

**Andrzej Matczak**  
Uniwersytet Łódzki  
Instytut Geografii Miast i Turyzmu  
matczak@geo.uni.lodz.pl

## URBANIZACJA PODMIEJSKICH OSIEDLI LETNISKOWYCH. PRZYKŁAD WIŚNIOWEJ GÓRY W STREFIE PODMIEJSKIEJ ŁODZI

**Zarys treści:** W artykule przedstawiono rekonstrukcję procesu urbanizacji podłódzkiej wsi Wiśniowa Góra. Powstała ona jako śródleśna wieś rolnicza w 1870 r. Po kilkunastu latach na jej obszar wkroczyła funkcja letniskowa, która w okresie międzywojennym stała się podstawą jej rozwoju. W latach 1945–1989 Wiśniowa Góra stała się osiedlem sypialno-letniskowym. Okres transformacji ustrojowej rozpoczęty po 1989 r. doprowadził współcześnie do upadku funkcji letniskowej i dominacji mieszkaniowej, tym samym przekształcając Wiśniową Górę w suburbie Łodzi.

**Słowa kluczowe:** urbanizacja, wieś podmiejska.

Łódź i okolice położone są na linii głównego działu wodnego w Polsce, rozdzielającego dorzecza Wisły i Odry, w obrębie Wzniesień Łódzkich. W przeszłości cechą charakterystyczną tego obszaru wododziałowego była jego ograniczona dostępność komunikacyjna, rzadkie zaludnienie i słaby rozwój gospodarczy. Łódź, która uzyskała prawa miejskie na początku XV w. rozwijała się powoli w oparciu o rolnictwo i rzemiosło obsługujące małe śródleśne osady. Przez długi okres, poczynając od średniowiecza, a kończąc na rozbiorach Polski, rozwój osadnictwa i gospodarki odbywał się na obrzeżach Wzniesień Łódzkich powoli wkraczając na zalesione tereny wododziałowe. Rzadkie zaludnienie i wyraźne opóźnienie rozwoju społeczno-gospodarczego tego obszaru spowodowało m.in. w końcu XVIII w. pruską akcją kolonizacyjną. Dopiero z początkiem XIX w. w Łodzi, znajdującej się w granicach Królestwa Kongresowego, zaczął kształtować się silny ośrodek przemysłu włókienniczego, który w końcu XIX w. stał się drugim po Warszawie ośrodkiem miejsko-przemysłowym Polski. Wyzwolilo to w okolicach Łodzi rodzime akcje osiedleńcze.

Przykładem takiej akcji jest m.in. powstanie na „surowym korzeniu” wsi Wiśniowa Góra. Rekonstrukcję zmian zachodzących w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Wiśniowej Góry w okresie obejmującym blisko półtora wieku oparto na oryginalnych materiałach źródłowych zgromadzonych przez autora w pracy doktorskiej wykonanej w 1982 r. (MATCZAK 1982), w pracach magisterskich wykonanych m.in. przez B. PRYC (1962), G. WILCZAK (1984), w trakcie ćwiczeń terenowych przeprowadzonych

w lipcu 2004 r. ze studentami II roku kierunku geograficznego Uniwersytetu Łódzkiego oraz w wyniku własnych kwerend poprzedzających opracowanie autora podejmujące próbę weryfikacji koncepcji cyklu życia obszaru turystycznego na przykładzie Wiśniowej Góry (MATCZAK 2005).

Wiśniowa Góra położona jest 14 km na wschód od Łodzi. Po uruchomieniu w 1869 r. linii kolejowej z Łodzi do Koluszek dostępność komunikacyjna powstającej wsi była bardzo dobra. Dojazd koleją do przystanku w Andrzejowie, a następnie pieszo lub dorożką ok. 2–3 km. Współcześnie, dojazd koleją stracił na znaczeniu, Wiśniowa Góra ma dobre połączenia siecią drogową z Łodzią.

