

Lidia Groeger

Rzgów : zagospodarowanie przestrzenne nowego miasta w województwie łódzkim

Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geographica Socio-Oeconomica nr 10,
125-139

2010

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez **Muzeum Historii Polski** w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Lidia Groeger

RZGÓW – ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE NOWEGO MIASTA W WOJEWÓDZTWIE ŁÓDZKIM

Pojawienie się nowego miasta w województwie łódzkim stało się powodem do bliższego nim zainteresowania pod kątem czynników powodujących jego rozwój. Rzgów jest miastem mającym dodatni przyrost rzeczywisty mieszkańców, co jest rzadkością wśród miast województwa łódzkiego, dlatego przedstawiono zagospodarowanie Rzgowa ze zwróceniem szczególnej uwagi na charakter terenów mieszkaniowych oraz ich wartość ekonomiczną. Podjęto próbę odpowiedzi na pytanie: dlaczego Rzgów stał się atrakcyjnym miejscem zamieszkania wśród miast województwa łódzkiego?

Słowa kluczowe: *Rzgów, przestrzeń mieszkaniowa*

1. Wstęp

Rzgów jest jedną z najstarszych miejscowości położonych w granicach administracyjnych województwa łódzkiego. Jego początki sięgają średniowiecza, prawdopodobnie XII w. Był wówczas osadą wchodzącą w skład dóbr pabianickich, które od końca XI w. stanowiły własność kapituły krakowskiej. W 1467 r. król Kazimierz Jagiellończyk nadał wsi prawa miejskie (magdeburskie). W roku 1475 zbudowano pierwszy drewniany kościół pod wezwaniem św. Stanisława. W tym czasie Rzgów zaczął się rozrastać. Centrum miasta stanowił obecny stary rynek w kształcie trójkąta. W 1630 r. zbudowano nowy kościół, który przetrwał do dziś (fot. 1), a w 1750 r. mieszkańcy sfinansowali budowę ratusza umiejscowionego na rzgowskim rynku. W XIX w. miały miejsce liczne pożary, które niszczyły Rzgów. W czasie I i II wojny światowej przez Rzgów przebiegała linia frontu. Pozostałością z tych czasów jest dobrze zachowany cmentarz wojenny w Starej Gadce na granicy Rzgowa (B a r u c h, 1930).



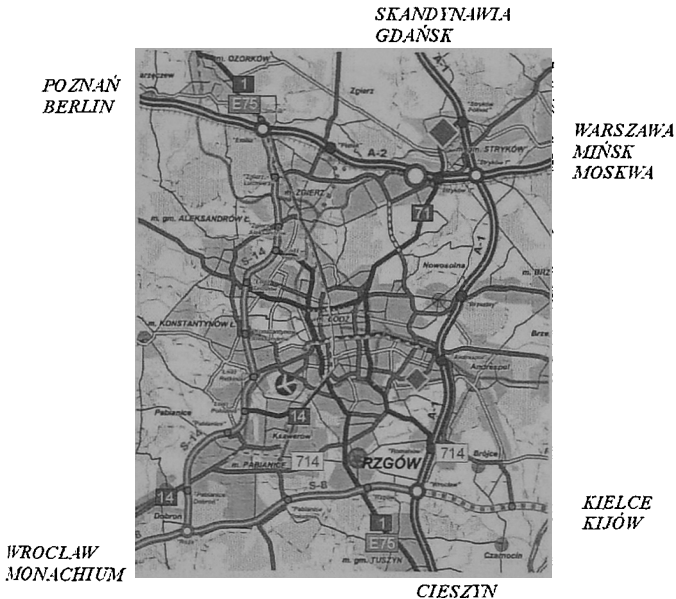
Fot. 1. Kościół pod wezwaniem św. Stanisława – charakterystyczny obiekt zabudowy rynku w Rzgowie (dominanta wysokościowa)

