

ARTYKUŁY**Zygmunt KAMIŃSKI*****OSIEDLE MIESZKANIOWE BUDOWNICTWA
JEDNORODZINNEGO „SZADKOWICE–OGRODZIM”
W GMINIE SZADEK – GENEZA POWSTANIA
I OCENA ZAŁOŻENIA PO 50 LATACH**

Streszczenie. Wybudowane w latach 1970–2018 osiedle budownictwa jednorodzinne „Szadkowie–Ogrodzim” ze względu na swoją powierzchnię, liczbę i kubaturę budynków uważane jest za największą inwestycję mieszkaniową w gminie Szadek z okresu powojennego (po 1945 r.). Osiedle reprezentuje odmienny zespół wartości, wynikających z nieokreślonego dla całości programu ideowego, przyjmowanych w różnych okresach powstawania założeń układu przestrzennego. W niektórych fragmentach dążono do spójnej formy architektonicznej zabudowy i charakterystyki technicznej budynków. To znaczące dzieło przestrzenne okresu powojennego w sąsiedztwie małego miasta, jakim jest Szadek, jest cennym przykładem koncepcji urbanistycznej na terenach wiejskich obrzeży miast. Artykuł niniejszy ma na celu dokonanie szeroko rozumianej oceny stanu założenia, po prawie 50 latach od rozpoczęcia budowy.

Słowa kluczowe: suburbium, budownictwo jednorodzinne, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, forma architektoniczna, obszar wiejski, urbanistyka, krajobraz kulturowy obrzeży miast, gmina Szadek

* Zygmunt Kamiński, mgr, doktorant w Katedrze Geografii Politycznej, Historycznej i Studiów Regionalnych, Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki, 90-142 Łódź, ul. Kopcińskiego 31. Emerytowany pracownik administracji państwowej i samorządowej w Sieradzu, członek i współpracownik redakcji kwartalnika krajoznawczego PTTK „Na Sieradzkich Szlakach”, regionalista, przewodnik turystyczny po Łodzi i województwie łódzkim, e-mail: zygakam@wp.pl.

WPROWADZENIE

Jednym z ważnych narzędzi gminy w kształtowaniu przestrzeni w mieście, czy na obszarach wiejskich jest planowanie przestrzenne. Służy ono wypracowaniu instrumentów w celu kształtowania zagospodarowania obszaru objętego miejscowym planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego, gdzie pozycja gminy i jej samodzielność jest nadrzędna w stosunku do obowiązujących ogólnych zasad postępowania. W pracy zawarta jest ocena znaczenia szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego¹ w kształtowaniu struktury przestrzennej obszarów wiejskich oraz analiza skutków ich realizacji na te obszary i ich strukturę przestrzenną.

Zasadniczym celem artykułu jest zbadanie genezy oraz zachodzących zmian powstałej na początku lat 70. XX w. nowej, jednorodnej funkcjonalnie struktury przestrzennej pod nazwą osiedle budownictwa jednorodzinne „Szadkowice–Ogrodzim” w gminie Szadek. Powstała struktura – o przeznaczeniu niemal wyłącznie mieszkaniowym – nie jest układem ruralistycznym, chociaż zlokalizowana została na obszarze zaliczanym administracyjnie do terenów wiejskich, posiada formę suburbium². W tym kontekście zasadnym jest identyfikacja pierwotnych założeń planistycznych i ich zmian oraz dokonanie analizy zabudowy osiedla i stanu infrastruktury technicznej. Budownictwo jednorodzinne od początku lat 70. XX w. było dynamicznie rozwijającym się rodzajem budownictwa mieszkaniowego w Polsce, kształtującym w największym stopniu zmiany krajobrazu kulturowego obrzeży, także małych miast. Artykuł przedstawia chronologię i charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej na południe od miasta, na gruntach wsi Szadkowice–Ogrodzim.

W przeprowadzonej analizie zmian form rozplanowania, wykorzystano materiał źródłowy w postaci: projektu wyznaczania terenów budowlanych „Wielka Wieś”, miejscowych planów szczegółowych i realizacyjnych zagospodarowania przestrzennego osiedla oraz założeń opracowanych przez jednostki urbanistyczne powiatu sieradzkiego (do 1975 r.) i województwa sieradzkiego (do 1989 r.). Szczegółowej analizie poddano program zabudowy, układ działek, ich powierzchnię, strukturę zabudowy, architekturę budynków, system komunikacyjny oraz zmiany w użytkowaniu terenów w obrębie samych działek. Wykorzystano również archiwalne źródła kartograficzne (mapy historyczne i topograficzne WIG).

¹ Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. 1961 r. nr 7 poz. 47, Rozdział III, art. 13, pkt 2).

² Suburbia – osiedla położone na obrzeżach miasta lub poza jego granicami administracyjnymi, w zasięgu codziennych dojazdów do pracy. Powstają w wyniku przestrzennego rozrastania się miast w fazie suburbanizacji. Mogą one być od miasta głównego niezależne administracyjnie, lecz są zależne ekonomicznie i kulturalnie. Suburbia są funkcjonalnie powiązane z miastem, spełniając względem niego określone funkcje, najczęściej mieszkaniowe (sypialniane).

Kwestie planowania i projektowania osiedla odnoszące się do omawianego obszaru nie były tej pory przedmiotem pogłębionych opracowań naukowych. Wskazać można jedynie nieliczne prace podejmujące w ujęciu historycznym i przestrzennym, problematykę morfologiczną, prawno-własnościową, ludnościową lub ekonomiczną (Marszał T., Kulesza M., Kowara S., Bartosiewicz B., Grotek A. i in.). Na ogół zagadnienia te ujmowane były w szerszej perspektywie przestrzennej (gmina, miasto, sołectwo). Brak jest natomiast opracowań dotyczących genezy powstania osiedla i fizjonomicznego zróżnicowania jego zabudowy, co stanowiło dla autora dodatkową zachętę do podjęcia pogłębionych badań w tym zakresie.

W artykule zaprezentowane zostaną wyniki studiów dotyczących etapów projektowania osiedla i jego form zabudowy. Artykuł stanowi próbę analizy porównawczej założeń planistycznych i ich realizacji przez inwestorów oraz nadzór budowlany. Układ treści został oparty na kryterium kolejności projektowania osiedla, przy uwzględnieniu m.in. przydatności terenu dla budownictwa jednorodzinnego (warunków hydrologicznych, glebowych, rzeźby terenu, stanu zainwestowania) oraz stanu formalno-prawnego. Zakres przestrzenny analizy obejmuje obszar zwartej zabudowy sołectwa Osiedle „Szadkowice–Ogrodzim” (z wyłączeniem południowej części sołectwa, mającej wiejski charakter).

Prezentowana ocena zurbanizowanej przestrzeni osiedla dotyczy jedynie wybranych elementów, takich jak np. zabudowa mieszkaniowa, struktura przestrzenna, infrastruktura techniczna, czy tereny zieleni, ocenianych w aspekcie różnorodnych walorów (użyteczności, estetyki, funkcjonalności, itp.). W artykule wykorzystano, w ograniczonym zakresie, materiały zebrane i zestawione w pracach: licencjackiej A. Grotek³ oraz magisterskiej S. Kowary⁴.

POŁOŻENIE OSIEDLA

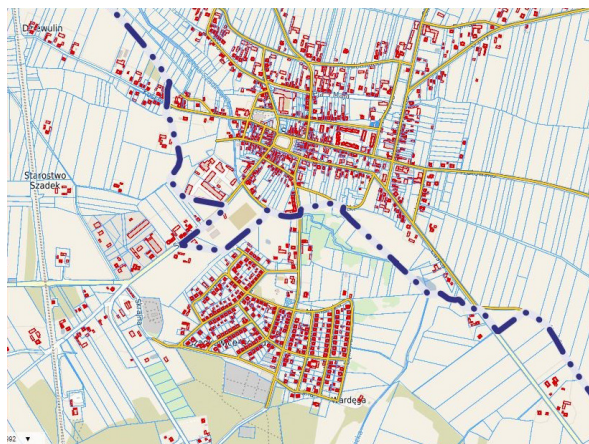
Administracyjnie obszar osiedla położony jest w gminie Szadek, w powiecie zduńskowolskim, w sołectwie „Szadkowice–Ogrodzim” i znajduje się w granicach administracyjnych wsi Szadkowice–Ogrodzim. Zajmuje powierzchnię 70 ha. Obecnie osiedle jest jednostką pomocniczą gminy⁵ Szadek. W okresie powstawania osiedla domów jednorodzinnych (lata 1970–1972), tereny admi-

³ A. Grotek, *Monografia geograficzna sołectwa Szadkowice–Ogrodzim powiat Zduńska Wola*, praca licencjacka napisana w Zakładzie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej UŁ (promotor: prof. T. Marszał, opiekun mgr J. May).

⁴ S. Kowara, *Nowe budownictwo mieszkaniowe jako element zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*, praca magisterska wykonana w Katedrze Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej (promotor: prof. dr hab. T. Marszał).

⁵ *Statut osiedla Szadkowice–Ogrodzim Osiedle*, załącznik do Uchwały nr IV/26/2015 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 30 stycznia 2015 r.

nistracyjnie należały do gromady Wielka Wieś⁶ i położone były na gruntach wsi Szadkowice–Ogrodzim, w powiecie sieradzkim. Osiedle domów jednorodzinnych znajduje się nadal poza granicami administracyjnymi miasta Szadek. Przylega jednak bezpośrednio od południa do granicy terenów zabudowanych miasta i zachowuje integralnie i funkcjonalnie urbanistyczną ciągłość zabudowy⁷ (ryc. 1).



Ryc. 1. Położenie osiedla „Szadkowice–Ogrodzim”

Źródło: opracowanie własne na podstawie Geoportal województwa łódzkiego

Historycznie obszar osiedla należał do starej wsi Szadkowice, lokowanej w drugiej połowie XIV w. na prawie niemieckim. W XVI w., jako wieś folwarczna należała ona do wojewody sieradzkiego. Pod koniec XIX w., wraz z folwarkiem, liczyła 18 domów zamieszkałych przez ok. 150 osób⁸. Na mapie pomiarowej Szadku z 1824 r.⁹ na obszarze osiedla znajdują się trzy grupy zabudowań (przy drodze o nieregularnej szerokości, obecnej ul. Widawskiej), wiatrak oraz staw, którego spiętrzone wody służyły działalności młyna (ryc. 2). Interesujący jest tu przedstawiony projekt regulacji istniejących i wytyczenia nowych ulic oraz działek do zabudowy na wschód od Rynku, z nowym placem (zapewne targowym) u wlotu obecnej ul. Łaskiej (rejon remizy OSP). To zapewne pierwszy plan regulacyjny

⁶ Uchwała nr 38/54 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łodzi z dnia 4 października 1954 r. w sprawie podziału na nowe gromady powiatu sieradzkiego; w ramach Zarządzenia nr Or. V–167/1/54 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łodzi z dnia 22 listopada 1954 r. (Dz.U. WRN w Łodzi z dnia 1 grudnia 1954 r., nr 11, poz. 39).

⁷ T. Marszał, *Zagospodarowanie Szadku w opinii mieszkańców miasta*, „Biuletyn Szadkowski” 2001, t. 1, s. 11–29.

⁸ M. Kulesza, *Rozwój przestrzenny i współczesna struktura morfogenetyczna Szadku*, „Biuletyn Szadkowski” 2003, t. 3, s. 68–69.

⁹ *Mapa pomiarowa terytorium miasta Szadka z 1824 r.*, autor Wilhelm Bergmann ADAG Zb. Kart/ 184–3.

powiększający obszar zabudowy miasta. Kolejny dokument kartograficzny, już z okresu międzywojennego¹⁰, przedstawia pięć zabudowań, wytyczoną drogę (ul. Widawską) i przydrożny krzyż.



Ryc. 2. Mapa pomiarowa miasta Szadek z 1824 r., autor Wilhelm Bergmann

Źródło: ADAG Zb. Kart/ 184–3

GEOLOGIA

Pod względem geologicznym obszar osiedla jest położony w zachodniej części kredowej niecki łódzkiej. Utwory mezozoiczne kredowe reprezentowane są przez wapień, margle, piaskowce oraz opoki i gezy o miąższości sięgającej 1000 m. Na osadach kredowych zalegają utwory czwartorzędowe (plejstoceniskie i holoceniskie) o miąższości 20–50 m. Najmłodszymi są osady holoceniskie, piaski, namuły i torfy. W południowej części osiedla zalega glina zwałowa wykształcona w postaci gliny piaszczystej i piasków gliniastych wilgotnych¹¹. Szczegółowe badania hydrogeologiczne¹² wykazały bardzo zróżnicowany skład utworów czwartorzędowych. W dolinie rzeki Pichny Szadkowskiej i rowu melioracyjnego doprowadzającego wody do rzeki od strony zachodniej stwierdzono obecność utworów holoceniskich aluwialnych starych i współczesnych tarasów, rzeczno-bagiennych

¹⁰ *Mapa taktyczna Wojskowego Instytutu Geograficznego*, 1929, 1:100 000, Pas 42 Słup 28 Łask–Zduńska Wola, Centralna Biblioteka Geografii i Ochrony Środowiska Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, sygn. C.860.

