

Conflict of interest: None declared. Received: 16.10.2013. Revised: 14.11.2013. Accepted: 20.12.2013.

ATRAKCYJNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH W BYDGOSZCZY W PIERWSZEJ DEKADZIE XXI WIEKU– PRÓBA OCENY

The attractiveness of residential areas in Bydgoszcz in the first decade of XXIst century

Hanna Michniewicz-Ankiersztajn

Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy

Streszczenie

Celem niniejszego artykułu jest scharakteryzowanie przestrzeni miejskiej Bydgoszczy pod kątem atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej. Dywersyfikacja przestrzeni wewnątrzmięskiej może mieć istotny wpływ na decyzje dotyczące wyboru miejsca zamieszkania. Można tu mówić o swego rodzaju predyspozycjach pewnych obszarów miasta do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Jednak atrakcyjność miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, jest nie do końca określona i różnie pojmowana przez określone grupy ludności. Wydaje się że pojęcie atrakcyjności wiąże się w dużym stopniu z mierzalnymi wskaźnikami dotyczącymi infrastruktury, dostępności czy jakości środowiska.

Słowa kluczowe: atrakcyjność mieszkaniowa, warunki życia, Bydgoszcz

Miasto, w stosunku do otaczającego je obszaru stanowi odrębny twór pod względem fizjonomicznym, morfologicznym i funkcjonalnym. Jednak ta „zewnątrzna” jednorodność jest w znacznym stopniu uproszczona i zgeneralizowana. Przestrzeń wewnątrzmięska bowiem jest silnie zróżnicowana, a poszczególne jej części (osiedla, jednostki urbanistyczne) są w znacznym stopniu homogeniczne biorąc pod uwagę ich rozplanowanie, strukturę funkcjonalną, czy też skład ludnościowy.

Dywersyfikacja przestrzeni wewnątrzmięskiej może mieć istotny wpływ na decyzje dotyczące wyboru miejsca zamieszkania. Można tu mówić o swego rodzaju predyspozycjach pewnych obszarów miasta do rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Jednak atrakcyjność miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, jest nie do końca określona i różnie pojmowana przez określone grupy ludności. Wydaje się że pojęcie atrakcyjności wiąże się nie tylko z mierzalnymi wskaźnikami dotyczącymi infrastruktury, dostępności czy jakości środowiska. Istotne znaczenie ma tu bowiem subiektywna opinia potencjalnych, czy faktycznych mieszkańców, nie tylko na temat warunków życia, ale też i jego jakości na określonym obszarze. Osoby mogą zwracać większą uwagę na komfort życia wynikający z użytkowania mieszkań na nowoczesnych, komfortowo wyposażonych, grodzonych i chronionych osiedlach, inna zaś grupa ludzi kładzie większy nacisk na jakość otaczającego środowiska naturalnego, kształtowanie się więzi sąsiedzkich, czy dostępność podstawowych usług.

Celem niniejszego artykułu jest próba oceny atrakcyjności mieszkaniowej terenów Bydgoszczy w kontekście czynników mających znaczenie w wyborze miejsca zamieszkania

np. wieku i rodzaju i wyposażeniu tkanki mieszkaniowej w media techniczne, dostępności usług, poziomu bezpieczeństwa, jakości środowiska naturalnego, jak również położenia komunikacyjne osiedla.

Założono, że w przestrzeni Bydgoszczy istnieją obszary o zróżnicowanej atrakcyjności mieszkaniowej, przy czym dogodne warunki mieszkaniowe z punktu widzenia lokalizacji i infrastruktury technicznej nie zawsze wiążą się z zamieszkiwaniem w czystym środowisku.

Na potrzeby pracy analizie poddano obszar miasta podzielony na jednostki urbanistyczne. Do badań wykorzystano dane statystyczne i kartograficzne pozyskane przez autorkę w trakcie kwerendy terenowej w spółdzielniach mieszkaniowych i Administracji Domów Miejskich, Komendy Miejskiej Policji oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy.

Warunki życia i jego jakość w świetle literatury

Mieszkanie stanowi przestrzeń najbliższą człowiekowi, „użytkowaną zgodnie z własnymi potrzebami, systemem wartości i preferencjami” (Kaltenberg –Kwiatkowska, 1982). Każda osoba dąży więc do zajęcia w przestrzeni optymalnego dla siebie miejsca zamieszkania. „Wyobrażenia o tym miejscu są w znacznej mierze odzwierciedleniem aktualnie posiadanych warunków zamieszkania oraz charakteru otaczającej przestrzeni miejskiej” (Kaczmarek S., 1996, s.6).