Wieś założono na skraju dużego kompleksu leśnego. Teren obecnego osiedla w Wiśniowej Górze porastały duże powierzchniowo lasy sosnowe, które zaczęto karczować dopiero w II połowie XIX w. W latach 1870–1883 rozpoczęto parcelację i sprzedaż działek ziemi o powierzchni 2–10 morgów z przeznaczeniem pod użytkowanie rolne. Kupiło je 66 osadników, którzy sami karczowali las. Poleśna gleba była bardzo słaba. Na nowych osadników, sprzedająca im ziemię właścicielka dóbr bedońskich, nałożyła tzw. rygory, w myśl których nie wolno im było prowadzić wyszynku i zakładać sklepików, natomiast zaopatrywać się mieli w dworskim sklepie i karczmie. Nie mogli też odsprzedać ani podzielić zakupionych działek bez zgody dworu. Rozwój Wiśniowej Góry w oparciu o funkcję rolniczą nie miał już w momencie powstania wsi szans powodzenia. Należało poszukiwać innych podstaw ekonomicznych dla jej rozwoju.

Z początkiem XX w. liczba mieszkańców Łodzi przekroczyła pół miliona. Zaczęli oni poszukiwać w pobliżu miasta terenów nadających się na cele wypoczynkowe. Musiały one spełniać następujące warunki: 1) położenie blisko Łodzi, 2) dobre połączenie komunikacyjne z nią, co umożliwiała głównie rodzina pracą w mieście (dotyczyło to głównie rzemieślników, kupców i urzędników), 3) bezpośrednie sąsiedztwo lasu (zwłaszcza boru sosnowego), 4) niewysoki koszt utrzymania. Wiśniowa Góra spełniała wszystkie wymienione wymagania. Około 1900 r. rozpoczęła się dalsza sprzedaż ziemi w Wiśniowej Górze. Wśród kupujących pojawiła się również ludność żydowska. Rozpoczął się rozwój funkcji letniskowej. Początkowo nie miała ona charakteru zorganizowanego. Letnicy wynajmowali mieszkania na okres lata u miejscowych rodzin chłopskich, które w tym czasie przenosiły się do pomieszczeń gospodarczych. Liczba letników organizujących sobie pobyt indywidualnie w bardzo korzystnych pod względem zdrowotnym warunkach przyrodniczych była stosunkowo nieduża. Nie byli oni w stanie w istotnym stopniu oddziaływać na życie stałych mieszkańców i lokalną gospodarkę. Dopiero na krótko przed pierwszą wojną światową do Wiśniowej Góry zaczęło napływać więcej letników, z obsługi których istotne korzyści zaczęła czerpać miejscowa ludność. W 1921 r. liczba stałych mieszkańców w Wiśniowej Górze osiągnęła 267 osób, ale właścicieli ziemskich było tylko 70. Dalszy rozwój funkcji letniskowej w Wiśniowej Górze ograniczały wcześniej wspomniane i nadal utrzymywane rygory. Dopiero w 1928 r. ostatecznie zniesiono te rygory.

Po 1928 r. nastąpił podział części dotychczasowych działek i ich masowa sprzedaż. W końcu lat 30. XX w. było już 284 właścicieli ziemskich. W latach 1928-1939 Wiśniowa Góra szybko rozwija się jako podmiejska wieś letniskowa. Charakteryzowała ją:

1) zorganizowana forma wypoczynku, który odbywał się w kilku pensjonatach, kwaterach prywatnych u miejscowych gospodarzy oraz we własnych obiektach letniskowych;

2) rozszerzona sieć połączeń komunikacyjnych z Łodzią; pociągami dojeżdżano do przystanku w Andrzejowie i dalej jedną z 300 dorożek do Wiśniowej Góry; kursował także pięć razy dziennie bezpośredni autobus z Łodzi do Wiśniowej Góry;

3) stopniowe wydłużanie sezonu wypoczynkowego; początkowo wypożyczano tylko latem, na co pozwalały drewniane budynki, jednak w miarę budowy murowanych pensjonatów (dziewięć obiektów) wyposażonych we wszystkie wygody wypoczywać można było cały rok;

4) rozwój infrastruktury towarzyszącej turystyce w postaci basenu kąpielowego (zbudowanego w roku 1934), kina, kawiarni, sklepów (w 1939 r. wyda-

nych było 206 kart rejestracyjnych dla kupców, rzemieślników i różnego rodzaju usługodawców);

5) wzrost liczby letników do ok. 30 tys. rocznie (w tym na letniku w Wiśniowej Górze przebywało rocznie 7 tys. Łodzian pochodzenia żydowskiego); liczba letników wielokrotnie przekraczała liczbę stałych mieszkańców;

6) obsługa napływających letników przez miejscową ludność, dla której stała się ona jednym z podstawowych źródeł dochodów.