¹¹ W. Baliński, *Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50000*. Arkusz Lutomiersk, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1990.

¹² *Orzeczenie geotechniczne...* s. 5.

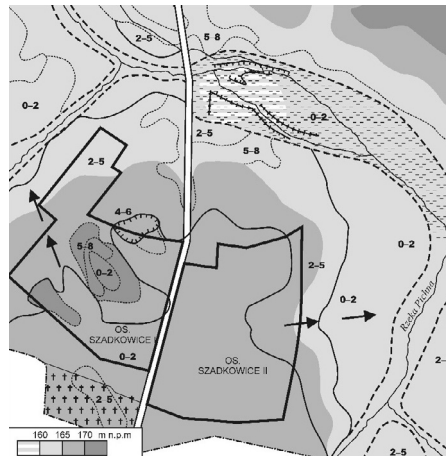
i organogenicznych, które tworzą torfy, namuły i piaski rzeczne. Miąższość tych utworów wynosi od 0,7 do 2,0 m.

W wyżej położonych częściach osiedla (stok doliny i płaskie wyniesienie w najwyższych partiach) pod warstwą humusu zalegają utwory piaszczyste (piasek drobny, średni i gruby oraz humusowy) oraz glina piaszczysta, pylasta w stanie plastycznym, a także żwir i piasek gliniasty. Cechą charakterystyczną w układzie litologicznym warstw są soczewy i przewarstwienia pyłów piaszczystych i pyłów w stanie plastycznym¹³.

RZEŻBA TERENU

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym J. Kondrackiego (1969) osiedle położone jest w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Nizin Środkowopolskich, mezoregionie niecki sieradzkiej, na obszarze Wysoczyzny Łaskiej. Obszar osiedla stanowi fragment zdenudowanej peryglacialnie równiny morenowej zlodowacenia środkowopolskiego (warciańskiego), o łagodnych nachyleniach, przecięty od wschodu i północy łagodnie zaznaczoną doliną rzeczną Pichny Szadkowskiej.

Pod względem morfologicznym obszar osiedla zajmuje powierzchnię stoku doliny bocznej rzeki Pichny. Stok ten nachylony jest w kierunku północnym i północno-zachodnim. Spadki terenu wynoszą tu od 0 do 2%, a fragmentami są większe i wynoszą od 2 do 5% (ryc. 3).

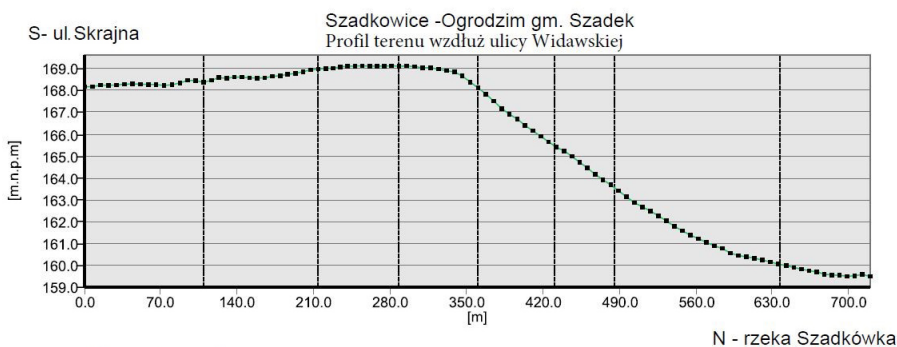


Ryc. 3. Ukształtowanie powierzchni sołectwa i spadki terenu sołectwa Szadkowie–Ogrodzim

Źródło: opracowanie własne

¹³ Tamże, s. 6.

Południową część osiedla stanowi fragment wysoczyzny o powierzchni wyrównanej, niemal płaskiej, wyniesionej od 167,5 do 170 m n.p.m. Obszar powierzchni stokowej wyniesiony jest na wysokość od 159,5 do 171,6 m n.p.m. Różnice wysokości względnej od najniższej położonego punktu (znajdującego się u ujścia rowu melioracyjnego do rzeki Pichny Szadkowskiej) do najwyższej (w centrum osiedla) sięgają 12,0 m. W profilu poprowadzonym wzdłuż ul. Widawskiej wysokości bezwzględne wynoszą: przy ul. Skrajnej – 168,3 m n.p.m., przy ul. Sosnowej – 168,4 m n.p.m., przy ul. Spokojnej – 169,1 m n.p.m., a przy Pichnie Szadkowskiej – 159,5 m n.p.m. Wysokość względna osiąga tu 9,4 m (ryc. 4). Wysokości względne są niższe w profilu wschód-zachód (na odcinku od rowu melioracyjnego na zapleczu południowych działek ul. Sadowej do skrzyżowania ulic Widawska – Leśna i dalej do ul. Łąkowej) i wynoszą 3,4–5,2 m.



Ryc. 4. Profil terenu wzdłuż ul. Widawskiej

Źródło: opracowanie własne

Przed realizacją osiedla w połowie północnego stoku istniała antropogeniczna forma wklęsła po dawnym wyrobisku piasku i żwiru, które wykorzystywano po 1945 r. aż do końca lat 60. Dno tego zagłębienia ma głębokość 3,3–4,5 m (w profilu NW–NE), rzędną 165,4 m n.p.m., a jego krawędzie znajdują się na wysokości 169,9 m n.p.m. (w południowo-zachodniej części w lesie) i 168,7 m n.p.m. (na terenie MGOK). Obecnie dawne wyrobisko ma nową ukształtowaną formę przestrzenną, zaadaptowaną dla celów rekreacyjno-kulturalnych (amfiteatr, plac zabaw dla dzieci, mini siłownia) (fot. 1).

Przeprowadzona analiza ukształtowania terenu, warunków geologicznych, fizjograficznych oraz hydrologicznych wykazała, że większość obszaru ma warunki korzystne dla budownictwa jednorodzinnego. Dokonana ocena przydatności gruntów pozwoliła na określenie zakresu przestrzennego zaprojektowania osiedla „Szadkowice–Ogrodzim”.



Fot. 1. Amfiteatr i plac zabaw w zagłębieniu terenowym po dawnym wyrobisku piasku i żwiru
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

GLEBY

Teren przyszłego osiedla stanowiły użytki rolne niskich klas bonitacyjnych. W zachodniej części („Szadkowice I”) gleby klas Va VI i VIz stanowiły 81% ogólnej projektowanej powierzchni, a nieużytki 4,4%, tj. 37 ha (wyrobisko po eksploatacji żwiru i piasku)¹⁴. Pozostała część (około 4 ha) została przed 1970 r. zalesiona. Wschodnią część osiedla („Szadkowice II”) stanowiły także użytki rolne o niskich klasach bonitacyjnych V (32%) i VI (60,6%), a ponadto lasy (4,6% – 0,54 ha) oraz tereny zabudowane istniejącego gospodarstwa rolnego (2,8% – 0,34 ha). Gleby hydrogeniczne (mady, gleby bagienne) występują głównie w dolinie Pichny Szadkowskiej oraz ciek i w lokalnych zagłębieniach terenu. Na niewielkiej powierzchni występują użytki zielone słabe i bardzo słabe¹⁵. Warunki glebowe nie były zatem korzystne dla produkcji rolnej. Były to gleby wytworzone na piaskach słabo gliniastych, które zostały zaliczone do kompleksów uprawowych żytnich słabych i najslabszych.

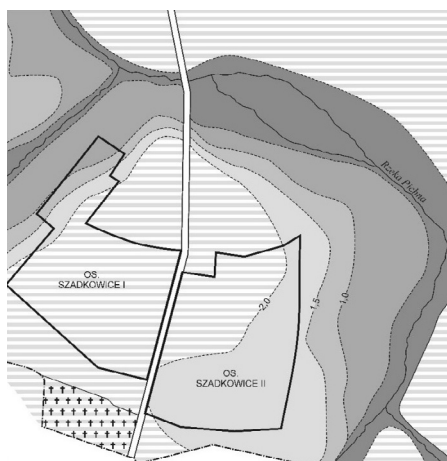
¹⁴ *Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Domów Jednorodzinnych „Szadkowice I” we wsi Szadkowice Gmina Szadek*, s. 3; *Mapa glebowo-rolnicza wsi Szadkowice w skali 1:5000*.

¹⁵ *Opracowanie fizjograficzne ogólne do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Szadek w skali 1:5000*, wykonane przez Geoprojekt w Warszawie 1971 r.

WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Sieć rzeczną analizowanego obszaru stanowi rzeka Pichna Szadkowska (prawobrzeżny dopływ Warty) przepływająca w pobliżu wschodniej i północnej granicy osiedla, a od zachodu rów melioracyjny, okresowo wysychający.

Z dokumentacji hydrogeologicznej wynika, że poziom wód gruntowych występuje najpłycej (0,4 m) przy rowie melioracyjnym i Pichnie Szadkowskiej, a najgłębiej (2,5–3,7 m) w części południowej (wysoczyznowej) osiedla. Lokalnie poziom wód gruntowych waha się od 1,7 do 2,5 m (płycej w przypadku wód śródoglinnych o napiętym zwierciadle) (ryc. 5). Takie warunki ograniczały lub nawet uniemożliwiały podpiwniczenie budynków.

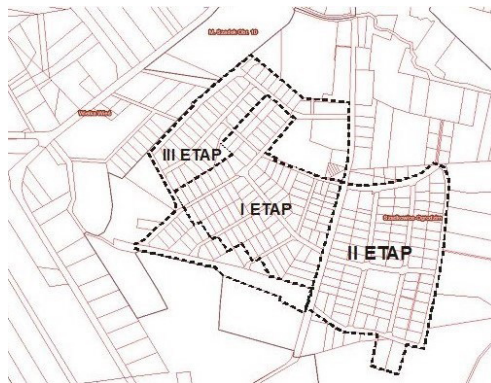


Ryc. 5. Głębokości zalegania wód podziemnych na obszarze osiedla „Szadkowice–Ogrodzim”

Źródło: opracowanie własne

ETAPY PLANOWANIA OSIEDLA

Okresy projektowania osiedla można podzielić na trzy etapy. Pierwszy obejmuje lata 1970–1972 (projektowany obszar na zachód od ul. Widawskiej), drugi lata 1982–1983 (projektowany obszar na wschód od ul. Widawskiej) oraz trzeci, uzupełniający – z lat 1985–1986 (projektowany obszar w pobliżu rowu melioracyjnego, ulic: Sadowej, Sportowej, od południa częściowo Spacerowej, Słowiańskiej i Akacjowej) (ryc. 6).



Ryc. 6. Etapy planowania osiedla „Szadkowice–Ogrodzim”

Źródło: opracowanie własne

Etap I

Pierwszym dokumentem, który określił przeznaczenie omawianego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne była uchwała Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Sieradzu z 1968 r.¹⁶, zatwierdzająca projekt wyznaczania terenów budowlanych (dalej skrót WTB) na obszarach wsi: Wielka Wieś, Starostwo Szadek, Kromolin, Kromolin Nowy, Kolonia Kromolin, Lasy Państwowe, Jamno, Kotlinek, Kobyła Miejska, Kruszyce, Karczówek, Ogrodzim, Kolonia Szadkowice, Szadkowice, Cesarska Łaska, gromada Wielka Wieś. Zakreślono proponowany obszar o powierzchni ok. 9,5 ha, przeznaczony pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Znajdował się on przy ul. Widawskiej, w większości po jej zachodniej stronie (ok. 8,0 ha).

