

Mariola Pytlak

Zarys rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Grodzisku Mazowieckim w latach 1945–1970

Wstęp

Miasto jako jednostka osadnicza stanowi środowisko zamieszkania oraz pracy społeczności lokalnej. Jednym z czynników, w zasadniczy sposób wpływającym na rozwój ogólny miasta oraz decydującym o jego atrakcyjności, są warunki życia codziennego. Niewątpliwy wpływ na jakość życia mieszkańców każdej jednostki ma poziom rozwoju pełnionej funkcji mieszkaniowej. Musi ona nadażać za zwiększającymi się potrzebami mieszkańców, jednocześnie zaspokajając oczekiwania różnych grup społecznych, mieszkających na jej terenie, a szeroka oferta mieszkaniowa stać się może stymulatorem rozwoju społeczno-gospodarczego miasta.

Posiadanie własnego lokum jest jednym z czynników gwarantujących właściwy rozwój rodziny. Istotne jest zatem stwierdzenie, jakie czynniki decydują o szybkości przyrostu zasobów mieszkaniowych miasta. W tym celu dokonana została analiza szeregu uwarunkowań zarówno ogólnych (zewnętrznych), jak i wewnętrznych miasta średniej wielkości, jakim jest Grodzisk Mazowiecki. Ze względu na obszerność tematu, opracowanie podzielone zostało na trzy części. Pierwsza z nich dotyczyć będzie rozwoju budownictwa w latach 1945–1970, w warunkach umacniania się gospodarki centralnie sterowanej, a w rozważaniach uwzględnione zostanie miejsce gospodarki mieszkaniowej w kolejnych planach gospodarczych. W drugiej części przedstawione zostaną warunki, w jakich znalazło się budownictwo mieszkaniowe w latach 1970–1988. Dokonana zostanie w nim próba określenia nieprawidłowości w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi, wynikającymi z zasad realnego socjalizmu oraz pozytywnych zmian zachodzących w gospodarce mieszkaniowej Grodziska. Trzecia część poświęcona zostanie czynnikom, które wpływały na rozwój funkcji mieszkaniowej miasta w okresie transformacji. Omówione zostaną uwarunkowania, w jakich dokonywało się urynkowanie gospodarki mieszkaniowej. Uwzględniona zostanie zależność dokonujących się w Grodzisku zmian od czynników o charakterze ogólnym, w tym również dotyczących przekształceń form własności. Zaprezentowane zostaną też warunki wewnętrzne miasta oraz

rola samorządu lokalnego, jako właściciela i zarządcy, a także stymulatora rozwoju lokalnego.

Ze względu na ograniczony zakres informacji statystycznych, dostępnych dla miasta wielkości Grodziska (zwłaszcza przed rokiem 1975), niemożliwe było rozwinięcie wszystkich istotnych problemów miasta. Ciekawe uzupełnienie stanowi dokumentacja udostępniona przez Grodziską Spółdzielnię Mieszkaniową oraz Urząd Miasta i Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Historyczne podstawy rozwoju miasta

22 lipca 1520 roku, staraniem właścicieli, król Zygmunt I lokuje miasto¹ na dziedzicznych gruntach rodziny Okuniów „na płaszczyźnie, od wschodu i południa lasami otoczone, od zachodu i północy piaszczystymi polami ornymi”². Grodzisk powstał na północnym skraju Puszczy Wiskickiej, na skrzyżowaniu dróg do Błonia i Sochaczewa (na północ), Brwinowa i Warszawy (na południe) oraz Bolimowa (na zachód). Nadana lokacja wiązała się z uregulowaniem ruchu i wytyczeniem sieci ulic. Życie miasta skoncentrowane zostało wokół nieregularnego czworobocznego rynku, otoczonego szczytowo ustawionymi pojedynczymi drewnianymi domami, położonego przy trakcie wschód–zachód, z kościołem we wschodniej pierzei (dzisiejszy Plac Zygmunta Starego)³. Ze względu na zajmowaną powierzchnię Grodzisk był miastem bardzo małym. W 1820 roku burmistrz Jan Wolański zanotował, że „plac na którym domy stoją i rynek miasta zajmują, trzyma około 5 morgów chełmińskich”⁴. W całym Królestwie Polskim tak małych obszarowo miast – poza Grodziskiem – było zaledwie 7⁵.

¹ *Matricularium Regni Poloniae Summaria*, Wyd. T. Wierzbowski, t. IV, cz. 2, Warszawa 1912, dok. nr 13269. Akt został wpisany do Metryki Koronnej Libri Inscriptionum, t.35, k. 603 – 4. Miasto otrzymało prawa niemieckie w wersji magdeburskiej.

² J. Wolański, *Opisanie historyczne oraz topograficzno-statystyczne miasta dziedzicznego Grodziska z 1820*, AGAD, Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych, 457, nlb. Cyt. Za: A. Gryciuk, *Rozwój przestrzenny miasta, zabudowa, infrastruktura i gospodarka komunalna*, [w:] *Dzieje Grodziska Mazowieckiego*, red. J. Kazimierski, Wydawnictwa Geologiczne, Warszawa 1989, s. 278.

³ J. Choińska-Mika, *Dzieje Grodziska Mazowieckiego od XIII do XVIII wieku*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 122. Miastem zajmującym największy obszar w regionie był Łowicz – 277 ha, liczące niewiele więcej mieszkańców niż Grodzisk – Wiskitki miały ponad 112 ha (Grodzisk w 1865 roku liczył 1572 mieszkańców), a mniej zaludnione Błonie i Tarczyn po około 46 ha każde, Piaseczno 47 ha, Nadarzyn 24 ha.