W literaturze funkcjonuje wiele prac dotyczących zróżnicowania warunków bytowych i poziomu życia ludności. Należy przy tym podkreślić, że jest to stosunkowo młody nurt badawczy, zapoczątkowany ostatnich dekadach XX wieku (Liszewski, 2004). Niemniej jednak, w ostatnich dziesięcioleciach wydano szereg publikacji dotyczących wspomnianej problematyki. Były to m.in. badania Muzioł (1981,1983), Chojnickiego i Czyż (1991), Liszewskiego (1995), Kaczmarek (1996), Rydza (1998) i in.

Prace badawcze z zakresu zróżnicowania warunków życia człowieka doprowadziły do wprowadzenia kilku podstawowych pojęć i definicji. Pojęcia te zostały zebrane i opisane w pracach takich autorów jak S. Liszewski (2004), A. Zborowski (2005), S. Kaczmarek (1996).

Pierwszą ze stosowanych, jest definicja warunków życia. Wg S. Liszewskiego określa ona ogólny stan zaspokojenia wszelkich potrzeb życia i działalności człowieka (2004, s. 10). Hodoly (1975) poszerza to pojęcie o całokształt czynników determinujących zaspokojenie potrzeb ludzkich – czyli o warunki życia społecznego, warunki pracy, jakość środowiska. Należy w tym miejscu podkreślić, iż pojęcie „warunki życia”, jest stosowane zamiennie z pojęciem warunków bytowych (*living conditions*) (Zborowski, 2005).

Z warunkami życia wiążą się między innymi warunki mieszkaniowe (sytuacja mieszkaniowa). W ścisłym znaczeniu określają one wielkość mieszkań, stopień ich wyposażenia w określone urządzenia i media techniczne, przeciętny metraż lokalu przypadający na jednego mieszkańca itp. (Zralek, 2002). S. Kaczmarek określa to pojęcie lakonicznie jako: mieszkanie – budynek – otoczenie. Można więc powiedzieć, że współczesne środowisko mieszkaniowe składa się nie tylko z budowli o charakterze mieszkalnym, ale także z bliższego i dalszego otoczenia, w którym człowiek może zaspokoić swoje potrzeby i aspiracje.

Kolejną definicją związaną z życiem człowieka w konkretnej przestrzeni, jest pojęcie poziomu życia. Stanisław Liszewski (2004,s.11) proponuje określać nim stopień zaspokojenia potrzeb materialnych i duchowych człowieka (inaczej mówiąc - standard warunków życia w określonym miejscu i czasie). Poziom życia, jest w dużym stopniu mierzalny przy pomocy licznych parametrów np. dostępności usług na danym obszarze. W związku z powyższym, możemy w sposób w miarę obiektywny, ocenić czy i w jakim stopniu mieszkańcy mają możliwość zaspokajania swoich potrzeb w przestrzeni, w której przebywają. Ponadto należy

stwierdzić, że poziom życia jest pojęciem nadrzędnym w stosunku do warunków życia. Tym samym warunki życia są jednym z jego elementów. Wydaje się więc, że poziom atrakcyjności miejsca zamieszkania jest ściśle powiązany z istnieniem pewnych, optymalnych warunków i poziomu życia widzianych przez pryzmat wyżej wspomnianych, mierzalnych parametrów.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Bydgoszczy

Jednym z istotnych czynników atrakcyjności mieszkaniowej obszarów miasta jest jego struktura funkcjonalno-przestrzenna. Sposób użytkowania gruntów determinuje rodzaj pełnionych na nich działalności oraz bezpośrednio wpływa na warunki i poziom życia jego mieszkańców. W związku z powyższym celowe wydaje się scharakteryzowanie obszaru Bydgoszczy pod względem zagospodarowania i pełnionych funkcji.

Bydgoszcz w granicach administracyjnych jest obszarem zróżnicowanym pod względem przestrzenno – funkcjonalnym. Wpływ na taki stan rzeczy ma zarówno przeszłość miasta, jak i strategia jego przyszłego rozwoju. Obszar miasta można więc podzielić na strefy o rozwiniętej funkcji mieszkaniowej, przemysłowej, usługowej, rekreacyjnej, komunikacyjnej. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane są na terenie niemal całego miasta. W 2007 roku zajmowały one ok. 27% ogólnej powierzchni miasta (źródło: MPU w Bydgoszczy).

Najstarsza zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest na obszarze Śródmieścia oraz na terenach dawnych folwarków miejskich, włączonych do miasta w II połowie XIX i na przełomie XIX i XX wieku (Bocianowo, Szwederowo, Wilczak Mały i Wilczak Wielki). Warto nadmienić, że osiedla powstałe w wyniku parcelacji folwarków miejskich od początku swego istnienia były zamieszkałe głównie przez rodziny robotnicze. Kolejne, inkorporowane do miasta tereny, przeznaczane były głównie pod jednorodziną zabudowę mieszkaniową (Jachcice, Bielawy – od 1912 roku, Osiedle Leśne, Jary – od 1937 roku).