Zgodnie z *Ustawą o terenach budowlanych na obszarze wsi*¹⁷ budownictwo mieszkaniowe i gospodarcze oraz budownictwo usługowe i administracyjne mogło być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel. Tereny budowlane były wyznaczane dla obszarów poszczególnych wsi lub jako tereny wspólne dla obszarów kilku przyległych wsi. Ta regulacja prawna miała zapobiegać nie tylko rozpraszaniu zabudowy, ale w perspektywnym okresie miała

¹⁶ Uchwała nr 105/668/68 Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Sieradzu z dnia 15 grudnia 1968 r. w sprawie wyznaczenia terenów budowlanych na obszarach wsi /zespołu wsi/ Wielka Wieś, Starostwo Szadek, Kromolin, Kromolin Nowy, Kolonia Kromolin, Lasy Państwowe, Jamno, Kotlinek Kobyła Miejska, Kruszyce, Karczówek, Ogrodzim, Kolonia Szadkowice, Szadkowice, Cesarska Łaska, gromada Wielka Wieś. Projekt ten został opracowany w 1968 r. w skali 1:5000 przez Powiatowy Zespół Urbanistyczny w Sieradzu pod kierunkiem mgr inż. arch. Mariana Packa.

¹⁷ Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz.U. nr 5, poz. 340).

sprzyjać koncentracji osadnictwa w wybranych miejscowościach, po nieudanych próbach uspołdzielczania wsi. Stąd określano, że siedziba gromady¹⁸ będzie wsią podstawową, gdzie będzie zlokalizowany szerszy zakres usług dla mieszkańców i obsługi rolnictwa, zaś wybrane wsie będą pełnić funkcje wsi fermowych (rolniczo-produkcyjnych). Ważnym elementem procedury projektowania WTB było uczestnictwo o charakterze doradczym: przedstawiciela gromadzkiej rady narodowej, sołtysa i trzyosobowego zespołu, wybranego spośród mieszkańców wsi na zebraniu wiejskim. Ponadto projekt, przed przedstawieniem do zatwierdzenia, podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w siedzibie danej rady narodowej i oznaczeniu palikami w terenie. Zatem w owym czasie został zapoczątkowany proces uspołecznienia zamierzeń planistycznych na obszarach wiejskich.

W 1970 r. Powiatowy Zespół Urbanistyczny przy Urzędzie Powiatowym w Sieradzu przystąpił do opracowania szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Szadkowice–Ogrodzim”¹⁹. Opracowaniem objęto obszar 10,1 ha. Projektanci sugerowali ówczesnym władzom administracyjnym zwiększenie powierzchni opracowania, aby w przyszłości otworzyć możliwość sprzedaży większej liczby działek. Obawy władz administracyjnych gromady Wielka Wieś, wynikające z wywłaszczenia gruntów, ale również z oceny możliwości popytu na działki budowlane spowodowały, że obszar projektowania został zawężony do części położonej na zachód od ul. Widawskiej. Tereny te stanowiły własność prywatną, zalesioną.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną zaprojektowano tak, by wpisowała się w rzeźbę terenu, stąd przebieg ulic na wielu odcinkach nawiązuje do układu poziomicy. Wyodrębniono siedem zespołów mieszkalnych z nowymi ulicami. W części działek zalesionych budynki usytuowano tak, by ograniczyć wycinkę drzewostanu. Zalecano też wybór typowych projektów budynków mieszkalnych parterowych i piętrowych.

Wyznaczono 99 działek budowlanych, o zróżnicowanej powierzchni, 430–590 m² dla zabudowy bliźniaczej i 650–1440 m² dla zabudowy wolnostojącej. Dla budownictwa jednorodzinnego wolnostojącego przeznaczono 91 działek, a dla zabudowy bliźniaczej 8. W latach 70. i późniejszych zrealizowano na ww. działkach 80 budynków mieszkalnych. W większości (około 2/3) były to budynki mieszkalne parterowe o tzw. stropodachach płaskich, pozostałe były budynkami piętrowymi. Na 50 działkach do 1985 r. powstały parterowe budynki gospodarcze o powierzchni od 25 do 90 m², niektóre posiadały użytkowe poddasze. Należy zaznaczyć, że możliwości finansowe inwestorów były wówczas ograniczone

¹⁸ Gromada – najmniejsza jednostka podziału terytorialnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej w latach 1954–1972. Gromadzka Rada Narodowa (GRN) była organem władzy najniższego stopnia na wsi.

¹⁹ Projektantami osiedla byli mgr inż. arch. Marian Pacek (konceptja przestrzenna) i mgr Zygmunt Kamiński (założenia techniczno-ekonomiczne i procedura prawno-administracyjna).

ze względu na trudności w pozyskaniu większych kredytów bankowych (limitowanych powierzchnią użytkową do 110 m²) oraz reglamentację materiałów budowlanych (tzw. przydziały). Podkreślić należy, że dość szybka zabudowa wyznaczonych działek była też wynikiem polityki mieszkaniowej lat 1971–1980 (tzw. okresu E. Gierka), zgodnie z którą do 1990 r. każda rodzina miała posiadać własne mieszkanie (głównie w formie budownictwa wielorodzinnego).

Istniejący Zakład Weterynarii objęto planem zagospodarowania ze względu na obowiązującą 150 m strefę ochrony sanitarnej od granicy działki, która ograniczyła lokalizowanie budynków mieszkalnych. W projekcie zaproponowano wykorzystanie wyrobiska na plac zabaw dla dzieci i strefę wypoczynku dla mieszkańców.

Etap II

Etap ten był zapoczątkowany projektem *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego – osiedle „Szadkowice II”*, opracowanym przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w marcu 1982 r. wraz z aneksem do planu z 1983 r., rozszerzającym obszar. Dokument ten stał się podstawą opracowania *Realizacyjnego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego osiedle „Szadkowice II” we wsi Szadkowice–Ogrodzim gmina Szadek*, który sporządzono na zlecenie Urzędu Gminy w Szadku w 1983 r.²⁰ Projekt obejmował obszar 11,81 ha. Wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną było znikome. Wodociąg (Ø 100 mm) i kanalizacja sanitarna (Ø 500 mm) istniały tylko przy ul. Widawskiej. Przez teren przebiegała napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15 kV oraz stacja transformatorowa, które należało przesunąć na zewnętrzne granice projektowanego osiedla, aby w pełni wykorzystać zagospodarowanie terenu.

Cały obszar osiedla „Szadkowice II” obniża się w kierunku doliny Pichny Szadkowskiej, przy deniwelacji terenu wynoszącej 3,3 m (najniższy punkt – 165,5 m n.p.m., znajduje się na północnym-wschodzie, a najwyższy – 168,85 m n.p.m. w północno-zachodniej części osiedla. Na znacznej powierzchni wody gruntowe zalegają na głębokości 1,5–2,0 m poniżej poziomu terenu. W części południowej (na granicy zapleczy działek między ulicami Wiśniową i Łąkową, gdzie odwodnienie stanowi rów melioracyjny), z uwagi na wahania poziomu wód gruntowych sięgające 0,5 m, warunki fizjograficzne dla budownictwa mieszkaniowego są mniej korzystne i ograniczają podpiwniczenie budynków.

Na terenie osiedla „Szadkowice II” zaprojektowano siedem zespołów budynków mieszkalnych, rozdzielonych komunikacją wewnętrzną ulic o przebiegu

²⁰ Opracował go zespół autorski w składzie: mgr inż. arch. Hieronim Rudecki, mgr inż. arch. Lidia Świdarska, mgr Władysław Horubski i mgr inż. kom. Tadeusz Wypych, techn. bud. Jolanta Piechota.

południkowym (ulicami: Widawską, Młodzieżową, Wiśniową i Łąkową) i równoleżnikowym (ulicami: Młynarską, Wspólną i Leśną). Ponadto w północno-zachodniej części wydzielono tereny na potrzeby ośrodka usług podstawowych dla całego osiedla, tj.: dla handlu, nieuciążliwego rzemiosła, gastronomii i kultury. W zespołach mieszkaniowych (tab. 1) wydzielono 88 działek dla domów jednorodzinnych o powierzchni 77 406 m² i przeciętnej powierzchni działki 880 m².

Tablica 1. Charakterystyka zespołów strukturalnych osiedla „Szadkowice II”

Numer zespołu	Liczba działek	Powierzchnia zespołu [m ²]	Udział powierzchni zespołu [%]
Zespół I	12	9 934	8,4
Zespół II	18	15 380	13,0
Zespół III	19	16 573	14,0
Zespół IV	13	12 205	10,3
Zespół V	10	12 382	10,5
Zespół VI	14	12 070	10,2
Zespół VII*	5	9 044	7,7
Ośrodek usługowy	1	585	0,5
Ulice i chodniki	9	26 801	22,7
Razem	104	118 096	100,0

* obejmuje tereny zieleni parkowej i leśnej

Źródło: *Realizacyjny plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego osiedle „Szadkowice II” we wsi Szadkowice–Ogrodzim gmina Szadek*, s. 5

Plan zakładał nadanie osiedlu „Szadkowice II” właściwego wyglądu przestrzenno-plastycznego, sposobu zagospodarowania działek oraz doboru budynków mieszkalnych zharmonizowanych z otoczeniem. Zakładano realizację budynków parterowych typowych oznaczonych w katalogu *Krajowy zestaw projektów domów jednorodzinnych*, 83 symbolami: W–0115, W–0117, W–0148 i W–0149 oraz projektu WB–3251, opracowanego w Biurze Studiów o Projektów Budownictwa Wiejskiego w Krakowie. Dopuszczano również realizacje według projektów indywidualnych.

Młodzieżowe Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych przy Zarządzie Miejsko-Gminnym ZSMP w Szadku wybrało i przyjęło do realizacji wolnostojący parterowy dom mieszkalny, niepodpiwniczony, z użytkowym niemieszkalnym poddaszem oraz z wbudowanym w poziomie parteru garażem

(projekt typowy W-0115²¹). Był on realizowany na 25 działkach przy ulicach Młodzieżowej i Wiśniowej (fot. 2).



Fot. 2. Projekt typowy budynku mieszkalnego W-0115

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

Budynek mieszkalny według projektu o symbolu W-0148 (parterowy, podpiwniczony z mieszkalnym poddaszem i garażem w piwnicy) miał być realizowany na dziesięciu działkach. Projekt o symbolu W-0149, w tzw. odbiciu lustrzanym, także parterowy, podpiwniczony z mieszkalnym i garażem w piwnicy miał być zastosowany na dwóch działkach. Budynki piętrowe zaproponowano na jedenastu działkach. Budynki te charakteryzowały się symetrycznym dwuspadowym dachem, posiadały całkowite lub częściowe podpiwniczenie oraz garaże, usytuowane szczytem do ulicy. Określono wysokość budynku do poziomu kalenicy (770 cm) i wysokość strychu (190 cm).

Na dziesięciu działkach miały powstać wolnostojące budynki mieszkalne według typowego projektu WB-3251, z niskim i wysokim parterem (o programie trzy pokoje i kuchnia), z wbudowanym garażem i dwuspadowym dachem krytym eternitem. Piwnice, ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych) zostały wyniesione ponad powierzchnię terenu. Od strony ulicy budynki miały być realizowane w odbiciu lustrzanym. Natomiast na czterech działkach zaproponowano wolnostojące budynki mieszkalne nawiązujące do typowego projektu WB-3251 z niskim i wysokim parterem, garażem i dwuspadowym dachem. Zachowano istniejącą zabudowę zagrodową (prowadzone jest tu gospodarstwo

²¹ Adaptacji dokonał mgr inż. arch. H. Rudecki. Polegała ona na odsunięciu linii zabudowy domów dla rodziny 5-osobowej z 4 do 5 m od granicy działki oraz cofnięciu co drugiego budynku o 1,5 m od linii zabudowy.

rolne), a znajdujący się na działce drewniany budynek mieszkalny przeznaczono w projekcie do rozbiórki. Budynek mieszkalny, choć w złym stanie technicznym (pomimo wybudowania oficyny mieszkalnej), istnieje nadal (fot. 3). Określono gabaryty budynków gospodarczych (rozmiary – 4,0 x 7,5 m, wysokość 3,0 m od posadzki z dachem jednospadowym).



Fot. 3. Budynek mieszkalny z zachowaną zabudową zagrodową
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

Wobec braku sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaproponowano usytuowanie na działkach studni i szamb. Uwzględniono w projekcie rów melioracyjny, który stanowi powierzchniowe odwodnienie południowej części projektowanego fragmentu „Szadkowice II”, tj. dwóch małych zespołów mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Etap III

Ostatnim etapem projektowania osiedla były podjęte przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Sieradzu w latach 1985–1986 prace nad sporządzeniem *Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Szadkowice I” we wsi Szadkowice gmina Szadek*²². Podstawę opracowania stanowiły: *Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego miasta Szadku w skali 1:2000* (opracowany przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Sieradzu w 1980 r.) oraz

²² Szczegółowy plan został zatwierdzony Uchwałą nr 14/63/56 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Szadku z dnia 20 listopada 1986 r. Autorami projektu planu byli: mgr inż. arch. Hieronim Rudecki, Tomasz Dąbkowski, mgr Władysław Horubski, mgr inż. kom. Tomasz Wypych, współpraca mgr inż. arch. Lidia Świdarska, techn. bud. A. Horubska.