Rozwój funkcji letniskowej spowodował wewnętrzne przekształcenia przestrzenne wsi. Wiśniowa Góra w momencie powstania miała postać ulicówki (rys. 1). Zabudowę ułożono wzdłuż fragmentu głównej drogi łączącej Brzeziny z Tuszynem. Przekształcenie wsi rolniczej w osiedle letniskowe pociągnęło za sobą zmianę jej fizjonomii i morfologii. Działki rolnicze dzielono na parcele letniskowe równoległe do głównej drogi, z preferencją dla części północno-wschodniej położonej bliżej Andrzejowa (przystanek kolejowy) i Andrespola, bezpośrednio przylegającej do dużego kompleksu leśnego, która skupiała 2/3 budynków i ulic tworzącego się osiedla letniskowego. Wzdłuż głównej ulicy Tuszyńskiej ułożono obiekty spełniające funkcję mieszkaniową (przetrzymała z okresu wsi rolniczej) i usługową, a na jej zapleczu, zwłaszcza we wschodniej części osiedla, głównie wypoczynkową i mieszkaniową. Zabudowa Wiśniowej Góry składała się z budynków:

1) zbudowanych w okresie powstania wsi rolniczej typu wiejskiego w postaci domów parterowych, 2-3-izbowych, z małymi oknami, zlokalizowanych przy głównej ulicy, zwłaszcza w jej części południowej;

2) zbudowanych w okresie rozwoju letniska, typu willowego i pensjonatowego, często piętrowe, wieloizbowe, w większości drewniane (3/4), ale także i murowane (1/4) z charakterystycznymi przybudówkami i dużymi oknami ułatwiającymi dostęp czystego powietrza i dobre nasłonecznienie mieszkań. Były one rozrzucone po całej Wiśniowej Górze, ale z wyraźną koncentracją w części wschodniej, przy bocznych ulicach pod lasem (niemal zupełny ich brak był przy głównej ulicy Tuszyńskiej).

Dalszy rozwój letniska w Wiśniowej Górze przerwała II wojna światowa. Miejscową ludność wysiedlono do sąsiednich wiosek, a ich domy zajęło wojsko i rodziny niemieckie. Wiele budynków zostało rozebranych przez Niemców. Po zakończeniu wojny część kolejnych budynków, do których m.in. nie powrócili właściciele, uległa dewastacji. Wiele innych zasiedlono na stałe ludnością pochodzącą ze zniszczonych dzielnic Łodzi oraz repatriowaną z kresów wschodnich. Z kolei w pierwszym ćwierćwieczu powojennym utrudnienia meldunkowe obejmujące duże miasto (w tym również Łódź) spowodowały napływ

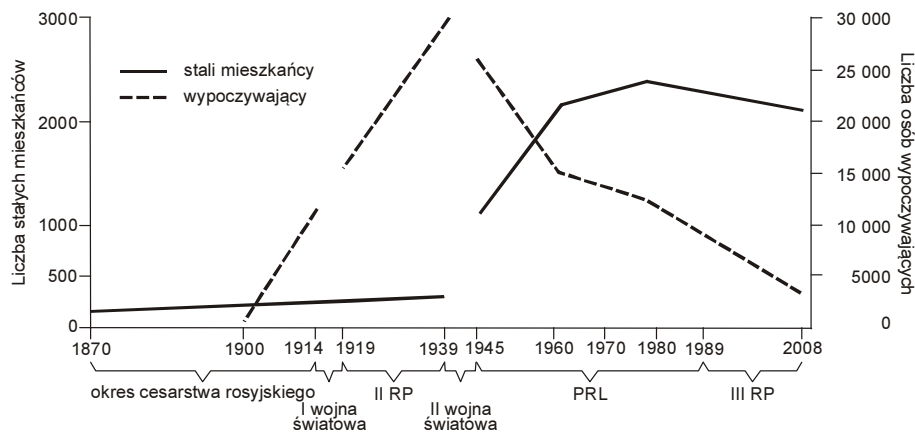


Rys. 1. Zmiany morfologii (układu przestrzennego) Wiśniowej Góry w latach 1870–2008 jako ilustracja procesu urbanizacji podmiejskiego osiedla letniskowego  
(źródło: opracowanie własne)