Po II wojnie światowej, rozpoczęto budowę nowych, wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych. Kolejno powstawały: Osiedle Leśne (w latach 1950 – 1954) i część osiedla Kapuściska (lata 1951 - 1954), Osiedle Błonie (w latach 1961- 1970), nadal zabudowywano teren Kapuścisk (w latach 1965-1972). W latach siedemdziesiątych XX wieku przystąpiono do budowy osiedla Wyżyny (od 1971 roku), Wzgórze Wolności (od 1976 roku), Bartodziei. Lata osiemdziesiąte i dziewięćdziesiąte XX wieku to rozbudowa największego bydgoskiego osiedla Fordon oraz powstanie kompleksu bloków mieszkalnych na Osowej Górze. Równoległe do powojennej rozbudowy tkanki mieszkaniowej wielorodzinnej, na terenach jednostek urbanistycznych takich jak: Glinki, Miedzyń, Osowa Góra, Czyżkówko, Łęgnowo (od lat 60 tych XX wieku) powstawały osiedla domów jednorodzinnych. Stosunkowo najmłodszym osiedlem tego typu są Piaski położone w północnej części miasta.

Na przełomie pod koniec pierwszej dekady XXI wieku, około 16,6 % powierzchni Bydgoszczy stanowiły tereny zajęte przez przemysł. Grunty przeznaczone pod działalność przemysłową zlokalizowane były głównie we wschodniej i południowo - wschodniej części miasta. W okresie powojennym powstały tu liczne państwowe zakłady przemysłowe (Kabel, Spomasz, Romet, Zachem i in.), jak również elektrociepłownie, oczyszczalnia ścieków, miejskie wysypisko śmieci.

Równoległe z rozwojem przemysłu, na omawianym obszarze rozbudowano infrastrukturę transportową. (stacja towarowa Bydgoszcz Wschód oraz port rzeczny w Brdyujściu). Po transformacji ustrojowej, w opisywanych jednostkach urbanistycznych zaczęto lokować firmy prywatne zajmujące się zarówno działalnością produkcyjną, jak i składową (powstały tu liczne hurtownie i magazyny wykorzystujące już istniejącą infrastrukturę) oraz liczący 280 ha Bydgoski Park Przemysłowo – Technologiczny.

Należy zaznaczyć, że jeszcze w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX wieku wokół Śródmieścia działały zakłady przemysłowe takie jak: Spomasz, Kobra,

Bydgoska Fabryka Mebli, Jutrzenka, Zakłady Mięsne, Eltra, Foton, Telfa i in. Część z tych zakładów przemysłowych upadła, część po restrukturyzacji i modernizacji, przeniosła produkcję na obrzeża miasta. Mniejsze firmy produkcyjne rozwijały natomiast działalność gospodarczą na terenach prywatnych posesji zwłaszcza na osiedlach o zabudowie jednorodzinnej takich, jak Miedzyń, Glinki, Prądy, Osowa Góra.

Reformy ustrojowe w Polsce po 1989 roku spowodowały wzrost znaczenia sektora usług w gospodarce kraju. Przełom XX i XXI wieku, to czas licznych inwestycji związanych z procesem serwicyzacji. Okres ten wiąże się z przekształceniami funkcjonalno – przestrzennymi obszaru miasta, których przejawem były procesy komercjonalizacji, rewitalizacji, deindustrializacji i in. W obrębie centrum, funkcja mieszkaniowa była stopniowo wypierana przez funkcje usługowe – handel, bankowość, finanse, nieruchomości. W strefie śródmiejskiej rozwijała się również funkcja naukowa i kulturalna. Budynki miejskie przekazywane były uczelniom wyższym działającym w Bydgoszczy. Długofalowy proces rewitalizacji terenów przyległych do Starówki miał na celu stworzenie atrakcyjnego zakątka przyciągającego mieszkańców i turystów nie tylko walorami kulturowo – krajobrazowymi, ale także organizowanymi tam imprezami.

Tereny poprzemysłowe zlokalizowane w centrum były przystosowywane do pełnienia funkcji administracyjnych (np. siedziba urzędu miasta w budynkach dawnej Telfy), czy sportowo - rekreacyjnych i kulturalnych m.in. Focus Mall na obszarze dawnych Zakładów Mięsnych). Poza śródmieściem powstały duże centra handlowo – usługowe oraz hipermarkety specjalistyczne m.in. Castorama, Obi, Leroy Merlin oraz mniejsze, osiedlowe centra handlowo – usługowe, zwłaszcza w największych jednostkach urbanistycznych miasta (m.in. w Fordonie, na Kapuściskach, Bartodziejach, Wyżynach).