Orzeczenie geotechniczne dla potrzeb realizacji budownictwa jednorodzinnego we wsi Szadkowice, wykonane w 1986 r. W 1985 r. przeprowadzono też bezpośrednią inwentaryzację terenu.

Obszar projektowanego osiedla, o nazwie „Szadkowice I” został określony w 1984 r. przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Sieradzu. Obejmował on tereny położone po zachodniej stronie ul. Widawskiej, a więc część istniejącą z początku lat 70. XX w. (tj. z pierwszego etapu), jak i część projektowaną. Jej obszar ograniczały: linia poprowadzona w odległości 45,5 m od krawędzi ul. Sportowej (od północy), rów melioracyjny, będący okresowym ciekim uchodzącym do Pichny Szadkowskiej (od zachodu), cmentarz i las (od południa) oraz ul. Widawska (od wschodu) (ryc. 6). Projekt stanowił zatem uzupełnienie od strony zachodniej i częściowo od południa ostatecznego kształtu przestrzennego osiedla. Teren objęty projektem obejmował 8,38 ha i był użytkowany rolniczo. Użytki rolne (grunty orne i sady) obejmowały 8,1 ha. Objęty planem szczegółowym zakres opracowania był nieco większy i wynosił 11,2 ha. Wytyczne urbanistyczne dotyczyły obszaru 9,6 ha, projektanci zaś dostosowali układ przestrzenno-funkcjonalny do istniejącej z lat 70. części osiedla. Wzięto też pod uwagę ustalenia miejscowego planu szczegółowego miasta Szadek oraz warunki gruntowo-wodne, które określały możliwości posadowienia budynków i ich kubaturę.

W strukturze funkcjonalnej projektowanej części osiedla wyróżniono osiem małych zespołów mieszkalnictwa jednorodzinnego, ograniczonych wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, jeden zespół mieszkaniowo-usługowy (między ulicami: Widawską Spacerową i Spokojną) oraz trzy zespoły urządzonej zieleni (wysokiej i niskiej). Jeden zespół zieleni izolacyjnej (o szerokości 15 mb) zaprojektowano w zachodniej części osiedla (przy rowie melioracyjnym), drugi – w części południowej (przy cmentarzu, gdzie poza pasem zieleni miał być zlokalizowany parking) (fot. 4), a trzeci przy ul. Widawskiej.

Wydzielono zespoły mieszkalne: w północnej części (ul. Sportowa i jej przedłużenie do rowu melioracyjnego) – jeden zespół, a w zachodniej części (tj. na zachód od istniejącego wówczas osiedla) cztery zespoły. W południowym fragmencie projektowanego osiedla, przy ul. Skrajnej, wydzielono cztery niewielkie zespoły mieszkalne.

Zaprojektowano 61 nowych działek budowlanych, w tym 51 dla budownictwa jednorodzinnego wolnostojącego (o powierzchni ogólnej 4 864 m²; przeciętna powierzchnia działki 954 m²) i 10 działek dla zabudowy szeregowej (o powierzchni ogólnej 1 827 m²; przeciętna powierzchnia działki 183 m²). Zamiennie zaproponowano w miejsce zabudowy szeregowej zlokalizowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego o III kondygnacjach. Zespół usługowo-mieszkalny obejmował istniejącą lecznicę weterynaryjną i ogródek jordanowski (w zagłębieniu terenu po eksploatacji piasku i żwiru)²³.

²³ Tamże, s. 5.



Fot. 4. Rów melioracyjny (zarośnięty) od zachodniej strony osiedla „Szadkowice–Ogrodzim”

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

Program zabudowy mieszkaniowej na osiedla „Szadkowice–Ogrodzim” zakładał wyznaczenie w trzech etapach ogółem 240 działek budowlanych, przy czym w wymienionych planach przyjęto, że na 222 działkach powstaną budynki wolnostojące, zaś na 8 budynki bliźniacze oraz 10 budynków w systemie zabudowy szeregowej. Cały program mieszkaniowy składał się z 11 typów katalogowych budynków mieszkalnych. W planach założono, że będą to głównie budynki parterowe o rzucie na planie kwadratu o dwóch lub trzech kondygnacjach. Budynki piętrowe zaproponowano przy ulicach Widawskiej i Spokojnej.

Dokumenty, które powstały podczas trzech etapów realizacji osiedla miały charakter planistyczny. Oznaczało to, że stanowiły one podstawę do realizacji pewnej wizji perspektywicznego rozwoju nowego układu osadniczego. W celu realizacji tej wizji projektowo-programowej niezbędne było podjęcie odpowiednich decyzji administracyjnych, zarówno na szczeblu gminnym, powiatowym i wojewódzkim. Dodatkowo realizacja tego rodzaju przedsięwzięcia przestrzennego wymagała szczegółowego określenia lokalizacji budynków, przebiegu układu komunikacyjnego oraz oceny zgodności z przyjętymi założeniami. Niemniej jednak, korzystając z istniejących opracowań, można obecnie dość szczegółowo rozpoznać planowany typ zabudowy i charakter morfologiczny oraz funkcjonalny osiedla. Nie jest on może w pełni i jednoznacznie czytelny, ze względu na pewne odstępstwa od typowego projektu, ale pozwala na identyfikację niektórych założeń planistycznych.

STAN ZACHOWANIA OSIEDLA

Infrastruktura techniczna

W momencie podjęcia realizacji osiedla istniała jedynie utwardzona ul. Widawska i nieliczne drogi gruntowe oraz linie energetyczne niskiego napięcia zrealizowane w latach 60. na jej odcinku, a doprowadzone do istniejących dwóch gospodarstw rolnych oraz Zakładu Weterynarii i młyna²⁴. Obecnie osiedle wyposażone jest w sieć ulic, sieć energetyczną niskiego napięcia, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć telekomunikacyjną. Do czasu wyposażenia osiedla w sieci wodno-kanalizacyjne w planach realizacyjnych dopuszczano wykonywanie na działkach studni i szamb.

Zaopatrzenie w wodę

Wodociągi osiedlowe zasilane są z sieci komunalnej wodociągu „Szadek”, w skład którego wchodzi: ujęcie wody o wydajności 230 m³/h, stacja uzdatniania wody oraz sieć rozdzielcza wodociągów w miejscowościach Szadek, Wielka Wieś²⁵. Całkowita długość sieci wodociągowej wynosi 4 752 m. Podłączonych do sieci wodociągowej jest 220 budynków mieszkalnych. Większość wodociągów posiada przekrój Ø 100 mm, jedynie w ulicach Młodzieżowej, Spacerowej i Wiśniowej przekroje są mniejsze i wynoszą Ø 80 mm. W początkowym okresie niektóre sieci wodociągowe realizowano w ramach tzw. czynów społecznych i wykonywano je z materiałów nieodpowiadających współczesnym wymogom technicznym i sanitarnym.

Odprowadzanie ścieków

Ścieki osiedlowe doprowadzane są ciągami kanałów grawitacyjnych do gminnej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni o wydajności odpowiednio: Qśrd. – 180 m³/d, Qmax – 300 m³/d. Sieć kanalizacji sanitarnej posiada długość 3 255 m i podłączonych są do niej 213 budynki (w 2003 roku było ich tylko 31). Sieć ma zróżnicowany przekrój: Ø 150, 160, 200 i 225 mm. Wynika to z faktu realizacji sieci przez inwestorów społecznych i komunalnych, którzy dysponowali w określonym czasie ograniczonymi możliwościami finansowymi. Sieć ta na niektórych odcinkach nie spełnia wymogów eksploatacyjno-konserwatorskich, z uwagi na jej umiejscowienie na prywatnych działkach, a nie w pasie ulic. Według informacji

²⁴ A. Grotek, s. 35–36.

²⁵ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*, 2003.

Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szadku powodować to może poważne trudności w usuwaniu awarii i niedrożności przepływowej sieci.

Nieuregulowanym problemem na osiedlu jest kanalizacja deszczowa. Na etapie projektowania przewidywano jej przebieg i odpowiednie profile w jezdniach ulic, zapewniające odwodnienie. Do czasu jej wybudowania zakładano w przekrojach ulic powierzchniowy spływ wód deszczowych i roztopowych (tzw. przykrawężnikowy). W kanalizację deszczową wyposażona jest tylko ul. Widawska na długości 739 m (sieć o zmiennych przekrojach \varnothing 500 mm – odcinek 200 m, \varnothing 400 mm – odcinek 155 m i \varnothing 300 – odcinek 384 m). Według relacji mieszkańców w czasie ulewnych opadów, a także nagłych roztopów przy ul. Sportowej występują lokalne podtopienia. Do niedawna (do czasu poprawienia udrożnienia istniejących rowów melioracyjnych) przy ul. Łąkowej i Wiśniowej, wskutek podnoszenia się poziomu wód gruntowych, występowały podtopienia w poziomie piwnic. Dokładne dane dotyczące sieci wodnokanalizacyjnej zawiera tablica 2.

Sieć drogowa

Zaplanowanie osiedla budownictwa jednorodzinnego wiązało się z koniecznością wyznaczenia i zaprojektowania nowego układu drogowego – ulic o określonych parametrach, które zostały określone w odrębnych projektach technicznych, zleconych przez gminę. Powstał regularny układ komunikacyjny składający się z 17 ulic o zbliżonych parametrach technicznych. Całkowita długość osiedlowej sieci drogowej (ulicznej) na terenie osiedla wynosi 5 380,7 km (z ul. Widawską i Leśną w granicach osiedla) (tab. 3). Zapewnia ona dobrą zewnętrzną i wewnętrzną obsługę komunikacyjną. W projektach realizacyjnych wszystkie ulice osiedlowe sparametryzowane zostały jako dojazdowe w obszarze zabudowy jednorodzinnej, o dopuszczalnym obciążeniu 8 Mg/oś i prędkości podróźnej do 40 km/h. Tylko ulice: Widawska, Spacerowa i Skrajna mają funkcję ulic zbiorczych. Przy ul. Skrajnej, przy cmentarzu, zaprojektowano parkingi, których nie zrealizowano.

Główną oś komunikacyjną stanowi ul. Widawska, która rozdziela osiedle na część wschodnią i zachodnią. Jako droga powiatowa została zmodernizowana w 2015 r.²⁶ Wykonano nakładkę bitumiczną jezdni, którą poszerzono do 6,0 m, a w miejsce istniejących chodników z płyt betonowych położono kostkę brukową, również do wjazdów do nieruchomości. Chodniki są tu obustronne i mają

²⁶ Dane z Powiatowego Zarządu Dróg w Zduńskiej Woli. Ul. Widawska, jako droga powiatowa o nr 4932, objęta została przebudową w 2015 r. na całej długości wynoszącej 1497 m tj. od ul. Piotrkowskiej w Szadku do drogi wojewódzkiej nr 473 łączącą Szadek ze Zduńską Wolą. Zadanie to o wartości 2 mln 181 tys. zł realizowane było przez powiat zduńskowolski w ramach Narodowego Programu Przebudowy Dróg Lokalnych – Etap II „Bezpieczeństwo – Dostępność – Rozwój”.

szerokość 1,5–2,0 m. Wschodnia strona chodnika w ul. Widawskiej została poszerzona o 2,0 m, gdzie poprowadzono ścieżkę rowerową²⁷. Ponadto na odcinku od ul. Młynarskiej do ul. Leśnej wykonano dwie zatoki postojowe dla pojazdów. Obecnie ul. Widawska jest wizytówką osiedla, spełnia częściowo funkcję tranzytową dla ruchu samochodowego z centrum Szadku do Zduńskiej Woli. Osiedlowe drogi lokalne, zapewniające obsługę wewnętrzną, są jednojezdniowe i wszystkie posiadają nawierzchnię bitumiczną.

Głównym mankamentem tych dróg – wobec gwałtownego wzrostu stopnia motoryzacji – są ich parametry, a przede wszystkim niewystarczająca szerokość pasa drogowego i jezdni oraz niezadowalający stan techniczny niektórych nawierzchni. Nadmienić należy, że w latach 70. ulice i parkingi projektowano uwzględniając wskaźniki motoryzacji do 110 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców. Obecnie wartości te są przekroczone 3-krotnie. Może to wpływać na okresową niedrożność niektórych ulic przy braku na nich zatok i miejsc postojowych dla pojazdów osobowych oraz pojazdów obsługi komunalnej (wywóz odpadów, awarie sieci itp.).

Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz

Zasilanie osiedla w energię elektryczną odbywa się poprzez napowietrzną sieć niskiego napięcia z trzech słupowych stacji średniego napięcia 15 kV, zlokalizowanych na zewnątrz terenów zabudowanych z wyprowadzonymi napowietrznymi liniami ze stacji 110/15 kV „Szadek” (w miejscowości Wielka Wieś). Stacja ta połączona jest z systemem elektroenergetycznym napowietrznymi liniami wysokiego napięcia 110 kV: „Szadek–Zduńska Wola” oraz „Szadek–Poddębice 1”. Sieć energetyczna niskiego napięcia pokrywa zapotrzebowanie mieszkańców osiedla. Wraz ze wzrostem zapotrzebowania wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci. System energetyczny mogą wzbogacać zlokalizowane w sąsiedztwie odnawialne źródła energii w postaci turbin wiatrowych na terenie Szadku. Jedna z nich usytuowana na działce przy ul. Skrajnej, stanowi jednak uciążliwość akustyczną, gdyż strefa ochronna wkracza na 8 działek położonych u południowego wylotu ul. Spacerowej i Słowiańskiej.

²⁷ Przez teren gminy przebiega międzynarodowy szlak rowerowy Łódź–Berlin, stanowiący część Europejskiego Szlaku Rowerowego R1, łączącego Polskę, Niemcy, Francję i Rosję. W województwie łódzkim szlak przebiega wzdłuż drogi Łódź–Sieradz, przez Łask i Zduńską Wolę. Dalej trasa pobiegnie w kierunku Poznania i Piły, do granicznego Kostrzyna.

Tablica 2. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna osiedla „Szadkowie–Ogrodzim” w gminie Szadek

Lp.	Nazwa ulicy	Dł. ulicy [m]	Długość wodociągu [m]	Przekroje w różnych odcinkach	Liczba podł. bud. [szt.]	Dł. sieci kan. sanitarnej [m]	Przechrój kan. sanitarnej [mm]	Liczba podł. bud. [szt.]	Dł. sieci kan. deszczowej [m]	Przechrój kan. deszczowej [mm]
1	Widawska	1506,8*	422,00	110,0	20	585/311**	160/200	20	384/155/200	300/400/500
2	Spacerowa	676,0	654,00	80,0	35	63,00	160	35	–	–
3	Wiśniowa (40-lecia PRL)	385,9	742,00	80,0	27	365,00	200	26	–	–
4	Łąkowa	453,4	440,00	100,0	17	425,00	200	16	–	–
5	Młodzieżowa	351,2	676,00	80,0	22	341,00	200	21	–	–
6	Stonieczna	147,6	144,00	110,0	12	120,00	200	12	–	–
7	Sosnowa	282,0	225,00	100,0	12	152,00	200	12	–	–
8	Spokojna	214,5	205,00	100,0	7	0,00	0	7	–	–
9	Leśna	298,0	155,00	100,0	5	100,00	200	4	–	–
10	Słowiańska	166,0	220,00	100,0	19	195,00	160	18	–	–
11	Spółdzielcza	88,7	64,00	100,0	5	26,00	160	5	–	–
12	Sportowa	99,2	145,00	100,0	10	73/59**	150/225	9	–	–
13	Sadowa	520,0	390,00	100,0	17	310/96**	225/160	16	–	–
14	Skrajna	830,0*	24,00	100,0	0	0,00	0	0	–	–
15	Akcyjowa	119,2	145,00	100,0	12	134,00	200	12	–	–
	Razem	3801,7	4651,00	x	220	3255,00	x	213	–	–

* dane w granicach osiedla, gdyż te ulice mają długość większą niż obejmuje osiedle

** dane dotyczą dwóch rodzajów przekrojów na różnych odcinkach przebiegu sieci

Źródło: dane Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szadku

Tablica 3. Parametry techniczne, kategorie i funkcje ulic osiedla „Szadkowie–Ogrodzim” w gminie Szadek

L.p.	Nazwa ulicy	Długość [m]	Szerokość jezdni [m]	Planowana szerokości jezdni [m]	Szerokość pasa drogowego [m]	Kategoria ulicy	Funkcja ulicy
1	Widawska*	740,0	6,4 i 6,0	6,00	14,20	powiatowa 4032E	ponadlokalna/zbiorcza
2	Spacerowa	491,0	6,00	5,00	11,90	powiatowa/gminna 4933E	lokalna
3	Wiśniowa (40-lecie PRL)	385,9	5,50	5,00	9,50	gminna 119164E	lokalna
4	Łąkowa	453,4	4,40	5,00	11,00	gminna 119170E	lokalna
5	Młodzieżowa	351,2	5,15	5,00	6,50	gminna 119165E	lokalna
6	Słoneczna	147,6	5,00	5,00	8,40	gminna 119163E	lokalna
7	Sosnowa	274,0	7,70	5,00	12,00	gminna 119169E	lokalna
8	Spokojna	214,5	5,10	5,00	11,30	gminna 119166E	lokalna
9	Leśna	298,0	5,00	5,00	10,30	gminna 119170E	lokalna
10	Słowiańska	166,0	4,65	5,00	7,90	gminna 119170E	lokalna/zbiorcza
11	Spółdzielcza	88,7	5,20	5,00	8,60	gminna 119166E	dojazdowa
12	Sportowa	99,2	5,29	6,00	8,60	gminna 119167E	dojazdowa
13	Sadowa	520,0	4,00	5,00	6,00	gminna 119167E	lokalna
14	Skrajna**	439,0	5,00	5,00	10,00	gminna 119170E	lokalna/zbiorcza
15	Akacyjowa	119,2	4,70	5,00	8,30	gminna 119163E	dojazdowa
16	Nadrzeczna	341,0	2,50	4,00	4,80	gminna 119158E	lokalna
17	Młynarska	252,0	4,00	5,00	14,50	gminna 119170E	lokalna
	Razem	5380,7	x	x	x	x	x

* długość ul. Widawskiej w granicach osiedla (od ul. Nadrzecznej do ul. Leśnej) wynosi 740 m, całkowita długość 1 506,8 m

** długość ul. Skrajnej w granicach osiedla (od ul. Spacerowej do ul. Widawskiej) wynosi 439 m, całkowita długość 830 m

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy i Miasta Szadek (stan na: 30.06.2018)

Zaopatrzenie budynków w ciepło opiera się na indywidualnych źródła ciepła. Autor nie podjął badań w zakresie rodzajów ogrzewania budynków i stosowanych paliw (stałych, gazowych, czy płynnych) mających wpływ na zanieczyszczenie powietrza i na ochronę środowiska. Podkreślić jednak należy, że cennym rozwiązaniem gminy, w związku z dużą ilością popiołu powstałego ze spalania opału stałego w okresie grzewczym, jest jego odbiór przez służby komunalne.

Mieszkańcy wykorzystują na potrzeby socjalno-bytowe gaz propan–butan oraz w nielicznych jeszcze przypadkach ogniwa fotowoltaiczne (do podgrzewania ciepłej wody).

Odprowadzanie odpadów

Przeważającą część odpadów wytwarzanych na terenie osiedla stanowią odpady komunalne. Pozostałe odpady, których źródłem są nieliczne zakłady usługowe i jeden obiekt handlowy, trafiają do punktu skupu złomu lub surowców wtórnych. Odpady komunalne odbierane są przez uprawnione przedsiębiorstwa, przewożone i składowane na położonym poza granicami gminy składowisku w Mostkach, w gminie Zduńska Wola. Gmina Szadek nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów komunalnych. Na terenie miasta, w pobliżu obiektów użyteczności publicznej (w tzw. „wysepkach ekologicznych”), prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów.

Telekomunikacja

Mieszkańcy osiedla korzystają z Internetu i łączności z teleinformatycznej linii telekomunikacyjnej Łask–Zduńska Wola–Szadek oraz stacji bazowych telefonii komórkowej GSM.

CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ – ZASADY JEJ ROZMIESZANIA I ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Struktura przestrzenna osiedla – stan obecny

Zaprojektowanie osiedla na terenach leżących daleko poza zasięgiem podstawowej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, a w szczególności gazowej) było ryzykownym przedsięwzięciem planistycznym. Jednakże ogólnie korzystne warunki środowiskowe i fizjograficzne umożliwiły jego realizację. Układ przestrzenny osiedla wskazuje na jednorodną morfologicznie i funkcjonalnie miejską strukturę związaną z miastem Szadek,

choć kształtowaną w różnych warunkach gospodarczych i demograficznych²⁸. Obrazowo ujmując, ten układ o kształcie wachlarza charakteryzuje się wysoką zwartością przestrzenną. O stopniu tej zwartości świadczą odległości mierzone jednostkami miar długości, a także odległości czasowe i ekonomiczne. Miarą zwartości przestrzennej może być jej dostępność komunikacyjna do rynku miasta, który znajduje się w granicach ekwidystanty 1 km i izochrony dojścia pieszego 15 minut²⁹.

Sytuowanie obiektów na stoku, w przestrzeni możliwej do zabudowy było działaniem przemyślanym przez projektantów. Projektowana zabudowa została dostosowana w taki sposób, aby odległość budynków od granic zależna była od wysokości części budynków znajdujących się od strony granicy, gdzie budynki winny być sytuowane. Zależność ta ma tu charakter liniowy. Tak prosta regulacja zapewniała poszanowanie interesów każdego sąsiada, niezależnie od tego kto pierwszy planował budowę.

Projektowane działki budowlane w większości mają regularny, prostokątny kształt o zbliżonych proporcjach 1:2. Jedyne niektóre narożne działki mają nieregularny wieloboczny kształt, będący wynikiem nieprostokątnego skrzyżowania ulic. Przyuliczna szerokość działek zawiera się w przedziale od 19 m do 24 m, a długość (głębokość) działek w przedziale od 40 m do 45 m. Zróżnicowana też jest ich powierzchnia dla poszczególnych etapów realizacji. Zaprojektowane w I etapie działki są duże powierzchniowo – posiadają średnią powierzchnię 1 138 m² (od 874 do 1 364 m²), działki zaprojektowane w drugim etapie mają średnią powierzchnię 997 m², a w trzecim – 954 m².

Obecny krajobraz tego podmiejskiego osiedla jest interesującym przykładem zjawiska suburbanizacji małego miasta. W strukturze przestrzennej osiedla wyraźnie wyróżnia się 15 zespołów zabudowy mieszkalnej (stricte urbanistycznej), które według założeń planistycznych (poprzez zastosowanie typowych, katalogowych typów budynków mieszkalnych) miały podnieść ich wartość estetyczną. Architektura budynków mieszkalnych osiedla miała być wypadkową narzuconego „systemu katalogowego” podyktowanego m.in. oszczędnością na etapie budowy w latach 70. i 80. oraz „indywidualizmu” inwestorów, zapoczątkowanego w latach 90. XX w. oraz w XXI w. Założenia planistyczne dotyczące kształtowania form przestrzennych budynków w obrębie osiedla niestety nie w pełni zostały zrealizowane.

²⁸ B. Bartosiewicz, K. Paczkowski, *Obwodnica Szadku na tle układu drogowego miasta*, „Biuletyn Szadkowski” 2007, t. 7, s. 157.

²⁹ T. Marszał, K. Milewska, J. Molenda, A. Nowak, M. Turczyn, *Granice Szadku – ocena i propozycje zmian*, „Biuletyn Szadkowski” 2003, t. 3, s. 77–78.

Zakres i forma projektów budynków jednorodzinnych

Budynki mieszkalne na obszarze osiedla są w zdecydowanej większości zaprojektowane i zrealizowane, jako wolnostojące, odsunięte od granic na odległość zapewniającą odpowiedni „dystans i spokój społeczny” oraz poszanowanie prywatności. Spełnienie tych wymagań przez projektantów było równoznaczne ze spełnieniem wymagań oświetlenia światłem naturalnym oraz właściwego nasłonecznienia, które traktowane były priorytetowo. Analizowano m.in. oddziaływanie projektowanego usytuowania budynku wg wykresu zacieniania – tzw. linijki słońca (dla I etapu badanie przeprowadzono w godzinach od 7.00 do 17.00). Regulacja ta zapewniła sąsiadom jednakowy poziom prywatności i jednakowy dopływ światła. Zastosowane w planach zagospodarowania przestrzennego regulacje odległościowe³⁰ zapewniają także relacje pomiędzy pierzeją a szerokością ulicy, które postrzegane są jako harmonijne. Spełnione zostało główne założenie sytuowania obiektów budowlanych od granic nieruchomości, na których zostaną zlokalizowane, uwzględniających symetryczną ochronę praw właścicieli sąsiadujących nieruchomości.