okolicznej ludności pracującej w Łodzi (a niemogącej uzyskać w niej zameldowania) do osiedli podmiejskich, zwłaszcza tych, które dysponowały wolnymi zasobami mieszkaniowymi. A do takich osiedli podmiejskich należała m.in. Wiśniowa Góra. Opuszczone wille i pensjonaty częściowo przekształcono na mieszkania dla ludności stałej. Dlatego już w 1946 r. Wiś-

niową Górę zamieszkiwało 1135, a w 1960 r. 2169 osób. W ten sposób przedwojenne osiedle letniskowe zaczęło przekształcać się w podmiejskie osiedle sypialne (rys. 2).

Rozwój Wiśniowej Góry jako podmiejskiego osiedla sypialnego był bardzo szybki. W latach 60. ubiegłego wieku Wiśniowa Góra była już zdecydowanie



Rys. 2. Rekonstrukcja ewolucji funkcji mieszkaniowej (liczba stałych mieszkańców) i letniskowej (liczba osób wypoczywających) Wiśniowej Góry w latach 1870–2008, jako ilustracja procesu urbanizacji podmiejskiego osiedla letniskowego (źródło: opracowanie własne)

podlódzkim osiedlem sypialnym. Intensywny rozwój ludności stałej Wiśniowej Góry był wynikiem nasilonych migracji. W pierwszych latach po zakończeniu II wojny światowej dawni mieszkańcy Wiśniowej Góry urodzeni przed 1939 r. stanowili zaledwie 6% jej zaludnienia. Dominowali przybysze z Łodzi (ok. 45%) oraz innych miejscowości województwa łódzkiego (42%). W tym okresie wśród mieszkańców Wiśniowej Góry znaczący udział (ok. 5,5%) mieli repatrianci pochodzący z kresów wschodnich. Znikomy odsetek (niecały 1%) przypadła natomiast na osoby pochodzące z pozostałych obszarów Polski i zagranicy. Na początku lat 60. XX w. blisko połowa stałych mieszkańców Wiśniowej Góry była w wieku aktywności zawodowej. Blisko 3/4 z nich posiadała stałą pracę. Ponad 80% z nich dojeżdżało do pracy bezpośrednio do Łodzi (ok. 69%) oraz osiedli położonych na trasie łączącej Wiśniową Górę z Łodzią (dalej 12,5%), obecnie znajdujących się w granicach administracyjnych miasta. Do pozostałych osiedli podmiejskich i dalej położonych miast kierowało się blisko 5% pracujących mieszkańców Wiśniowej Góry. W samej Wiśniowej Górze zatrudnienie znajdowało natomiast zaledwie 13,8% jej pracujących mieszkańców. Wiśniową Górę zamieszkiwały rodziny stosunkowo małe, z przewagą rodzin 4-osobowych (28,3%). Udział rodzin 3-osobowych (15,4%) i 2-osobowych (14,5%) wynosił łącznie 29,9%. Natomiast udział rodzin większych, 5-osobowych (19,8%) i liczących więcej członków, wynosił 35,4%. Rozwój funkcji sypialnej w Wiśniowej Górze spowodował przejście wielu budynków wypoczynkowych na cele mieszkaniowe. Na początku lat 60. XX w. blisko 2/3 budynków w Wiśniowej Górze stanowiły domy mieszkalne. Było to 167 budynków dysponujących

519 mieszkaniami, w których znajdowało się 1039 izb. Dominowały w nich mieszkania 2- i 1-izbowe (82%). W tym okresie zabudowa w Wiśniowej Górze była w 3/4 drewniana i w 1/4 murowana. Były to wyłącznie budynki parterowe (80%) i jednopiętrowe, ale w całości już zelektryfikowane. Sypialny charakter Wiśniowej Góry odzwierciedlał się także w strukturze użytkowania ziemi. Tereny bezpośrednio i pośrednio związane z mieszkalnictwem zajmowały nieco ponad 1/4 powierzchni osiedla, a łącznie z sadami i ogrodami ponad 1/3.