Kolejnym istotnym dla Bydgoszczy elementem zagospodarowania miasta, są tereny związane z komunikacją i transportem (miasto przez cały okres swojego istnienia pełniło bowiem funkcję węzła komunikacyjnego. W 2007 roku zajmowały one ok. 27% powierzchni miasta.

Budowa linii kolejowej Bydgoszcz - Krzyż (otwarta w 1851 roku) pociągnęła za sobą przejęcie pewnej części ówczesnych terenów miejskich oraz części przyległych do miasta folwarków przez Królewską Dyрекcję Kolei Wschodnich. Właściwie od tamtej pory tereny należące do kolei zlokalizowane są wzdłuż trasy wschód-zachód (Piła –Warszawa) w jednostkach urbanistycznych Okole, Jachcice, Śródmieście, Bocianowo, Rynkowo, Osiedle Leśne, Bielawy, Bydgoszcz Wschód.

Nadrzeczne położenie Bydgoszczy pozwoliło w przeszłości na rozwój transportu śródlądowego i infrastruktury portowej (zwłaszcza w jednostkach urbanistycznych: Brdyujście, Bydgoszcz Wschód, Fordon). Fakt ten niewątpliwie wpłynął na ożywienie gospodarcze miasta w minionych stuleciach. Obecnie transport śródlądowy stracił na znaczeniu, jednak towarzysząca mu infrastruktura techniczna (m.in. czynne śluzy na Kanale Bydgoskim, port rzeczny w Brdyujściu) nadal istnieje.

W południowej części miasta zlokalizowane są natomiast tereny związane z funkcjonowaniem i obsługą lotniska cywilnego i wojskowego istniejącego w Bydgoszczy od 1929 roku. Obejmują one wydzieloną jednostkę urbanistyczną – Lotnisko oraz południowe krańce Biedaszkowa i Bielice.

Położenie geograficzne Bydgoszczy, warunkuje duży udział terenów leśnych w przestrzeni miasta. Grunty leśne stanowiły na początku XXI wieku ok. 31% ogółu jego powierzchni. Zwarte kompleksy, będące pozostałością Puszczy Bydgoskiej przeważały głównie w, i na obrzeżach jednostek urbanistycznych zlokalizowanych na północy miasta. Były to : Las Gdański, Rynkowo, Myślęcinek, Smukała, obrzeża osiedla Piaski, Osowej Góry i Fordonu. Na południu, ochronna otulina leśna w części pokrywała tereny Łęgnowa i Wypalenisk oraz obrzeża Miedzynia. Wraz z terenami o charakterze rekreacyjnym – ok.

8,5% (z których największym, był Leśny Park Kultury i Wypoczynku w Myślęcinku) oraz terenami niezabudowanymi, lasy zajmowały w sumie 39,5 % obszaru miasta.

Z powyższej analizy funkcjonalno - przestrzennej miasta wynika, że przestrzeń Bydgoszczy w granicach administracyjnych, jest w znacznym stopniu zdywersyfikowana pod względem funkcjonalnym. Co więcej, można w niej wyróżnić strefy odznaczające się różnym stopniem zagospodarowania (począwszy od silnie przekształconych i intensywnie wykorzystywanych obszarów w środkowej części miasta, do rozległych chronionych terenów zielonych położonych na jego obrzeżach).

Zróznicowanie warunków życia w przestrzeni Bydgoszczy ze szczególnym uwzględnieniem infrastruktury technicznej, społecznej oraz jakości środowiska naturalnego