Projektowana w planach realizacyjnych linia zabudowy i usytuowanie na działkach budynków mieszkalnych zostały zachowane niemal w pełni na wszystkich ulicach osiedla. Tylko w kilku przypadkach budynki zostały zlokalizowane w głębi działki, bądź bliżej linii regulacyjnej ulicy (np. przy ulicach Widawskiej, Wiśniowej, Leśnej i Wspólnej). Miało na to również wpływ dobudowa wejść lub innych elementów kubaturowych, zwiększających powierzchnię zabudowy strony ulicy.

Strukturę wielkości budynków mieszkalnych charakteryzuje powierzchnia użytkowa mieszkań. Średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego dla gminy wynosi 164 m², na terenie osiedla 110 m², przy średniej kubaturze 662 m³³¹. Należy zaznaczyć, że proponowane projekty typowe miały powierzchnię i kubaturę zbliżoną do obecnych uwarunkowań i potrzeb inwestorów. Dla przykładu projekt typ W-0146 miał powierzchnię użytkową 99,1 m² i kubaturę 753 m³, W-0147 – odpowiednio 91 m² i 690 m³, a W-0142 – 118,8 m² i 677 m³.

Budynki mieszkalne powstałe w ostatnim dziesięcioleciu XX w. mają zróżnicowaną powierzchnię użytkową i kubaturę. Na początku lat 90. kubatura wznoszo-

³⁰ Przepis polski z 1961 r. art. 18, stosował zasadę uzależniania odległości do granicy budynków – od ich wysokości: *wysokość budynków nie powinna przekraczać od strony ulicy jej szerokości albo odległości pomiędzy liniami zabudowania, gdy te ostatnie ustalone zostały prawomocnym planem zabudowania. Budynki, znajdujące się na rogu ulic różnej szerokości, mogą mieć wysokość, dozwoloną od strony ulicy szerszej, lecz w tej wysokości sięgać mogą w ulicę węższą, mierząc od rogu na odległość, nie przekraczającą półtorakrotnej jej szerokości albo odległości pomiędzy liniami zabudowania tej ulicy.* Projektowana według tej zasady tkanka miasta uzyskiwała wyważone proporcje ulic i pierzei.

³¹ S. Kowara, *Nowe budownictwo mieszkaniowe na terenie gminy i miasta Szadek*, „Biuletyn Szadkowski” 2007, t. 7, s. 176–177.

nych budynków wahała się od 600 m³ do 900 m³, a tylko w nielicznych przypadkach dochodziła do 1 000 m³. Znaczny wzrost wielkości budowanych domów po 1990 r. był m.in. wynikiem zniesienia ograniczeń i regulacji administracyjnych. W końcu lat 90. XX w. można zaobserwować ograniczenie potrzeb inwestorów i zmniejszanie się kubatury nowych obiektów budownictwa jednorodzinne. Był to niewątpliwie skutek urynkwienia gospodarki, związany ze wzrostem kosztów budowy oraz eksploatacji budynków (szczególnie kosztów ogrzewania)³².

Obecnie wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca osiedla, szacunkowo wynosząca około 30 m², jest wyższa od wskaźników w centralnej i wschodniej Europie (gdzie wynosi 26 m²), jest jednak niższa niż w zachodniej i północnej Europie (41 m²) oraz południowej Europie (50 m²).

Domy mieszkalne na obszarze osiedla mają zróżnicowaną liczbę kondygnacji. Najliczniejszą grupę (ponad 2/3) stanowią obiekty dwukondygnacyjne, jednokondygnacyjne obejmują 30%, a trzykondygnacyjne zaledwie 4%³³.

Wszystkie budynki mieszkalne są murowane. Najczęściej wznoszone one były z materiałów ceramicznych, jak cegła i pustaki ceramiczne, czy pustaki i bloczki żużlobetonowe, produkowane we własnym zakresie. Pokrycie dachowe stanowiła papa, blacha, blachodachówka oraz eternit, płyty azbestowo-cementowe, do dziś obserwowane na dachach budynków mieszkalnych (np. przy ul. Młodzieżowej).

Kształt i forma budynku

Zabudowę osiedla stanowią różne wyszczególnione typy katalogowe i formy jednorodzinnych budynków mieszkalnych. Przeważają parterowe budynki podpiwniczone lub niepodpiwniczone, z dachami płaskimi i poddaszami. Spotykane są także budynki piętrowe, bliźniacze, w stylu tzw. dworkowym oraz jeden budynek wielorodzinny, którym gospodaruje wspólnota mieszkaniowa.

Wśród zabudowy mieszkaniowej spotykamy tzw. „sześcian polski” (popularna kostka z loggią na parterze i piętrze), czyli piętrowe budynki z płaskim dachem (stropodach) lub z dachem dwuspadowym. Ten styl architektoniczny dominował na początku lat 70. i 80. W latach późniejszych bryły budynków były bardziej rozczłonkowane, co szczególnie jest widoczne na rzutach przyziemia budynków. Dociera też na osiedle moda na domy w stylu dworkowym. Fasady tych budynków nawiązują do klasycystycznego porządku architektonicznego, są komponowane w układzie symetrycznym z kolumnami, gankami, facjatkami. Wśród takich domów najczęściej są spotykane budynki posiadające dwie kolumny przy drzwiach wejściowych. Są też i takie, które mają bardziej rozbudowaną bryłę, o ile nie mają

³² Tamże s. 178.

³³ Wśród kondygnacji budynku mieszkalnego wyróżnić należy: parter, piętra oraz podpiwniczenie i poddasze/strych. Aby wspomniane elementy uznane zostały za kondygnację, muszą stanowić element nadziemny budynku (lub częściowo nadziemny w przypadku podpiwniczenia).

przybudowanego garażu, jest ona symetryczna (fot. 5). Inwestorzy kierują się indywidualnością potrzeb użytkowych i oryginalnością wystroju budynku, a jego rozmiary stają się bardziej „racjonalne”. Pojawia się poddasze użytkowe, które w nowych projektach przeznaczane jest na cele mieszkaniowe (fot. 6).



Fot. 5. Budynek nawiązujący do klasycystycznego porządku architektonicznego
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 6. Typowy budynek z poddaszem użytkowym
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

Najliczniejszą grupę budynków stanowią domy parterowe podpiwniczone lub niepodpiwniczone z użytkowym poddaszem i garażem. Skala realizacji tego typu budynków jest niewątpliwie wynikiem zdefiniowanych w projektach planów

zagospodarowania rodzajów budynków typowych. Ich prosta forma architektoniczna i odpowiadająca kryteriom kredytowania wielkość powierzchni użytkowej wynikała z ówczesnego statusu finansowego inwestorów. Efektem były niskie koszty budowy i optymalna powierzchnia użytkowa dla pięcioosobowej rodziny. Przy ul. Młodzieżowej i częściowo przy ul. Wiśniowej na 25 działkach zrealizowano wolnostojący parterowy dom mieszkalny (przez Młodzieżowe Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych przy Zarządzie Miejsko-Gminnym ZSMP w Szadku), niepodpiwniczony z użytkowym, niemieszkalnym poddaszem oraz z wbudowanym garażem w poziomie parteru (fot. 7). Kalenica dachu nie jest równoległa lecz prostopadła do ulicy przesunięta od osi bryły w kierunku północnym. Powoduje to, że większa część połaci dachowej (2/3) posiada ekspozycję południową (fot. 8). Ten fragment osiedla jest czytelny w powtarzalności ogólnego kształtu bryły z wybranym projektem typowym. Jednak architektura budynku, zwłaszcza wystrój fasady, była przez niektórych inwestorów zmieniana. W elewacji frontowej (od ulicy) dokonano przybudówki do wejścia, a w połaci dachowej o ekspozycji południowej, wygospodarowywano dodatkowe pomieszczenie mieszkalne z bocznymi ścianami i pionowym dużym otworem okiennym (3 przypadki). Na dachach pojawiają się też panele fotowoltaiczne, co świadczy o racjonalnym podejściu do problematyki oszczędności energii.



Fot. 7. Typowy parterowy podpiwniczony lub niepodpiwniczony z użytkowym poddaszem i garażem. Widok od strony ul. Wiśniowej

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 8. Typowy parterowy podpiwniczony lub niepodpiwniczony z użytkowym poddaszem i garażem. Widok od strony południowej

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

W ostatnich latach powstały również budynki o rozbudowanej bryle i dużej kubaturze, charakteryzujące się nieregularnym rzutem przyziemia i urozmaiconą formą elewacji oraz brakiem wyraźnej symetrii osiowej. Przykłady takich budynków mieszkalnych znajdują się m.in. przy ulicach: Widawskiej, Leśnej, Akacyjowej.

Świadczą one o znacznie większych możliwościach finansowych inwestorów, ich potrzebach użytkowych oraz upodobaniach architektonicznych³⁴.

Najbardziej zauważalne zmiany w użytkowaniu terenów w obrębie samych działek zaszły w grupie budynków gospodarczych. Polegały one na odstępstwach od założeń projektowych zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i wielkości kubatury, ale także w kwestii ich usytuowania na działce. Stąd czytelność i utrzymanie w kształcie w stosunku do założeń projektowych została zaburzona. Budynki gospodarcze najczęściej są one wykonane z mniej trwałych, materiałów budowlanych, często wtórnych. Spotykane są także budynki tymczasowe.

Mało dotychczas podnoszonym w literaturze, a interesującym aspektem estetyki osiedla są frontowe ogrodzenia posesji przy ulicach. Ich forma i kompozycja oraz jakość materiału z jakiego są wykonane świadczy nie tylko o statusie materialnym i upodobaniu estetycznym inwestora, ale również o dostępności na rynku materiałów do ich wykonania w danym okresie. Brak jest natomiast ładu i jednorodności w przypadku doboru materiałów (wykonane są z kamienia, drewna lub metalu). Tak np. ogrodzenia z siatki, betonowych ażurowych elementów prefabrykowanych, czy też prętów metalowych (w różnych splotach i konfiguracjach), drewniane, na betonowych cokołach są charakterystyczne dla okresu PRL-u. Późniejsze ogrodzenia wykonane są z cegły ceramicznej, drewna i innych estetycznych materiałów jak np. profilowana blacha przy bramach wjazdowych metalowych. Na działkach widoczne są elementy tzw. małej architektury.

Struktura własnościowa i funkcje działek osiedla, po upływie niemal 50 lat od jego powstania, nie uległa zasadniczym zmianom, gdyż wszystkie parcele należą do właścicieli prywatnych. Tylko jedna działka przy ul. Widawskiej należy do wspólnoty mieszkaniowej. Działki na których znajdują się MGOK i plac zabaw są własnością samorządu gminnego. Opracowanie zmian struktury własnościowej działek na podstawie informacji zawartych w księgach wieczystych nie zostało podjęte, ponieważ następowały one rzadko i dotyczyły wyłącznie podmiotów prywatnych. W czasie dokonanej przez autora we wrześniu 2018 r. inwentaryzacji terenowej zgłoszono do sprzedaży tylko kilka nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych³⁵. Zmiany podziału działek geodezyjnych w obrębie osiedla były nieliczne i były wynikiem podziału lub scalania już istniejących działek. Podział polegał na powstaniu z jednej większej działki, dwóch mniejszych, prostopadle do linii pierzei np. przy ul. Spacerowej (ryc. 7, fot. 7). Nowo powstałe dwie parcele posiadają mniejszą powierzchnię: 473 i 501 m². Scalenie dwóch działek miało miejsce przy ulicach Sadowej i Widawskiej (działka należąca do wspólnoty mieszkaniowej). U zbiegu ulic Skrajnej i Widawskiej na trzech scalonych działkach funkcjonuje gospodarstwo ogrodnicze z domem mieszkalnym usytuowanym na trzech projektowanych działkach. Ewenementem jest jedna

³⁴ S. Kowara, *Nowe budownictwo mieszkaniowe na terenie...*

³⁵ Informacje na banerach reklamowych na terenie danej posesji oraz w prasie i Internecie.

działka przy ul. Wiśniowej, która według rejestru geodezyjnego posiada status działki rekreacyjnej i na której w miejscu budynku gospodarczego powstał dom letniskowy o powierzchni 48,4 m² (fot. 9).