Dynamiczny rozwój funkcji sypialnej w Wiśniowej Górze nie spowodował zupełnego zaniku funkcji letniskowej. Została ona jednak poważnie osłabiona oraz przekształcona strukturalnie w ramach wprowadzonej w Polsce po II wojnie światowej gospodarce centralnie planowanej. W okresie Polski Ludowej (PRL) z funkcją letniskową w Wiśniowej Górze silnie konkurował rozwój zorganizowanej formy dwutygodniowych wczasów pracowniczych i rodzinnych w najbardziej atrakcyjnych miejscowościach turystycznych Polski, zwłaszcza nad morzem i w górach, dofinansowywanych z budżetu państwa. Osłabiło to znacznie napływ letników do mniej atrakcyjnej Wiśniowej Góry. Jednak większość przetrwałych tu wojennej pensjonatów zamieniono na ośrodki kolonii letnich dla dzieci i przekazano je z reguły łódzkim zakładom pracy. Funkcja wypoczynkowa przetrwała, zmienił się tylko klient. W ten sposób na bardzo popularnych turnusach kolonijnych wypoczywało rocznie 4–6 tys. dzieci. Bez większych przeszkód rozwijał się wypoczynek świąteczny, dla którego m.in. wyremontowano przedwojenny basen kąpielowy, zaopatrując go w odpowiednie zaplecze z szatniami, barokawiarnią, pawilonami noclegowymi itp.

W okresie letniego weekendu przyjmował on 1-1,5 tys. osób dziennie. Pewna liczba gości korzystała też z noclegów w pawilonach i domkach kempingowych. W latach 70. i na początku 80. XX w. było to ok. 5 tys. osób rocznie. Przebywające na koloniach dzieci były w dni świąteczne odwiedzane przez swoje rodziny. W latach 60. jednorazowo w dzień świąteczny tylko samą koleją przybywało ok. 8 tys. gości, nie licząc dowożonych autobusami i własnymi środkami lokomocji. Wyraźnie stagnowało natomiast indywidualne budownictwo letniskowe. W latach powojennych, pomimo pewnego ożywienia, liczba działek i budynków letniskowych sięgnęła zaledwie 50. Funkcja letniskowa w Wiśniowej Górze została w pierwszych latach po II wojnie światowej mocno osłabiona i przekształcona strukturalnie, a następnie „zamrożona” w tym stanie na okres ponad 40 lat.

W latach 70. i 80. XX w. rozwój Wiśniowej Góry był stosunkowo powolny. Funkcja letniskowa wyraźnie stagnowała, pomimo podejmowanych inwestycji modernizacyjnych (np. modernizacja ośrodka WOSiR „Relaks”). Na początku lat 80. XX w. na terenie Wiśniowej Góry wypoczywało ok. 12 tys. osób. Dominowali mieszkańcy Łodzi i jej aglomeracji, ale blisko 15% wypoczywających pochodziło spoza niej i jej regionu. Wiśniowa Góra pełniła w ograniczonym zakresie funkcję wypoczynkową o zasięgu lokalnym, z dużym udziałem wypoczynku świątecznego. Z kolei rozwój funkcji sypialnej Wiśniowej Góry po roku 1960 został bardzo spowolniony. Narodowe Spisy Powszechne z lat 1960-1988 pokazują, że wzrost ludności stałej w Wiśniowej Górze nie przekroczył w tych latach 300 osób. Z kolei ruch budowlany był dość intensywny. Z tego okresu pochodzi obecnie blisko 1/4 zabudowy mieszkaniowej Wiśniowej Góry. W większości były to budynki murowane, parterowe lub jednopiętrowe, które starano się wyposażać w podstawowe media, jak łazienkę, splukiwany ustęp, ciepłą wodę. Po 1989 r. wiele z tych budynków zostało zmodernizowanych i wyposażonych już w nowoczesne media. W okresie lat 70. i 80. Łódź nadal była podstawowym miejscem pracy dla mieszkańców Wiśniowej Góry.

W drugiej połowie lat 80. XX w., a zwłaszcza po 1989 r., w którym nastąpił powrót do gospodarki rynkowej i transformacja całego systemu gospodarczego i ustrojowego kraju, funkcja wypoczynkowa w Wiśniowej Górze weszła w fazę wyraźnego upadku. Nastąpiła likwidacja ośrodków kolonijnych utrzymywanych dotychczas przez łódzkie zakłady pracy. Spowodowało to radykalne zmniejszenie liczby wczasowiczów zarówno wśród dzieci, jak i ich rodziców odwiedzających je w dni świąteczne. Pozostał ośrodek rekreacyjny dawnego WOSiR-u „Relaks”, który nadal prowadzi działalność i obsługuje ruch turystyczno-wypoczynkowy. W połowie lat 90.