Źródło: Urząd Miasta Rzgowa

Pierwszego stycznia 2006 r. Rzgów ponownie, po 132 latach, uzyskał prawa miejskie utracone w 1864 r. na skutek zniszczenia miasta w wielu pożarach i przejścia zarządem miastem po II rozbiórce Polski przez władze pruskie, które nie były zainteresowane jego odbudową. Bogata historia oraz współczesne sprzyjające czynniki rozwoju powodują, że jest to bardzo interesujący i atrakcyjny teren dla inwestorów oraz potencjalnych nowych mieszkańców. Dane dotyczące rozwoju gospodarczego oraz rzeczywistego przyrostu mieszkańców wskazują na zwiększającą się atrakcyjność tego miejsca na mapie województwa łódzkiego. W całym województwie miasta notują generalnie odpyły mieszkańców, jedynie cztery z nich wykazują przyrosty dodatnie – Aleksandrów Łódzki, Rzgów, Sulejów i Żłoczew. Rzgów zamieszkuje obecnie 3 285 mieszkańców (2009 r.), wśród nich zaledwie 72 to osoby bezrobotne. Zatem, z czego wynika tak dobra sytuacja tego miasta? Ponowny powrót Rzgowa do grupy miast stał się powodem do bliższego zainteresowania i przedstawienia tego obszaru pod względem czynników decydujących o jego atrakcyjności. W charakterystyce miasta szczególną uwagę poświęcono terenom mieszkaniowym oraz ich ekonomicznej waloryzacji. Powodem szczególnego zainteresowania terenami mieszkaniowymi Rzgowa jest jeden z najwyższych przyrostów migracyjnych wśród miast województwa łódzkiego (3,9%), bardzo wysoki udział prywatnej zabudowy mieszkaniowej oraz bardzo dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną na tle miast województwa łódzkiego.

2. Położenie miejscowości

Rzgów położony jest w środkowej części województwa łódzkiego, w powiecie łódzkim wschodnim, na południe od Łodzi. Rzgów wchodzi w skład łódzkiej aglomeracji miejskiej stanowiąc dla niej fragment południowego pasa rozwojowego. Położony jest pomiędzy trzema dużymi miastami: Łodzią (odległość 10 km), Piotrkowem Trybunalskim (odległość 31 km) i Pabianicami (odległość 10 km), przy drodze A-1, stanowiącej główną arterię transportową Polski i Europy, łącząc Skandynawię z Morzem Śródziemnym. Bardzo dobre położenie komunikacyjne w najbliższych latach zostanie dodatkowo wzmocnione nowym skrzyżowaniem, nowobudowanej drogi ekspresowej S-8 z Wrocławia do Łodzi z autostradą A-1 Gdańsk-Katowice, które zostanie zlokalizowane na wschód od Rzgowa w tzw. węźle Romanów (rys. 1).



Rys. 1. Lokalizacja Rzgowa na tle obecnego i planowanego układu komunikacyjnego

Źródło: Urząd Miasta Rzgowa

Drugim strategicznym czynnikiem lokalizacji Rzgowa jest jeden z największych rynków handlowych w Polsce. Jest to przede wszystkim rynek odzieżowy zorganizowany głównie przez firmy P.C.H. „Ptak” SA, C.H. „Polros”(fot. 2). Na powierzchni kilkudziesięciu hektarów w kilkunastu halach targowych funkcjonuje setki przedsiębiorców. Na potrzeby targowisk działają liczne zakłady produkcyjne i hurtownie. Dodatkowo znaczące miejsce w gospodarce miasta i otaczającego ją terenu zajmuje branża motoryzacyjna, reprezentowana przez takie marki, jak: Scania, Volvo, Toyota, Chrysler-Jeep, Autotraper, Fiat, Renault Trucks, Kia. Branża budowlana to firmy: Kerakoll Polska, Gealan, Cablex, Fol-Kul, Sai-Pol, Rol-Bud. Branża spożywcza to głównie: Z.P.M. „Grot”, „Ovovita”. Inne branże to: ogrodnicza – „Polros”, produkcji leków – „Aflofarm”. Niewiele miast województwa łódzkiego ma tak silne zaplecze w postaci dużych, rozwojowych firm produkcyjnych i handlowych. Kontynuacja rozwoju Rzgowa z wykorzystaniem jego atutów lokalizacyjnych może spowodować, że w najbliższych latach, obok Kleszczowa i Strykowa, stanie się wiodącą gminą na obszarze województwa łódzkiego.



Fot. 2. Centrum handlowe „Ptak” i „Polros” w Rzgowie

Źródło: Urząd Miasta Rzgowa

Aktualny plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów przewiduje przeznaczenie 300 ha powierzchni w tzw. rzgowskiej strefie przedsiębiorczości (teren położony przy drodze krajowej A-1 z dostępem do pełnej infrastruktury) pod zabudowę usługową i przemysłową.

