscu dotychczasowego zamieszkania budowali dom mieszkańcy dzielnic zdominowanych przez budownictwo jednorodzinne, zwłaszcza prawobrzeżnego Rudaka i Stawków oraz lewobrzeżnych Wrzosów i Kaszczorka. Atrakcyjność dzielnic mieszkaniowych badana tylko przez pryzmat cech subiektywnych wskazuje, że najbardziej pożądanym miejscem zamieszkania jest dzielnica Wrzosy, z dominującymi intensywnymi i wolnostojącymi formami budownictwa mieszkaniowego, w przeważającej części o wykształconej strukturze przestrzeni rezydencjalnej. Wrzosy jako najatrakcyjniejszą dzielnicę dla celów mieszkaniowych wskazali mieszkańcy wszystkich typów budownictwa. Najsilniejszą więź emocjonalną z dzielnicą zamieszkania wykazali mieszkańcy Stawków (82,2% respondentów z tej dzielnicy wskazało Stawki jako najbardziej atrakcyjną dzielnicę mieszkaniową Torunia). Natomiast największy udział respondentów, którzy mieli trudności w określeniu stosunku emocjonalnego do dzielnic, zaobserwowano wśród mieszkańców wieżowców (11,76%).

W związku z utrzymującą się przewagą podaży nad popytem na rynku mieszkaniowym Torunia oferenci mieszkań dostosowują ofertę do możliwości konsumentów. Podejmowane są działania w zakresie np. humanizacji osiedli wielkopłytowych, budowy małych mieszkań czynszowych, a także proponowane są *gated communites*, które stanowią pożądane miejsce zamieszkania dla niemal połowy respondentów.

Przestrzeń rezydencjalna Torunia wykazuje silne zróżnicowanie pod względem strukturalnym. Subsystemy rezydencjalne o strukturze zamkniętej

stanowią niespełna kilka procent przestrzeni rezydencjalnej Torunia. Większość subsystemów jest w fazie kształtowania. Brak koherencji poszczególnych wymiarów przestrzeni rezydencjalnej jest obecnie jednym z ważniejszych problemów współczesnych miast.

Literatura

Alonso W., 1964, *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent.* Harvard University Press, Cambridge.

Bourne L. S., 1976, *Urban Structure and Land Use Decisions.* Annal of the Association of American Geographers, t. 66, nr 4, s. 531-548.

Budownictwo to szansa na utrwalenie rozwoju gospodarczego, 2005, Zapis dyskusji Klubu Parlamentarnego SLD, Warszawa.

Gaczek W., 1979, *Struktura przestrzeni rezydencjalnej Poznania. Studium analizy czynnikowej.* PWN, Warszawa-Poznań.

Ilnicki D., 2003, *Zmiany i przestrzenne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach dziewięćdziesiątych*, [w:] *Budownictwo w przestrzeni lok*alnej, T. Marszał (red.). Wyd. UŁ, Łódź.

Jaroszewska-Brudnicka R., 2004, *Zróżnicowanie przestrzeni społecznej Torunia.* Wyd. UMK, Toruń.

Johnston R.J., 1973, *Social Area Change in Melbourne, 1961-1966: A Sample Exploration.* Australian Geographical Studies, t. 11.

Kłosek-Kozłowska D., 2005, *Miasto enklaw strzeżonych.* „Urbanista" 7, Warszawa.

Korcelli P., 1974, *Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast.* Studia KPZK PAN, t. 4-5, PWN, Warszawa.

Kwiatkowska E., 1973, *Rozwój przestrzenny Torunia.* AUNC, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, z. 32, Geografia X, Toruń.

Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90-tych – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.

Pióro Z., 1962, *Ekologia społeczna w urbanistyce (na przykładzie badań lubelskich i toruńskich).* Arkady, Warszawa.

Węcławowicz G., 1975, *Struktura przestrzeni społeczno-gospodarczej Warszawy 1931 i 1970 w świetle analizy czynnikowej.* Prace Geograficzne nr 16 IG PAN, Warszawa.

Węcławowicz G., 1981, *Próba teorii struktury wewnętrznej miast Polski. Studium z ekologii czynnikowej*, [w:] *Studia nad migracjami i przemianami systemu osadniczego w Polsce*, K. Dziewoński, P. Korcelli (red.). Prace Geograficzne, 140, Ossolineum, Warszawa.

Węcławowicz G., 2003, *Geografia społeczna miast. Zróżnicowanie społeczno-przestrzenne.* Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.

Wingo L., 1961, *An Economic Model of the Utyilization of Urban Land for Residential Purposes.* Papers and Proceedings, Regional Science Association, t. 7, s. 191-205.