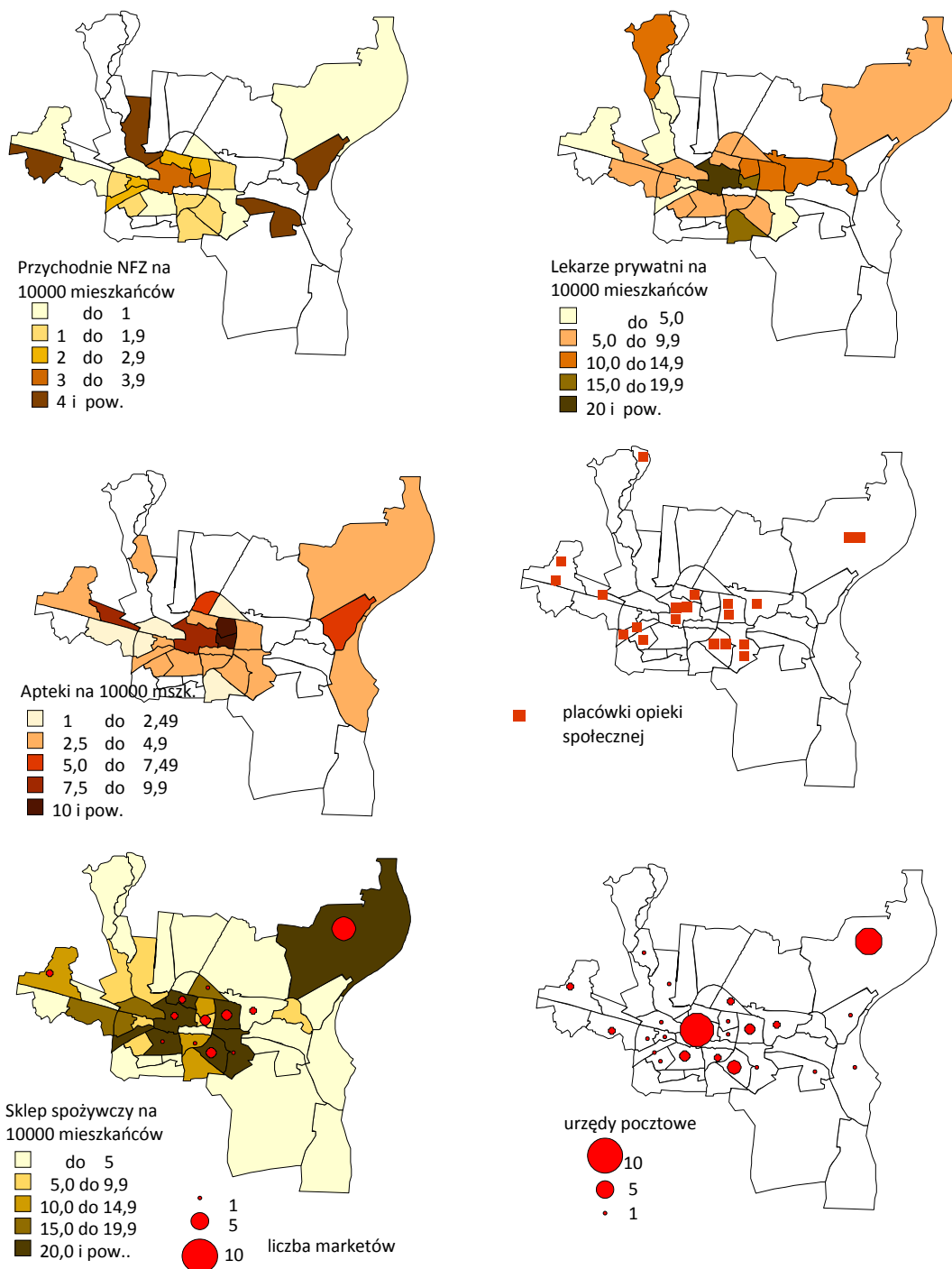
Do analizy warunków życia w przestrzeni miasta posłużyły dane pochodzące z Administracji Domów Miejskich i bydgoskich spółdzielni mieszkaniowych oraz instytucji zajmujących się świadczeniem usług komunalnych. Sprawdzono m.in. wiek, wielkość i wyposażenie mieszkań w infrastrukturę techniczną. Ponadto dokonano analizy dostępności wybranych usług oraz połączenia komunikacyjne z centrum miasta i innymi jednostkami urbanistycznymi, wskazano również na obszary problemowe pod względem jakości środowiska naturalnego.

Wg szacunków spółdzielni i ADM w 2004 roku w ponad 87 tys. lokalach administrowanych przez wspomniane instytucje zamieszkiwało ogółem ok 220 tys. osób tj. prawie dwie trzecie populacji miasta. Średnia powierzchnia mieszkania wynosiła ok. 47 m² i znajdowało się w nim 2,4 izby.

Analizując zróznicowanie przestrzenne metrażu mieszkań przypadającego na osobę, można zauważyć pewną strefowość - mała powierzchnia lokalu (do 15m²) na osobę była charakterystyczna dla jednostek urbanistycznych w środkowej części miasta oraz mieszkań w budynkach zlokalizowanych we wschodniej i zachodniej części miasta. Większe metraże na osobę (pow. 15 a nawet 20m²) notowano w pierścieniu osiedli otaczających Śródmieście, a także w dzielnicach peryferyjnych (Osowa Góra, Opławiec, Fordon).

Na zróznicowaną powierzchnię mieszkalną przypadającą na lokatorów mieszkań komunalnych i miejskich, wpływała nie tylko wielkości lokalu, ale także liczba osób w nim przebywających. Mieszkania komunalne i spółdzielcze były zasiedlone średnio przez 2,3 osoby. W większości analizowanych lokali rozmieszczonych w różnych częściach Bydgoszczy mieszkało od 2,4 do 2,7 osoby (Rys. 63. A). Mieszkania we wschodniej części miasta były zasiedlane przez około 3 osoby (2,8 w Fordonie i Łęgnowie, 3,1 w Zimnych Wodach). Natomiast w pięciu przypadkach (Czersko Polskie, Prądy, Piaski, Smukała, Flisy) w lokalach zamieszkiwało od 3,7 do 4,4 osoby.