Funkcjonujące od wielu lat Centra Handlowe Ptak i Polros, które powstały dzięki wspomnianemu bardzo dobremu położeniu komunikacyjnemu oraz sąsiedztwu z Łodzią i Tuszyńem, ośrodkami gdzie bardzo pręźnie działały w latach 90. ubiegłego wieku prywatne firmy związane z przemysłem włókienniczym, spowodowały większe zainteresowanie tym obszarem również mieszkańców Łodzi. Potrzeba korzystania z rynku hurtowego bez konieczności wjeżdżania do dużego miasta z południa kraju leżała u podstaw powstania rynków odzieżowych w Rzgowie, Tuszyńie i Głuchowie. Najbliżej Łodzi położony jest Rzgów, który ze względu na ceny hurtowe stał się również

atrakcyjnym miejscem zakupów dla mieszkańców Łodzi. Konieczność przemieszczania dużej ilości klientów i pracowników centrum handlowego Ptak spowodowała, że Rzgów w godzinach pracy centrum handlowego jest dobrze skomunikowany z Łodzią za pomocą transportu publicznego. Na trasie Łódź–Rzgów kursują średnio co pół godziny autobusy PKS, między 7 a 16 kursują miejskie łódzkie autobusy linii 70 na trasie Łódź Dworzec Fabryczny–Centrum Handlowe Ptak. Do granic Rzgowa przyjeżdża również autobus linii 93, który kończy bieg w Gadce Starej położonej przy północno-zachodniej granicy Rzgowa. Dodatkowo połączenia na trasie Rzgów–Łódź obsługują prywatne busey. Jedyną niedogodnością jest zredukowana liczba połączeń w godzinach, gdy nie pracuje centrum handlowe Ptak. Jeszcze do 1997 r. Rzgów posiadał połączenie tramwajowe z Łodzią, które zostało zlikwidowane.

3. Struktura użytkowania ziemi

Najważniejszymi obiektami w Rzgowie wpływającymi na strukturę użytkowania ziemi są: historyczny układ przestrzenny centrum w obszarze zwartej zabudowy, ograniczony doliną rzeki Ner, doliną rzeki Strugi oraz ulicami Literacką i Polną, charakteryzujący się wysokim stopniem zachowania walorów małomiasteczkowego układu przestrzennego. Według programu ochrony środowiska województwa łódzkiego na lata 2003–2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007–2013 dolina Neru jest tutaj najważniejszym korytarzem ekologicznym o randze regionalnej, ponadlokalnej i najważniejszym elementem systemu zieleni w Rzgowie. Cechą stanowiącą o jego znaczeniu i potencjalnej drożności jest znaczna szerokość (z wyjątkiem przewężenia w centrum Rzgowa, gdzie znajduje się park miejski). Natomiast ograniczeniem w spełnianiu funkcji ekologicznej jest przekształcenie struktury przestrzennej przez grunty orne oraz miejscowo silne zbliżenie zabudowy mieszkaniowej do rzeki. Przez korytarz ten przebiega główny wododział Polski pomiędzy Wisłą i Odrą. Ponadto jest to element układu kompozycyjnego Rzgowa, pełniący ważne funkcje przyrodnicze i sanitarne (przewietrzanie miasta).

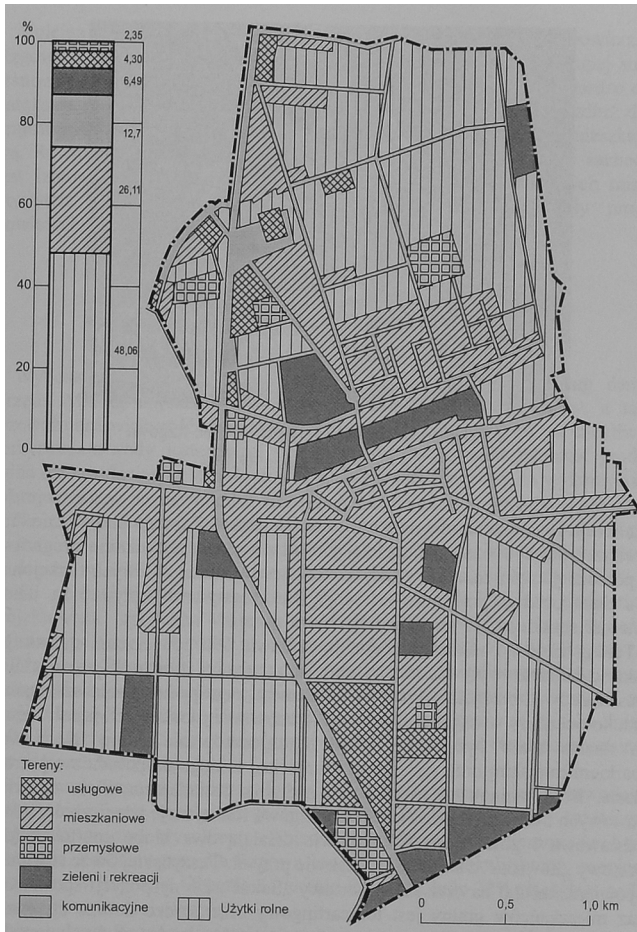
Teren administracyjny miasta Rzgowa obejmuje powierzchnię 16,28 km². W strukturze użytkowania ziemi dominują użytki rolne, które obejmują 71,4% powierzchni miasta. O częściowo rolniczym charakterze miasta świadczy 85% udział gruntów ornych wśród użytków rolnych. Największe zwarte kompleksy użytków rolnych zlokalizowane są w północno-wschodniej, południowo-wschodniej części miasta oraz po zachodniej stronie drogi krajowej A-1. Obszar północny graniczy bezpośrednio ze Starową Górą. Jest to teren głównie podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, który dodatkowo jest oddzielony naturalną granicą, w postaci doliny rzeki Ner, od południowej części miasta ze