XX w. obsługiwał rocznie ok. 3,5 tys. gości, przy czym w większości byli to podróżujący poszukujący taniego noclegu, zarówno Polacy, jak i cudzoziemcy, szczególnie zza wschodniej granicy, natomiast nie łądzianie udający się na dłuższy wypoczynek. Obecnie frekwencja gości pod względem ich liczby, jak i charakteru nie uległa większym zmianom. Z kolei liczba indywidualnych działek od wielu lat powojennych utrzymuje się na poziomie około 50. Ich właścicielami są niemal wyłącznie łądzianie, w wieku powyżej 40 lat, głównie o średnim i wyższym wykształceniu, specjaliści i kadra techniczna. Blisko 1/3 właścicieli działek jest już na emeryturze. Wypoczywają na działkach od maja do września wraz z najbliższą rodziną. W większości domy letniskowe pobudowali w latach 90. XX w. Rośnie zainteresowanie Wiśniową Górą wśród mieszkańców Łodzi jako osiedlem mieszkaniowym. Wyrazem tego jest m.in. intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1989 r. na terenie Wiśniowej Góry. Z badań terenowych prowadzonych w 2004 r. wynika, że blisko 1/5 istniejących w Wiśniowej Górze budynków mieszkalnych powstało po 1989 r. Są to niemal wyłącznie budynki murowane, parterowe i jednopiętrowe, z większą liczbą izb (średnio z czterema, sześcioma izbami), dobrze wyposażone w podstawowe media typu łazienka, splukiwany ustęp, ciepła woda itp. Łącznie ze wspomnianą modernizacją starszych budynków mieszkalnych aktualne zasoby mieszkaniowe Wiśniowej Góry w ponad połowie spełniają standardy nowoczesnego, dobrze wyposażonego w media, jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, charakteryzującego zamożne suburbia. W takim suburbiu mieszka się, a właściwie nocuje. Obecnie suburbie to dostarcza miejsc pracy dla mniej niż 10% zarobkujących jego mieszkańców. Decydującą rolę jako miejsce pracy, nauki i zakupów dla mieszkańców Wiśniowej Góry odgrywa centrum Łodzi wraz z peryferyjnymi wschodnimi dzielnicami oraz miejscowość gminna Andrespol.

Współcześnie Wiśniowa Góra przekształca się w leżące przy wschodniej granicy administracyjnej Łodzi suburbie. W dużej mierze zadecydowały o tym dobre warunki środowiska przyrodniczego, bliskość i dobra dostępność komunikacyjna oraz utrzymująca się od okresu międzywojennego opinia wśród mieszkańców Łodzi i jej aglomeracji o ekskluzywnym letnisku podmiejskim w Wiśniowej Górze. Powoduje to zainteresowanie wielu dobrze zarabiających rodzin z Łodzi i jej aglomeracji zakupem działki w Wiśniowej Górze i budową domu. W ten sposób następuje urbanizacja podmiejskiego osiedla letniskowego wypychająca funkcję wypoczynkową do sąsiednich, mniej znanych miejscowości podmiejskich oraz na dalej położone od miasta obszary wiejskie.

## BIBLIOGRAFIA

- MATCZAK A., 1982, *Funkcja wypoczynkowa strefy podmiejskiej Łodzi*, maszynopis pracy doktorskiej, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
- MATCZAK A., 2005, *Rozwój podmiejskich osiedli letniskowych w świetle koncepcji cyklu życia obszaru turystycznego. Przykład podłódzkiego letniska w Wiśniowej Górze*, [w:] *Geografia i sakrum*, B. Domański i S. Skiba (red.), t. 2, s. 115–122.
- PRYC B., 1962, *Wiśniowa Góra*, maszynopis pracy magisterskiej, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
- WILCZAK G., 1984, *Funkcja wypoczynkowa osiedla Wiśniowa Góra*, maszynopis pracy magisterskiej, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
-