Z wiekiem, ale również z lokalizacją budynków wiązało się ich wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć że w połowie pierwszej dekady XXI wieku nie wszyscy mieszkańcy miasta posiadali dostęp do wodociągów i kanalizacji. Południowo wschodnie, oraz północne krańce miasta nadal były pozbawione dostępu do bieżącej wody. Nieco lepiej wyglądała sytuacja w przypadku kanalizacji. Tereny praktycznie wszystkich osiedli były skanalizowane w mniejszym lub większym stopniu. Sytuację tę potwierdzają dane uzyskane ze spółdzielni mieszkaniowych i ADM.



Rys.1. Dostępność mieszkańców do podstawowych usług w 2004 roku
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych teleadresowych TP S.A. i ewidencji bieżącej UM Bydgoszcz
 Fig.1. Access to the basic services in the city in 2004
 Source: own compilation

W świetle uzyskanych danych, mieszkańcy właściwie wszystkich budynków spółdzielczych mieli dostęp do bieżącej zimnej wody. Kanalizacji nie posiadały jedynie domy zlokalizowane w Czersku Polskim i Zimnych Wodach. Korzystanie z ciepłej wody i centralnego ogrzewania było utrudnione w przypadku mieszkańców strefy śródmiejskiej, osiedli kamienic położonych na zachód od centrum (m.in. Wilczak, Jary, Okole). Tu odsetek domów z przyłączeniem CO i ciepłej wody nie przekraczał 20%

Jedynie na niektórych osiedlach tj. Babiej Wsi, Błoniu, Bartodziejach, w Fordonie, Wyżynach Zawiszy Osowej Górze i Oplawcu ponad 80% budynków było obsługiwane przez elektrociepłownię.

Ostatnim z mediów technicznych, które miało niewątpliwy wpływ na warunki życia mieszkańców panujące na terenie miasta w 2004 roku był gaz z sieci miejskiej. Gaz był wykorzystywany przez mieszkańców nie tylko do gotowania, ale przede wszystkim jako źródło ciepła i podgrzewania wody (zwłaszcza na osiedlach tylko częściowo obsługiwanych przez elektrociepłownię). Gazociąg miejski docierał praktycznie do wszystkich jednostek urbanistycznych, przy czym, najwyższy odsetek budynków (ponad 80%) przyłączonych do sieci zlokalizowanych było w środkowej części miasta, w powojennych osiedlach mieszkaniowych takich jak Wyżyny, Błonie, Osowa Góra, Fordon, oraz na południowo wschodnich i północno zachodnich peryferiach Bydgoszczy.

Słabą dostępność (poniżej 40% przyłączonych budynków) do sieci gazowej mieli mieszkańcy osiedli domów jednorodzinnych zlokalizowanych w zachodniej części miasta (m.in. Piaski, Jachcice, Miedzyń) oraz w jednostkach urbanistycznych o charakterze przemysłowo – składowym (m.in. Brdyujście, Bydgoszcz Wschód).

Biorąc pod uwagę stopień rozwoju usług świadczonych mieszkańcom poszczególnych jednostek (Rys.1), najlepsza sytuacja panowała w pasie jednostkach urbanistycznych zlokalizowanym w środkowej części miasta oraz w Fordonie położonym na północno wschodnich peryferiach. W obrębie swoich osiedli Bydgoszczanie mogli tu bowiem korzystać z placówek opieki zdrowotnej, prywatnych gabinetów lekarskich. Osoby starsze, czy niepełnosprawne były objęte pomocą ze strony placówek opiekuńczych.

Dobrze rozwinięta była tu również sieć handlowa, co przekładało się m.in. na liczbę lokalnych sklepów spożywczych oraz sklepów wielkopowierzchniowych. Dodatkowym atutem wynikającym z położenia omawianych osiedli w przestrzeni Bydgoszczy było ich dobre skomunikowanie między sobą, jak również z centrum miasta.

Nieco gorzej przedstawiała się na tych terenach jakość środowiska naturalnego (Rys.2). Analizując mapę obszarów kryzysowych pod względem środowiskowym, przygotowaną przez Miejską Pracownię Urbanistyczną można zauważyć, że mieszkańcy omawianych osiedli byli szczególnie narażeni na utrzymujące się (ze względu na specyficzną topografię terenu) zanieczyszczenie powietrza (spaliny komunikacyjne, ogrzewanie mieszkań przy pomocy pieców węglowych), jak również wzmożony hałas związany z ruchem ulicznym. Co więcej, szczególnie w tej części miasta stwierdzono występowanie ilów trzeciorzędowych, co negatywnie wpływało na stan techniczny tkanki mieszkaniowej (osiadanie gruntu powodowało uszkodzenia fundamentów, pękanie ścian budynków itp.)