starą zabudową w centrum i dużymi terenami centrum handlowego. Dlatego można sądzić, że na tym terenie w najbliższym czasie intensywnie będzie się rozwijać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wolne tereny rolne położone w granicach miast w drodze ustawy zostały przekształcone w tereny budowlane w 2009 r. W przypadku Rzgowa w południowej części miasta, na zachód od drogi krajowej A-1, wolne dotychczas tereny rolne będą wykorzystywane stopniowo na działalność inwestycyjną. Natomiast duże obszary użytków rolnych położone w południowo-wschodniej części miasta do doliny rzeki Strugi będą prawdopodobnie stopniowo wykorzystywane na rozwój działalności inwestycyjnej, ze względu na sąsiedztwo centrów handlowych Ptak i Polros. Obszar położony między naturalnymi granicami, dolinami Neru i Strugi, ze względu na odsunięcie od uciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej drogi krajowej A-1, powinien na terenie miasta i wiejskiej gminy pełnić funkcje mieszkaniowe. Również obszary położone przy południowej granicy miasta, sąsiadujące z lasami rzgowskimi, mogą być atrakcyjnym miejscem na rozwój zabudowy mieszkaniowej (rys. 2).

Drugą grupę pod względem zajmowanej powierzchni stanowią tereny zabudowane, obejmujące 13,4% powierzchni miasta. W grupie tej dominują tereny zajęte pod budownictwo mieszkaniowe (42,5%) oraz zajęte przez usługi (29,9%). Dużą powierzchnię terenów zabudowanych zajmują także tereny zajęte pod intensywne uprawy podmiejskie (18,4%), które według klasyfikacji Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami zaliczane są do terenów zabudowanych. Wśród terenów zabudowanych dominują tereny zajęte pod budownictwo mieszkaniowe (fot. 3). Specyfiką Rzgowa jest, że jest to zabudowa jednorodzinna i dodatkowo w ponad 90% będąca własnością prywatną. Na obszarze całego miasta zlokalizowane są tylko dwa bloki wielorodzinne, a w centrum, w okolicach rynku zabudowa kamieniczna przeważnie dwukondygnacyjna. Pozostała zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest wzdłuż dróg. Po kształcie i układzie działek można wnioskować, że zabudowa mieszkaniowa będzie rozwijać się po północnej stronie doliny Neru. Już obecnie na tym terenie zlokalizowanych jest większość budynków mieszkalnych o rezydencjonalnym charakterze zabudowy.

Znaczny udział terenów zajętych pod uprawy podmiejskie związany jest z tradycyjnie prowadzonym tu ogrodnictwem szklarniowym, produkującym na potrzeby Łodzi. Tereny intensywnych upraw szklarniowych zlokalizowane są głównie w północnej części miasta, między trasą A-1 a ulicą Łódzką.

Tereny wykorzystywane pod funkcje usługowe koncentrują się w południowej części miasta, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe Ptak i Polros. Znaczna ilość działek zajęta jest pod usługi także wzdłuż trasy A-1. Również na pozostałym obszarze Rzgowa widoczne jest znaczne przemieszanie funkcji mieszkaniowej i usługowej związane z lokalizacją własnej działalności usługowej na działkach z budynkami mieszkalnymi.