Ryc. 7. Osiedle „Szadkowie–Ogrodzim” – nieruchomość gospodarstwa ogrodniczego przy ul. Widawskiej połączona z trzech działek projektowanych w planie realizacyjnym

Źródło: Szadek System Informacji Przestrzennej



Fot. 9. Działka rekreacyjna przy ul. Wiśniowej

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

Zmiany w krajobrazie kulturowym osiedla objęły również tereny zieleni przydomowej, tak charakterystyczne dla polskiej architektury. Kształtowana za pomocą zieleni przestrzeń urbanistyczna osiedla została w pewnym sensie naprawiona, a jej architektoniczne niedoskonałości częściowo zamaskowane lub nawet ukryte. Element zieleni wpłynął na jej odbiór i podniósł zarówno fizyczny jak i psychiczny

komfort życia mieszkańców osiedla³⁶. Ożywił on i odnowił przestrzeń podmiejską, traktowaną jako publiczną, która stała się wizytówką dla sąsiadującego miasta. Formy zieleni zarówno wysokiej, jak i niskiej, które występują na osiedlu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie są cennym elementem w dziedzinie kształtowania architektury krajobrazu. Zieleni, traktowana jako ważne uzupełnienie zabudowy stała się najtańszym środkiem i łatwym narzędziem niosącym możliwość poprawy jego kompozycji i atrakcyjności. Obecnie na terenie osiedla, w jego najstarszej części (ulice: Spokojna, Spółdzielcza, Spacerowa, Sosnowa) dominuje dość jednorodny drzewostan wysoki (sosna, brzoza), powstały w końcu lat 60. Również przy ulicach Skrajnej i Leśnej naturalny drzewostan wysoki stanowi sosna i brzoza. Na wielu posesjach są też późniejsze nasadzenia świerka srebrzystego.

Poprawie uległa estetyka terenów przed domem. Zaczęto je traktować w sposób reprezentacyjny, z świadomością, że właściwie urządzone otoczenie domu zmienia wizerunek całej nieruchomości, a estetyczne otoczenie zwiększa jej wartość. Sadzone są ozdobne krzewy, zwłaszcza tuje i cieszące oko rabaty kwiatowe i byliny. Wnętrza działek wykorzystywane są bardziej praktycznie, tj. jako ogrody owocowe i warzywne, spełniające również funkcję estetyczną. W coraz większym zakresie obszar działek zagospodarowywany jest zielenią niską, trawiastą. Zieleni ta jest uporządkowana i zadbana z nowymi roślinami, by stworzyć przestrzeń o zróżnicowanej architekturze ogrodowej i miejsce relaksu. Dzięki temu można zobaczyć finezyjnie urządzone tereny z pergolami, fontannami lub przyciętymi na kształt żywopłotami. Tworzą one podział na strefy rekreacyjne i użytkowe, połączone z układem wygodnej komunikacji, co świadczy o przemyślanej aranżacji ogrodu i doborze gatunków zieleni. Szkoda tylko, że zlokalizowanie w sąsiedztwie siłowni wiatrowe zakłócają perspektywy niektórych ulic, np. Sadowej (w kierunku południowym), czy Młodzieżowej i Wiśniowej (w kierunku północnym) (fot. 10).

Odrębnym i wyróżniającym się morfologicznie jest obszar przeznaczony na usługi kulturalno-rekreacyjne, położony w północnej części osiedla. W budynku po dawnym Zakładzie Weterynarii od 1991 r. mieści się tu Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury oraz posterunek policji (fot. 11). Teren wyrobiska pożwirowego został przeznaczony jako miejsce imprez kulturalnych, posiada okazałą scenę z zapleczem, lecz brak jest stałych miejsc siedzących dla ich uczestników. Część terenu została zagospodarowana na potrzeby kortu tenisowego, placu zabaw i siłowni plenerowej. Te nowe funkcje użytkowe podniosły walory estetyczne osiedla.

³⁶ K. Sobczyńska, *Zieleni jako element współczesnego miasta i jej rola w przestrzeniach publicznych* Poznań, praca doktorska, Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, 2014.



Fot. 10. Siłownie wiatrowe zakłócające perspektywy ulic
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 11. Obiekt Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury oraz posterunku policji
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

Na południe od lecznicy weterynaryjnej zaprojektowano też działkę pod pawilon handlowy. Nie został on jednak wybudowany, a na terenie tym powstał parking i tereny zielone, obecnie częściowo zadrzewione. Sąsiedztwo terenów leśnych położonych na południe od osiedla wpływa niewątpliwie na mikroklimat obszaru, ale także zapewnia mieszkańcom możliwość aktywnego wypoczynku. W najbliższym czasie planowana jest budowa zbiornika wodnego „Szadkowie–Ogrodzim”

na Pichnie Szadkowskiej, o powierzchni zalewu około 8 ha i pojemności 120 tys. m³ ³⁷. Zbiornik ma służyć ochronie przed powodzią i podtopieniami, celom retencyjnym oraz rekreacji i turystyce.

MIESZKAŃCY OSIEDLA

Liczba mieszkańców osiedla systematycznie zwiększała się w miarę zasiedlania budynków mieszkalnych. Przed realizacją osiedla były tu tylko cztery siedliska gospodarstw rolnych, w których mogło mieszkać kilkanaście osób³⁸. W 2002 r. osiedle zamieszkiwało 679 osób³⁹, a w 2018 roku (stan na 7.11.2018) – 778 osób⁴⁰. Na przestrzeni ostatnich 15 lat przyrost ludności wyniósł więc 16,1%. Współczynnik feminizacji jak i struktura płci jest zrównoważona – na 100 mężczyzn przypada 100 kobiet. Wskaźnik feminizacji dla miasta Szadku wynosił 107 kobiet, podczas gdy w całej gminie wynosił 103.

Podkreślenia wymaga fakt, że ogólna liczba ludności osiedla stanowi 37,5% ludności miasta Szadek. W przypadku poszerzenia granic administracyjnych miasta tylko o obszar osiedla liczyłoby ono 2,8 tys. mieszkańców⁴¹. Wskaźnik gęstości zaludnienia dla osiedla jest bardzo wysoki i wynosi 488 osób/km² i jest prawie dziesięciokrotnie wyższy od wskaźnika dla gminy (51 osób/km²).

63,9% mieszkańców osiedla stanowią osoby w wieku produkcyjnym (497 osób), podczas gdy w Szadku udział ten wynosi 61,2%. Bardziej korzystny niż w Szadku jest również udział osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosi 17,2% (przy 16,1% dla miasta), a w wieku poprodukcyjnym 18,9% (przy 22,7% dla miasta). Średnio na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada 60 osób w wieku nieprodukcyjnym, co jest wartością niższą niż w mieście Szadek (65 osób) jak i w całej gminie (71 osób). Porównanie struktury wieku według płci wskazuje na większy udział grupy w wieku produkcyjnym w grupie mężczyzn (67,1%, przy 60,7% dla kobiet). Charakterystyczna dla najstarszych grup wiekowych (powyżej 65 roku życia) jest przewaga liczebna kobiet (tab. 4).

³⁷ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek 2012*, s. 17.

³⁸ Brak danych statystycznych.

³⁹ Według danych zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*. Według danych z UMG w Szadku – 672 osoby, a według Narodowego Spisu Powszechnego z 20 maja 2002 r. – 684 osoby.

⁴⁰ Dane z Urzędu Stanu Cywilnego Miasta i Gminy w Szadku na dzień 7.11.2018.

⁴¹ T. Marszał, K. Milewska, J. Molenda, A. Nowak, M. Turczyn, *Granice Szadku...*, s. 73–90.

Tablica 4. Struktura ludności wg ekonomicznych* grup wieku w osiedlu „Szadkowice–Ogrodzim” w 2018 r.

Wyszczególnienie	Liczba mężczyzn	Udział mężczyzn [%]	Liczba kobiet	Udział kobiet [%]	Razem	Udział na terenie osiedla [%]	Udział na terenie miasta Szadek** [%]
Wiek przedprodukcyjny	75	19,3	59	15,1	134	17,2	16,1
Wiek produkcyjny	261	67,1	236	60,7	497	63,9	61,2
Wiek poprodukcyjny	53	13,6	94	24,2	147	18,9	22,7
Ogółem	389	100,0	389	100,0	778	100,0	100,0

* Ludność w wieku przedprodukcyjnym to osoby w wieku 0–17 lat, ludność w wieku produkcyjnym posiada 18–64 lat (mężczyźni) lub 18–59 lat (kobiety), ludność w wieku poprodukcyjnym to osoby starsze

** na podstawie GUS, Bank Danych Lokalnych, dane na koniec 2017 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego Miasta i Gminy Szadek z dn. 7.11.2018 r.

Brak badań dotyczących struktury wykształcenia ludności uniemożliwił ocenę tego zagadnienia. Według oceny autora pochodzenie terytorialne inwestorów przedstawione w opracowaniu S. Kowary⁴² nie uległo zasadniczym zmianom. Większość mieszkańców stanowią osoby pochodzące z miasta Szadek i terenów wiejskich gminy. Nieliczni pochodzą z powiatu zduńskowolskiego, czy z Łodzi.

Warunki i jakość życia mieszkańców w zakresie ochrony porządku publicznego podnoszą położone w bezpośredniej bliskości: posterunek policji (przy ul. Widawskiej) oraz nieodległy obiekt straży pożarnej.

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Pod względem sposobu użytkowania budynków należy zwrócić uwagę na funkcję produkcyjno-usługową. W projektach planów miejscowych i realizacyjnych dopuszczano tego typu działalność, którą określano jako usługi handlu i rzemiosła usługowego o uciążliwości dla otoczenia 15 m.

Przed realizacją osiedla istniał tylko jeden zakład produkcyjny – młyn zbożowy „Racięccy”, który funkcjonował od 1926 r. (obecnie nieczynny). Według

⁴² S. Kowara, *Nowe budownictwo mieszkaniowe na terenie...*

Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej w 2018 r. zarejestrowanych było 17 podmiotów gospodarczych. Jeden z nich, zakład produkcyjny Z.P.H. „Evan” (działający w branży: dziewiarstwo maszynowe – konfekcja lekka: wyroby: skarpety, rajstopy, getry), zlokalizowany na samodzielnej działce przy ul. Sadowej, w planie przeznaczony dla budownictwa mieszkaniowego. Podobny zakład konfekcyjny, umiejscowiony jest przy ul. Wiśniowej (P.H.U. „Rotex”). Pozostałe podmioty gospodarcze należą do sektora usług i handlu (działają m.in. w branżach: instalatorstwo elektryczne, naprawa i handel samochodami, usługi: transportowe, księgowość, krawieckie, projektowe i ogólnobudowlane, finansowe i ubezpieczeniowe oraz sprzedaż detaliczna i obwoźna). Osiedle obsługuje jeden sklep spożywczo-przemysłowy.

PERSPEKTYWY ROZWOJU

Zaprojektowane w trzech etapach osiedle obecnie jest praktycznie zakończone. Podczas dokonanej przez autora inwentaryzacji terenowej w 2018 r. w trakcie budowy były jeszcze 4 budynki mieszkalne. Działek wolnych i niezabudowanych było 7.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*⁴³ na obszarze sołectwa Szadkowice–Ogrodzim przewidziano nowe, sąsiadujące z obecnym osiedlem, tereny do zagospodarowania i użytkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowe tereny zostały zarezerwowane na północ od ulic Sportowej i Młynarskiej, na wschód od istniejącej zabudowy ul. Łąkowej oraz na południe od ul. Leśnej i częściowo przy ul. Skrajnej. Planowany obszar tych terenów zajmuje powierzchnię około 11,5 ha.

W *Studium...* określono maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne i tak:

- maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy – 0,5,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40%,
- maksymalna wysokość budynków – 10 m.

Określone również zostały parametry techniczne obiektów, jak np. rodzaj dachu na budynkach mieszkalnych. Dachy mają być dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych (30–45°) lub płaskie. Budynki gospodarcze i garażowe: mają posiadać dachy płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°, lub też dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Parametry te są bardzo zbliżone do obecnie występujących na osiedlu. Jednakże zakłada się, że minimalna wielkość nowych wydzielonych

⁴³ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*, przyjęte uchwałą Rady Gminy i Miasta Szadek nr XXXVIII/326/2010 z dnia 29 stycznia 2010 r. i zmianami z 2012 r., s. 49.

działek budowlanych wynosić będzie 1200 m², a zatem ma być ona wyższa od przeciętnej. Zaproponowane w *Studium...* tereny pod nowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne są położone w atrakcyjnych lokalizacjach. Owa atrakcyjność wynika oczywiście również z bliskości zwartej zabudowy osiedla i miasta Szadek, a ponadto z dostępności komunikacyjnej, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (komunalnej), jak również bliskości punktów handlowych i usługowych.