Skrajnie odmienna sytuacja panowała na peryferiach. Mieszkańcy jednostek urbanistycznych pełniących funkcje mieszkaniowo - przemysłowo – składowe oraz północnych osiedli leżących w strefie lasów ochronnych, mieli znacznie ograniczony dostęp do infrastruktury społecznej i placówek handlowych. Wiązało się to z pokonywaniem pewnych odległości w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb. Było to z kolei utrudnienie zwłaszcza dla osób nie posiadających własnego środka lokomocji (co wynikało z faktu małej liczby połączeń komunikacji miejskiej z tymi rejonami miasta).

Stan środowiska naturalnego był w tej strefie znacznie zróżnicowany. Był to skutek działalności przemysłowej i komunalnej (bliskość zakładów chemicznych południowo –

wschodniej części miasta mieszkała w silnie zdegradowanym środowisku. Zachem, oczyszczalnia ścieków, elektrociepłownia, miejskie wysypisko śmieci itp.)



Rys.2. Obszary kryzysowe pod względem stanu środowiska na terenie Bydgoszczy
 Źródło: opracowanie własne w oparciu o Lokalny Program Rewitalizacji, MPU w Bydgoszczy i raporty WIOŚ

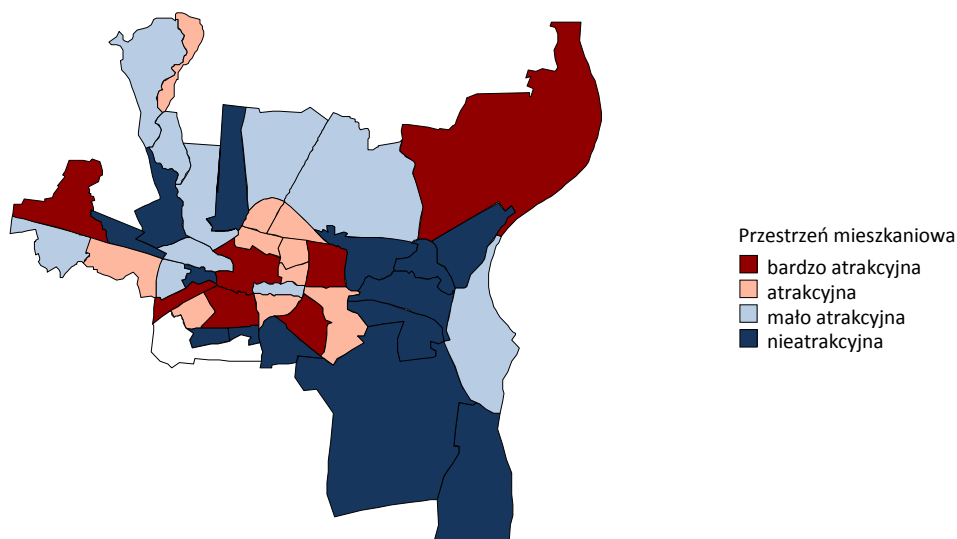
Fig 2. Crisis areas considering natural environment in Bydgoszcz
 Source: based on documents of City Urban Office in Bydgoszcz

Znacznie lepsze warunki środowiskowe panowały w północnej części miasta. Tu niedogodności związane z małą dostępnością infrastruktury i komunikacji rekompensowała bliskość terenów rekreacyjnych m.in. ochronnych kompleksów leśnych (Myślęcinek, Rynkowo, Las Gdański) stosunkowo czystego odcinka Brdy (Smukała, Opławiec). Co więcej, był to teren ciekawy pod względem krajobrazowym (deniwelacje terenu, zróżnicowana szata roślinna).

Próba wyznaczenia atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej Bydgoszczy

Do próby wyznaczenia atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej Bydgoszczy wybrano kilkanaście zmiennych, które następnie poddano standaryzacji. Suma wartości zestandaryzowanych posłużyła do wyznaczenia metodą rangową osiedli najmniej i najbardziej atrakcyjnych pod względem zamieszkania. Wzięto pod uwagę: wiek budynków mieszkalnych, ich wyposażenie w media techniczne (kanalizacja, centralne ogrzewanie, gaz z sieci) dostępność komunikacyjną osiedla (zmierzona liczbą połączeń autobusowych i tramwajowych), średnią liczbę przestępstw przypadającą na 1000 mieszkańców, dostępność

do placówek opieki zdrowotnej, sklepów, placówek kulturalnych oraz jakość środowiska naturalnego (wzięto pod uwagę zagrożenia związane z zanieczyszczeniem powietrza, hałasem, zanieczyszczeniami przemysłowymi, jak również dostęp do terenów zielonych na poszczególnych osiedlach).