Rys. 2. Użytkowanie ziemi w Rzgowie w 2009 r.

Źródło: oprac. własne na podstawie zdjęcia użytkowania ziemi z 2009 r.



Fot. 3. Zabudowa mieszkaniowa w centrum Rzgowa

Źródło: Urząd Miasta Rzgowa

Tereny produkcyjne stanowią 9,2% terenów zabudowanych w Rzgowie. Ich lokalizacja jest rozproszona na terenie całego miasta. Zajmują przeważnie duże powierzchniowo obszary najczęściej zlokalizowane w sąsiedztwie drogi A-1. W północnej części miasta, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych funkcjonują dwa duże obiekty przemysłowe. Mogą one negatywnie wpływać na jakość i wartość sąsiadujących terenów przy ulicy Górnej i Wschodniej.

Tereny zieleni i rekreacji obejmują zaledwie 9% powierzchni miasta. Ich niski udział może wpływać na obniżenie atrakcyjności miasta dla potencjalnych mieszkańców, szczególnie, że jest to element zagospodarowania szczególnie wysoko oceniany w zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych miast. Szansą dla miasta może być odpowiednie zagospodarowanie doliny Neru wraz z parkiem miejskim oraz sąsiedztwo kompleksu leśnego od południowej strony miasta. Brak terenów zieleni Rzgów nadrabia posiadaniem wielu obiektów sportowych i edukacyjnych. Na terenie Rzgowa funkcjonuje przedszkole, szkoła podstawowa i gimnazjum. W Rzgowie działają dwa kluby sportowe: klub sportowy „Zawisza” z siedzibą w Rzgowie przy ul. Tuszyńskiej 56 ze stadionem o powierzchni 2,0 ha oraz klub sportowy „Sokół”. Do dyspozycji sportowców oraz mieszkańców gminy jest tor cartingowy oraz bardzo dobrze utrzymany stadion sportowy. W 2011 r. planowane jest oddanie do użytku kompleksu sportowo-rekreacyjnego składającego się z nowej hali sportowej z trybunami na 300 miejsc wraz z towarzyszącą infrastrukturą. W 2009 r. oddano do użytku nowoczesny skatepark o powierzchni 560 m². W 2010 r. planowane jest oddanie do użytku kompleksu sportowego „Orlik”.

Kolejną grupę stanowią tereny komunikacyjne zajmujące 5,3% powierzchni Rzgowa. Z jednej strony decydują one o rozwoju Rzgowa, a z drugiej strony stanowią największą uciążliwość dla mieszkańców ze względu na bardzo duże natężenie ruchu pojazdów. Hałas i zanieczyszczenie środowiska wzdłuż drogi krajowej A-1 eliminują te tereny z zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową. Również przebieg drogi przez miasto powoduje, że jego część zachodnia jest izolowana i oderwana od terenów usługowych i rekreacyjnych miasta. Pozostałe tereny wód i nieużytków zajmują zaledwie niecały procent powierzchni miasta.

4. Infrastruktura

Wyposażenie Rzgowa w wodociągi jest bardzo dobre. Według danych Urzędu Miasta, uzyskanych w 2009 r., ponad 90% mieszkańców, a także przeważająca większość obiektów produkcyjnych i usługowych ma możliwość korzystania z wody dostarczanej siecią wodociągów, ponadto zdolność produkcyjna ujęć wodociągów wiejskich w Rzgowie posiada rezerwy do wykorzystania w przyszłości.

Na terenie Rzgowa obecnie istnieje zbiorcza kanalizacja sieciowa oraz mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków. Budowę kanalizacji rozpoczęto dopiero w 1989 r. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rzeki Ner. Do chwili obecnej wybudowano ponad 90% docelowych kanałów sanitarnych. Projektowana jest także dalsza rozbudowa sieci. Świadczy to o wyraźnej poprawie poziomu warunków mieszkaniowych w ostatnich latach w Rzgowie.

Rzgów zasilany jest w energię elektryczną ze zlokalizowanej na terenie gminy głównej stacji zasilającej „Kalinko” oraz zlokalizowanej na terenie Łodzi stacji „Chojny”. Obydwa główne punkty zasilania powiązane są ze sobą liniami 110 kV oraz siecią 15 kV. Na całym obszarze Rzgowa sieć elektroenergetyczna jest silnie rozbudowana.