Zaproponowane nowe tereny do zabudowy – w niektórych fragmentach – wymagać jednak będą pogłębionych analiz w związku z niekorzystnymi inżynierijno-technicznymi warunkami środowiskowymi w obrębie doliny Pichny Szadkowskiej (obszar o niskim poziomie wód gruntowych i podmokły).

Dwa obiekty w sąsiedztwie osiedla zostały objęte ochroną i znajdują się w gminnej ewidencji zabytków. Są to: cmentarz parafialny grzebalny p.w. św. Wawrzyńca i zespół młyna – obora przy ul. Widawskiej 17.

ZAKOŃCZENIE

Reasumując, można zauważyć, że układ przestrzenny współczesnego osiedla jest niemal jednorodny, pomimo nałożenia się na siebie elementów morfologicznych zabudowy z trzech różnych okresów powstawania osiedla. Elementy te są bardzo czytelne we współczesnym planie osiedla, na co miała wpływ dynamika procesu realizacji. Należy zaznaczyć, że powstanie standardowego dla tego okresu osiedla mieszkaniowego nie doprowadziło do zasadniczego konfliktu zabudowy historycznej pobliskiego Szadku ze współczesną zabudową osiedla⁴⁴. Mimo, iż formalnie osiedle znajduje poza jego granicami administracyjnymi miasta, to od lat 70. jest z nim połączone funkcjonalnie.

Analizując układ trójwymiarowy osiedla domów jednorodzinnych Szadkowie, należy podkreślić, że został on w zasadniczy sposób zdeterminowany ukształtowaniem powierzchni.

Suburbanizacja, jak wskazuje przykład osiedla „Szadkowie–Ogrodzim” jest nie tylko zjawiskiem typowym dla wielkich, czy średnich miast, ale również i małych. Stopień zainwestowania nowego założenia przestrzennego w sąsiedztwie miasta zależy przede wszystkim od jakości i cen gruntów, ale również od dostępności komunikacyjnej. Przy wyborze nowego lokum na przedmieściach ważną rolę odgrywają również walory środowiska: cisza, czyste powietrze, ciekawa i „ładna” okolica. Nie bez znaczenia jest również prestiż miejsca. Osiedle jest wysoko oceniane przez mieszkańców pod względem jakości życia⁴⁵ oraz charakteryzuje się bardzo dobrym położeniem komunikacyjnym, z wyrazistym i regularnym układem ulic, których główną arterią jest ul. Widawska.

⁴⁴ M. Kulesza, *Rozwój przestrzenny i współczesna struktura morfogenetyczna Szadku...*

⁴⁵ T. Marszał, *Zagospodarowanie Szadku w opinii mieszkańców...*

WNIOSKI

Podsumowując powyższe analizy i oceny można sformułować następujące wnioski o charakterze ogólnym:

- 1) Głównym czynnikiem, który spowodował powstanie i rozwój przestrzeny osiedla były: położenie w sąsiedztwie zwartej zabudowy Szadku, dostępność do podstawowych usług, jak również przywiązanie inwestora do miejsca wcześniejszego zamieszkania.
- 2) Budownictwo mieszkaniowe ma charakter zwarty, nierozproszony. Budynki mieszkalne wybudowane w latach 70. i 80., w większości na podstawie projektów typowych, przeważnie zbudowane są na planie kwadratu. Wskazuje to na podobieństwo i dominujący w tym okresie czas krajobraz kulturowy polskich przedmieść i suburbiów.
- 3) Brak kontroli efektu i okresowej oceny założeń polityki przestrzennej doprowadził do liberalizacji kształtu fizjonomicznego i morfologicznego, czego efektem jest niepełna i fragmentaryczna wartość estetyczna zespołów zabudowy, realizowanych bez przyjętych w planach, jednolitych reguł kształtowania form przestrzennych, np. brył budynków, czy pierzei ulicznych. Pozwoliłoby to zachować jednolity i spójny wystrój zabudowy w skali zespołu mieszkalnego.
- 4) Postępujące techniczne zużycie zabudowy nieuchronnie prowadzi do konieczności podjęcia remontów (także kapitałnych np. dachów, elewacji), szczególnie w perspektywie podnoszonych standardów cieplnej ochrony budynków.
- 5) Trudności z wyprzedzającą realizacją przedsięwzięć komunikacyjnych i infrastrukturalnych, jakie występują do chwili obecnej na obszarze osiedla (jak np. brak kanalizacji deszczowej), powinny skłaniać władze gminy – zwłaszcza w perspektywie dalszego rozwoju przestrzennego – do szerszego korzystania z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego, czy funduszy celowych, zapewniających wysoki poziom obsługi terenów zabudowanych i możliwość realizacji kosztownych inwestycji, wpływających na poprawę poziomu i jakości życia mieszkańców.
- 6) Wobec braku wiarygodnych badań ukazujących udział projektów indywidualnych w stosunku do typowych, należałoby przeprowadzić badania ankietowe wśród właścicieli nieruchomości, mające na celu ocenę przydatności i funkcji danego typu projektu do potrzeb inwestora i jego upodobań estetycznych i użytkowych.
- 7) Zachowanie wartości osiedla, przy jednoczesnym podniesieniu jego standardu użytkowego i estetycznego, wymaga podejmowania różnorodnych starań by zamieszkała społeczność doceniła ponadlokalną wartość osiedla, co zależy od przejęcia inicjatywy przez samorząd gminny i sołecki.

- 8) Ludność osiedla charakteryzuje korzystną strukturą wiekową. Problemem pozostaje niedobór kobiet w młodszych grupach wiekowych.
- 9) Przy aktualizacji *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* należy uwzględnić nowe propozycje odnoszące się do rozwiązań układu komunikacyjnego miasta, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz innych niż określone w planach potrzeb inwestycyjnych. Również granice projektów planów wymagają bardziej wnikliwej analizy na etapie rozpoczęcia prac projektowych i powinny być jednoznaczne i czytelne w przestrzeni. W nowym podejściu do gospodarowania przestrzenią, należy unikać niszczenia naturalnych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazowego, jak miało to miejsce w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie osiedla siłowni wiatrowych, powodujących narastanie konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych.
- 10) Liczba ludności, bezpośrednie sąsiedztwo miasta Szadek i planowane nowe tereny mieszkaniowe wokół osiedla uzasadniają konieczność zmiany granic administracyjnych miasta o obszar ukształtowanego już suburbium wraz z planowanymi terenami inwestycyjnymi.

Bibliografia

- Baliński W., *Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski w skali 1:50000*, arkusz Lutomiersk, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1990.
- Bartosiewicz B., Paczkowski K., *Planowana obwodnica Szadku na tle układu drogowego miasta*, „Biuletyn Szadkowski” 2007, t. 7, s. 157.
- Bogołębska B., *Zagospodarowanie i walory środowiska Szadku w opinii mieszkańców (1999–2001)*, praca magisterska wykonana w Zakładzie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej UŁ (promotor: prof. T. Marszał), Uniwersytet Łódzki, Łódź 2001.
- Burchard J., *Środowiskowe uwarunkowania rozwoju miasta i gminy Szadek*, „Biuletyn Szadkowski” 2001, t. 1, s. 77–90.
- Grotek A. *Monografia geograficzna sołectwa Szadkowie-Ogrodzim powiat Zduńska Wola*, praca licencjacka wykonana w Zakładzie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej UŁ (promotor: prof. T. Marszał, opiekun mgr J. May), Uniwersytet Łódzki, Łódź 2003.
- Kondracki J., *Fizycznogeograficzna regionalizacja Polski i krajów sąsiednich w systemie dziesiętnym*, „Prace Geograficzne IGiPZ PAN” 1969, s. 36.
- Kowara S., *Nowe budownictwo mieszkaniowe jako element zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*, praca magisterska wykonana w Katedrze Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej (promotor: prof. dr hab. T. Marszał), Uniwersytet Łódzki, Łódź 2007.

- Kowara S., *Nowe budownictwo mieszkaniowe na terenie gminy i miasta Szadek*, „Biuletyn Szadkowski” 2007, t. 7, s. 171–184.
- Kulesza M., *Rozwój przestrzenny i współczesna struktura morfogenetyczna Szadku*, „Biuletyn Szadkowski” 2003, t. 3, s. 68–69.
- Marszał T., *Szadek. Monografia miasta*, Szadek 1995.
- Marszał T., *Zagospodarowanie Szadku w opinii mieszkańców*, „Biuletyn Szadkowski” 2001, t. 1, s. 11–29.
- Marszał T., Milewska K., Molenda J., Nowak A., Turczyn M., *Granice Szadku – ocena i propozycje zmian*, „Biuletyn Szadkowski” 2002, t. 2, s. 73–90.
- Orzeczenie geotechniczne orzeczenie geotechniczne dla potrzeb realizacji budownictwa jednorodzinne w wsi Szadkowice*, wykonane w 1986 r.
- Realizacyjny plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinne osiedla „Szadkowice II” we wsi Szadkowice–Ogrodzim gmina Szadek*, s. 5.
- Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, wyd. B. Chlebowski, F. Sulimierski, W. Walewski, Warszawa 1880.
- Sobczyńska K., *Zieleń jako element współczesnego miasta i jej rola w przestrzeniach publicznych Poznania*, praca doktorska, Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, Poznań 2014.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek*, 2003.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Szadek 2012*, przyjęte uchwałą Rady Gminy i Miasta Szadek, nr XXXVIII/326/2010 z dnia 29 stycznia 2010 r., ze zmianami z 2012, s. 49.
- Zabłocka-Kos A., *Słownik terminów architektonicznych i urbanistycznych* [www.historiasztuki.uni.]

Zbiory kartograficzne

- Mapa taktyczna Wojskowego Instytutu Geograficznego*, 1929, 1:100000, Pas 42 Słup 28 Łask–Zduńska Wola, Centralna Biblioteka Geografii i Ochrony Środowiska Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, sygn. C.860.
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych „Szadkowice I” we wsi Szadkowice gmina Szadek*.
- Plan miasta Szadek według Wilhelma Bergmana z 1824 r.*, w zbiorach Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej.
- Topograficzeskaja Karta Carstwa Polskago*, 1839–[1843], 1:126000, Kol. II Sek. V (Mapa Kwatermistrzostwa).

[Artykuł wpłynął: maj 2019; akceptacja: lipiec 2019]

ANEKS
Rodzaje zabudowy jednorodzinnej na terenie
osiedla „Szadkowice–Ogrodzim” w gminie Szadek



Fot. 1. Ulica Widawska. Zróżnicowane typy budynków mieszkalnych
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 2. Ulica Widawska. Budynek mieszkalny wielorodzinny wspólnoty mieszkaniowej
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 3. Zabudowa bliźniacza przy ul. Widawskiej
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 4. Ulica Widawska przy granicy miasta Szadek
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 5. Ulica Spacerowa. Przykład parterowego budynku mieszkalnego bez użytkowego poddasza

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 6. Nieczynny młyn Racięskich przy ul. Widawskiej

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 7. Sklep spożywczo-przemysłowy przy ul. Widawskiej
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 8. Przykład budynku mieszkalnego z poddaszem
Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 9. Piętrowe budynki mieszkalne, o formie tzw. „sześcianu polskiego”

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 10. Przykład budynku mieszkalnego z użytkowym poddaszem i podpiwniczeniem przy ul. Spacerowej

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018



Fot. 11. Zakład produkcyjny (konfekcyjny, dziewiarstwo) „ZPH EVAN” przy ul. Sadowej

Źródło: fotografia własna, wrzesień 2018

SINGLE-FAMILY HOUSING ESTATE „SZADKOWICE–OGRODZIM” IN SZADEK COMMUNE – ASSESSMENT OF THE ASSUMPTION AFTER 50 YEARS

Summary

The single-family housing estate “Szadkowie–Ogrodzim”, built in 1970–2018, is considered the largest residential investment project of the post-war period (after 1945) in the municipality of Szadek in terms of area, number and volume of buildings. The estate represents a diverse set of values, which results from an unspecified ideological program adopted at various times in the formation of spatial layout assumptions. In some parts, a coherent architectural form of buildings and technical characteristics was sought. This article attempts to make a broadly understood assessment of the condition of this estate after almost 50 years from the commencement of construction. This large-scale project, carried out in the post-war period in the vicinity of a small town, Szadek, is a valuable example of urban planning in rural areas surrounding the city. Despite the supra-local value of the “Szadkowie–Ogrodzim” housing estate, it has rarely been the subject of studies and publications.

Keywords: suburbium, single-family housing, spatial structure, local detailed zoning plan, architectural form, rural area, urban planning, cultural landscape of city outskirts, Szadek commune