Rys. 3. Typologia przestrzeni miejskiej Bydgoszczy w 2004 roku pod względem atrakcyjności miejsc zamieszkania

Źródło: opracowanie własne

Fig 3. Types of the residential areas of Bydgoszcz in 2004 considering its attractiveness

Source: own calculations

Przyjęte zmienne przekształcone w wyniku standaryzacji i przedstawione w formie syntetycznego wskaźnika powstałego przez zsumowanie zestandaryzowanych wartości, pozwoliły na wyodrębnienie czterech typów terenów o zróżnicowanej atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej: bardzo atrakcyjnej, atrakcyjnej, mało atrakcyjnej i nieatrakcyjnej (Rys.3.). Warto podkreślić, że przestrzenny rozkład omawianych typów przypomina układ koncentryczny.

W wyniku analizy wykazano, że atrakcyjniejsze pod względem warunków i poziomu życia mieszkańców są tereny dobrze skomunikowane z centrum miasta, wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, odznaczające się dostępnością mieszkańców do podstawowych usług i ze stosunkowo „młodą” tkanką mieszkaniową

Najkorzystniejsze pod względem zamieszkania, okazały się tereny siedmiu jednostek: Śródmieścia, Szwederowa, Bartodziei, Błonia, Wyżyn (środkowa część miasta), oraz Osowej Góry i Fordonu. Do grupy „atrakcyjnych” zaliczono osiedla: Leśne, Zawisza, Bocianowo, Bielawy, Skrzetusko, Kapuściska, Wzgórze Wolności, Górzyskowo oraz Miedzyń i Smukała. Atrakcyjność tych rejonów miasta była pochodną bardzo dobrego i dobrego wyposażenia w infrastrukturę techniczną, społeczną oraz usługi. Ważną rolę odegrało dogodne położenie komunikacyjne (dwa ostatnie czynniki miały znaczący wpływ, zwłaszcza w wypadku Śródmieścia).

Tereny o małej atrakcyjności miejsc zamieszkania leżały natomiast w obrębie peryferyjnych jednostek urbanistycznych. Charakteryzowały się niską dostępnością komunikacyjną i niedorozwojem infrastruktury społecznej i technicznej.

Podsumowanie

Tak jak przypuszczano, jakość środowiska naturalnego nie odgrywa znaczącej roli przy ustalaniu atrakcyjności terenów mieszkaniowych przy zastosowaniu obiektywnych – mierzalnych wskaźników. Większość jednostek urbanistycznych zlokalizowanych w centralnej części miasta, a sklasyfikowanych jako “atrakcyjne” i “bardzo atrakcyjne” leżało na obszarach kryzysowych pod względem jakości środowiska naturalnego. Wyjątkiem wydają się być Osowa Góra, Fordon – dwa skrajnie położone osiedla mieszkaniowe Bydgoszczy oraz Miedzyń i Smukała. Wymienione tereny leżą na obrzeżach miasta, w bliskości kompleksów leśnych i terenów rolniczych. Oprócz Fordonu, wymienione osiedla charakteryzują się przewagą budownictwa jednorodzinnego z własnymi przydomowymi ogrodami, co kompensuje częściowo utrudniony dostęp do miejskiej infrastruktury technicznej oraz niewystarczające powiązania komunikacyjne z centrum miasta.

Literatura

Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe;

Liszewski St., 1994, *Studia nad strukturami przestrzennymi miast*, [w:] Geografia osadnictwa i ludności w niepodległej Polsce lata 1918 – 1993, tom II Kierunki badań naukowych, PTG, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności, Łódź, ss. 181 – 199;

Zborowski A. 2005, *Przemiany struktury społeczno – przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, IG i GP, UJ, Kraków;

Zralek M., 2002, *Środowisko mieszkalne współczesnego miasta*, [w:] red. Słodczyk J., 2002, *Demograficzne i społeczne aspekty rozwoju miast*, Uniwersytet Opolski, Opole;

www.mpu.bydgoszcz.pl Miejska Pracownia Urbanistyczna Wydział Rozwoju i Strategii Miasta, 2009, *Lokalny program rewitalizacji dla miasta Bydgoszczy 2007-2015*, Bydgoszcz, załącznik nr 1

Abstract

The aim of the article is the characteristic of Bydgoszcz city space considering its attractiveness for the residential purposes.

Diversification of the city space can influence on decisions “where to live” in the city, because some areas are more predestined to residential functions. The residential attractiveness means different for various people. But it should be underlined that the residential attractiveness of the area is connected with some objective indicators such as infrastructure, quality of the environment or communication accessibility.

Keywords: attractiveness of residential areas, living conditions, Bydgoszcz