Na terenie Rzgowa zaopatrzenie w gaz jest realizowane z sieci przewodowej i w oparciu o butle napełniane gazem płynnym. Przez teren gminy przebiegają magistrale gazowe wysokiego ciśnienia przesyłające gaz ziemny do Łodzi i Pabianic. Źródłem gazu dla Rzgowa jest układ stacji zlokalizowany w rejonie cmentarza w Rzgowie. Obecnie na terenie Rzgowa około 32% mieszkań podłączonych jest do sieci gazowej.

Na obszarze Rzgowa nie istnieje zorganizowany system centralnego ogrzewania. Obiekty użyteczności publicznej, zakłady przemysłowe oraz budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne zasilane są w ciepło z lokalnych kotłowni.

Miasto ostatnio inwestuje w utwardzanie nawierzchni dróg, obecnie 72% ulic posiada nawierzchnię asfaltową.

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i terenów aktywności gospodarczej oraz stały wzrost poziomu życia mieszkańców tworzą także dynamiczny rynek miejscowych konsumentów różnorodnych usług z zakresu infrastruktury społecznej. Opiekę zdrowotną zapewnia mieszkańcom gminna apteka i przychodnia zdrowia, mieszczące się przy ul. Ogrodowej. Przychodnia świadczy usługi w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, tj. chorób wewnętrznych, pediatrii, ginekologii i stomatologii. Ponadto działa biblioteka gminno-szkolna przy szkole podstawowej w Rzgowie, w której można, poza wypożyczeniem książek, korzystać z dostępu do internetu. Na terenie Rzgowa działa także gminny ośrodek kultury, organizujący uroczystości z okazji świąt Rzgowa i dożynek gminnych. Od ponad 20-tu lat działa w Rzgowie zespół pieśni i tańca „Rzgowianie”, orkiestra dęta oraz rzgowski chór „Camerata”. Szeroka działalność kulturalna lokalnej społeczności świadczy o dobrym jej zorganizowaniu i podnosi atrakcyjność tego miejsca.

5. Zabudowa mieszkaniowa

Prawie cała zabudowa mieszkaniowa Rzgowa koncentruje się na wschód od trasy krajowej A-1. W centrum Rzgowa występuje przeważnie zwarta zabudowa miejska, w której dominują domy z przełomu XIX i XX w. z charakterystyczną bramą przejazdową. Przy zajmującym centralne miejsce w mieście Placu 500-lecia dominują murowane budynki z początku XX w. Taki sam typ zabudowy występuje na terenach otaczających plac od strony wschodniej, wzdłuż ulicy Grodziskiej, jak i w najbliższej okolicy na północ od centrum. Sąsiedztwo placu od strony zachodniej i południowej stanowią murowane budynki pochodzące z końca XIX w. – ul. Długa. Na tej ulicy zlokalizowany jest najstarszy budynek Rzgowa. Obszar ten w miejscowym planie zagospodarowania należy do specjalnie chronionej strefy ochrony układu rozplanowania i zabytkowych obiektów architektonicznych. We wschodniej części miasta, zwłaszcza wzdłuż ulicy Grodziskiej i Ogrodowej, występuje zabudowa zagrodowa, co świadczy o częściowo wiejskim charakterze miasta. Dominująca na terenie miasta jest zabudowa jednorodzinna, która stanowi 85% zabudowy mieszkaniowej Rzgowa. Są to wyłącznie domy jednorodzinne wolnostojące. Wśród nich ponad 2% stanowi zabudowa willowa i rezydencjonalna świadcząca o zamożności części mieszkańców Rzgowa. Zabudowa wielorodzinna stanowi 10,8% zabudowy mieszkaniowej. Wśród niej najwięcej jest kamienic (130) położonych w centrum oraz 2 bloki mieszkalne zlokalizowane w zachodniej części miejscowości (tab. 1).

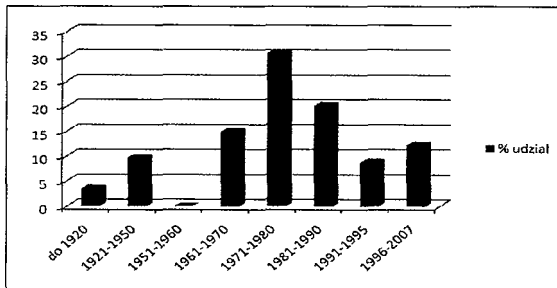
Tabela 1

Struktura typów zabudowy mieszkaniowej w Rzgowie w 2007 r.

Typy zabudowy	Liczba budynków	% udział budynków
Zagrodowa	49	4,0
Jednorodzinna wolnostojąca	1 016	82,9
Willowa i rezydencjonalna	28	2,3
Wielorodzinna – blokowa	2	0,2
Wielorodzinna – kamienice	130	10,6
Ogółem	1 225	100,0

Źródło: oprac. własne na podstawie danych Urzędu Miasta Rzgowa.

W strukturze wieku zabudowy mieszkaniowej dominują budynki powstałe w latach 70. XX wieku, które stanowią ponad 30% zasobów mieszkaniowych Rzgowa. W latach 80. utrzymywał się jeszcze wysoki przyrost budownictwa mieszkaniowego, powstało wówczas 20% obecnych zasobów mieszkaniowych. Mediana wieku zabudowy mieszkaniowej Rzgowa wskazuje na rok 1978, jako datę do której powstało 50% zabudowy mieszkaniowej Rzgowa. Na tle miast województwa łódzkiego, Rzgów pod względem wieku zabudowy lokuje się w grupie miast młodszych. Dane statystyczne z ostatnich lat wskazują na dalej rozwijającą się zabudowę mieszkaniową, realizowaną przez prywatnych inwestorów, świadczy to o ciągłej urbanizacji przestrzennej tej miejscowości (rys. 3).



Rys. 3. Struktura wieku zabudowy mieszkaniowej Rzgowa w 2007 r.

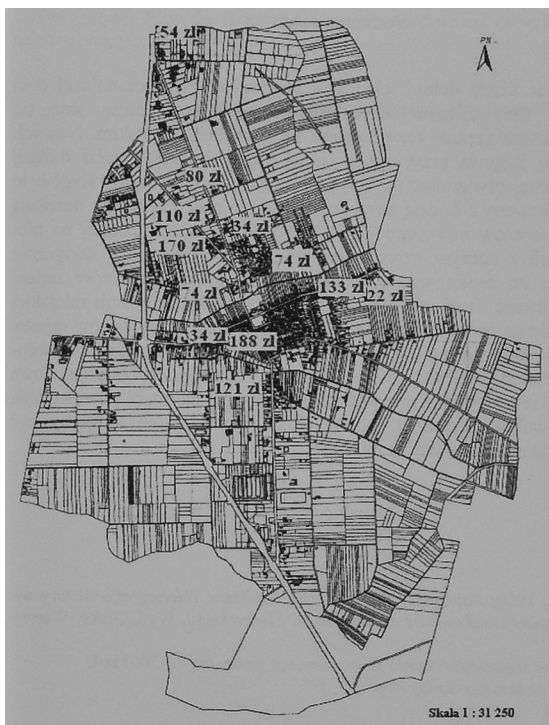
Źródło: oprac. własne na podstawie danych Urzędu Miasta Rzgowa

W zakresie struktury własnościowej zabudowy mieszkaniowej Rzgów ma najwyższy udział zabudowy prywatnej spośród wszystkich miast województwa łódzkiego – 98%, przy przeciętnym poziomie dla województwa 68%. Jest to cecha wyróżniająca szczególnie to miasto. Prywatne inwestycje w jednorodzinną zabudowę mieszkaniową spowodowały, że miasto notuje również najwyższą powierzchnię przypadającą na jednego mieszkańca (34 m²).

6. Rynek nieruchomości

Rzgów pod względem cen nieruchomości mieszkaniowych zaczyna doganiać Łódź oraz najbardziej popularne podłódzkie miejscowości. Cena 1 metra kwadratowego atrakcyjnego gruntu budowlanego kosztuje obecnie między 70–200 złotych (2009 r.). Zwiększanie się popytu na działki budowlane przy ograniczonej ilości ofert sprzedaży, powoduje ciągły wzrost cen. Według informacji z urzędu miasta i rzeczoznawcy majątkowego L. Wachuli w ciągu roku wartość nieruchomości wzrosła o około 25%. W 2008 r. wystawiono do sprzedaży zaledwie 12 nieruchomości. Znaczna ilość transakcji dokonywana jest między osobami spokrewnionymi, dlatego ceny tych transakcji często są zaniżane, więc nie są cenami rynkowymi (rys. 4).

Rzgów jest małą miejscowością, dlatego zróżnicowanie przestrzenne cen nieruchomości jest nieznaczne. Na północ od Neru, aż do granicy ze Starową Górą widoczny jest większy ruch budowlany i napływ nowych mieszkańców. Ceny działek w tym rejonie wahają się między 140–200 zł. Południowa część Rzgowa przeznaczona jest w dużej mierze pod działalność przemysłową, dlatego rynek nieruchomości mieszkaniowych jest tu ograniczony. Według informacji uzyskanych od rzeczoznawcy majątkowego, ceny działek budowlanych w tym rejonie są na poziomie 90–150 zł. W przypadku wolnych terenów inwestycyjnych występuje już obecnie znaczny ich deficyt. Po zachodniej stronie drogi krajowej A-1 są jeszcze nie zainwestowane tereny, ale zostały one wykupione przez właściciela centrum handlowego „Ptak” po ok. 100 zł za metr kwadratowy. Maksymalne ceny gruntów pod zabudowę usługową i przemysłową osiągają 350 zł. za 1 m². W przypadku zabudowanych nieruchomości, istotny wpływ na cenę ma stan techniczny budynków, układ przestrzenny zabudowy, dostosowanie do potrzeb potencjalnego nabywcy. Obrót nieruchomościami z zabudową mieszkaniową jest znikomy. Według opinii rzeczoznawcy majątkowego wyceniającego nieruchomości na tym obszarze przeciętna cena 1m² domu w centrum Rzgowa wynosi 2 500zł, w przypadku domów z lat 70-tych i 80-tych kształtuje się na poziomie 1 700zł, a nowych domów (do 10 lat) 3500–4000 zł. O wartości nieruchomości decyduje głównie jej lokalizacja, przeznaczenie i zagospodarowanie. Na ostateczną wartość figurującą w aktach notarialnych



Rys. 4. Ceny gruntów w Rzgowie w 2009 r.

Źródło: Akty notarialne zawarte w 2009 r.

zawartych transakcji, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych, składa się wartość gruntu i wartość budynku. Ceny nowej zabudowy są na poziomie łódzkim, jedynie grunty można nabyć po niższych cenach niż w Łodzi. Jest to czynnik, który obok dobrej lokalizacji komunikacyjnej Rzgowa i rozwiniętej działalności wielu firm decyduje o atrakcyjności tego miejsca dla nowych mieszkańców.

7. Podsumowanie

Rzgów głównie dzięki dobrej lokalizacji komunikacyjnej i osadniczej oraz zapleczu wielu firm usługowych i produkcyjnych ma szansę stać się w najbliższych latach prężnie rozwijającym się ośrodkiem miejskim. Nowych mieszkańców do Rzgowa przyciąga z jednej strony bliskość Łodzi dającej zaplecze kulturalne, oświatowe, jak i rynek pracy, z drugiej strony Rzgów to dobrze skomunikowany z Łodzią teren posiadający to czego aktualnie oczekują mieszkańcy od terenów mieszkaniowych – zabudowy jednorodzinnej na niedrogich działkach z dobrym uzbrojeniem terenu. Wydaje się, że faktycznie Rzgów może to im zaoferować. Minusem miasta jest brak terenów zieleni miejskiej, uciążliwość drogi krajowej A-1 oraz system komunikacji miejskiej pracujący głównie na potrzeby centrum handlowego, a nie mieszkańców miasta. Jednak Rzgów dzięki lokalizacji wielu firm ma zaplecze ekonomiczne i prawdopodobnie będzie miał możliwości zwiększenia swej atrakcyjności oferując nowe obiekty sportu i rekreacji. Ograniczeniem może okazać się mała powierzchnia miasta i brak wolnych terenów należących do gminy, które mogłyby być przeznaczone pod nowe inwestycje miejskie.

LITERATURA

Baruch M., 1930, *Pabianice, Rzgów i wsie okoliczne (Monografia historyczna dawnych dóbr kapituły krakowskiej w sieradzkim i łączyckim)*, Wyd. Grako, Warszawa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów 2003 rok.

Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Rzgów.

www.rzgow.pl

RZGÓW – SPATIAL ORGANIZATION OF A NEW TOWN IN ŁÓDŹ VOYEVODESHIP

The emersion of a new town in Łódź voyevodeship has arisen interest angled at factors causing its development. Rzgów has positive actual population growth which as a rarity among Łódź voyevodeship towns. It has got the biggest private building complex as well as very good technical facilities equipment. Accordingly, land development in Rzgów area shows the nature of residential estate and its economic value. An attempt to answer the question – why Rzgów has become a show-place among Łódź voyevodeship towns has been made.

The analyses show the factors causing town development as well as possible limitations bearing in its development.

Dr Lidia Groeger
Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego UŁ