⁴ Morga chełmińska (powierzchnia pola zaoranego w ciągu jednego dnia przez parę wołów) stosowana w Polsce miała powierzchnię 0,5985 ha.

⁵ J. Łukasiewicz, *Grodzisk Mazowiecki i jego okolice w końcu XIX wieku (1865–1904)*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 151–152.

Charakter własności Grodziska wpłynął na jego dalszy rozwój. W pierwszym okresie miasto jako własność prywatna pełniło funkcję ośrodka administracji dóbr rodzinnych. Zmieniający się właściciele miasta w większości nie byli jednak zainteresowani jego rozwojem gospodarczym, nic zatem dziwnego, że na początku XIX wieku „Grodzisk był najuboższym spośród 14 miast powiatu warszawskiego. Zajmował również wśród tych miast ostatnie miejsce pod względem liczby domów (...). Dominowała zabudowa drewniana (...). Przejawem stagnacji gospodarczej Grodziska była niemożność sfinansowania niezbędnych inwestycji komunalnych”⁶. Niewielki był również ruch budowlany – w 1820 roku w Grodzisku było 41 domów (w tym tylko 3 murowane), w 1828 – 44, a dwadzieścia lat później – 45.

Tabela 1. Liczba domów w latach 1852 i 1865 w wybranych miastach powiatu warszawskiego

Wyszczególnienie	1852 r.	1865 r.			Dynamika wzrostu (1952=100%)
		ogółem	w tym w %		
			murowane	drewniane	
Grodzisk	44	63	4,8	95,2	143,2
Piaseczno	90	90	13,3	86,7	100,0
Błonie	83	86	14,0	86,0	103,6
Mszczonów	169	264	11,7	88,3	156,2
Grójec	104	165	17,0	83,0	158,7
Nadarzyn	–	75	6,7	93,3	–
Góra Kalwaria	89	127	41,7	58,3	142,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie J. Barański, *Grodzisk Mazowiecki w latach 1794 – 1864*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 149.

„W 1860 roku centralnym punktem miasta pozostawał nadal czworoboczny rynek sprzężony z placem kościelnym. Zabudowa mieszkalna skupiona głównie wokół rynku oraz ulic: Warszawskiej, Kraśniczowskiej, Błotńskiej i Poświętnej – liczyła 54 budynki, w tym jeden piętrowy”⁷. Wynikało to z faktu, że centrum miasta stopniowo zaczęło oddalać się od starego rynku w kierunku torów kolejowych i powstałego przy nich dworca. Pięć lat później 95,2% ogólnej liczby domów stanowiły w Grodzisku domy drewniane, murowane były jedynie obiekty użyteczności publicznej: rzeźnia, kościół parafialny i kaplica. Dla porównania, w pobliskim Mszczonowie domy mu-

⁶ J. Barański, *Grodzisk Mazowiecki w latach 1794–1864*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 149.

⁷ *Opis statystyczny miasta Grodziska z 15 maja 1860 roku*, s. 328–9. Cyt. za: A. Gryciuk, *Rozwój przestrzenny miasta, Dzieje...*, op. cit. 280.

rowane stanowiły 11.7% ogólnej liczby domów (31 budynków), w Błoniu natomiast – 14,0% (12 budynków) – patrz tab. 1.

Grodzisk pozbawiony ukazem carskim praw miejskich⁸ – rozwija się nie tylko jako ośrodek sanatoryjny, ale również jako osada fabryczna, „miasto kolejarzy i siedlisko emerytów”⁹. Zachodzące przemiany gospodarcze uczyniły z Grodziska ośrodek, którego funkcje ograniczone zostały do drobnych usług handlowych. Mimo iż osada, ze względu na swoje położenie, pełniła rolę ośrodka administracyjnego powiatu błońskiego oraz gminy Grodzisk¹⁰ nie sprzyjało to rozwojowi Grodziska. Biorąc ponadto pod uwagę rozwój sąsiednich miast położonych przy szlakach kolejowych, uznać należy, że okres ten w znacznym stopniu przyczynił się do stagnacji miasta.

Dalszy rozwój Grodziska w coraz większym stopniu związany był z położeniem w pobliżu Warszawy i linii kolei warszawsko-wiedeńskiej. Na przełomie XVIII i XIX wieku mało uprzemysłowione okolice miasta zaczęły stanowić miejsce niedzielnego odpoczynku warszawiaków. Grodzisk zaczął pełnić funkcję turystyczno-uzdrowiskową. „Proces budownictwa letniskowego został przyśpieszony po parcelacji w 1881 roku przez hr. Skarbka gruntów folwarku Jordanowice oraz uruchomienie w 1884 roku zakładu wodoleczniczego.(...) Ponieważ na kurację przybywało znacznie więcej osób niż zakład mógł pomieścić miejscowa ludność budowała domy specjalnie dla kuracjuszy (do roku 1890 było ich już 18)”¹¹. Zabudowa dotyczyła głównie okolic zakładu (obecny budynek Szkoły Podstawowej nr 1 przy

⁸ Na obszarze zaboru rosyjskiego wkrótce po upadku powstania styczniowego i zniesieniu autonomii Ukaz carski z 1 czerwca 1866 r. pozbawił praw miejskich 338 z istniejących wówczas 452 miast Królestwa Polskiego (Dz. Praw Królestwa Polskiego z 1866 r., t. 66, s. 27–47). Przyczynami odebrania praw miejskich były: zbyt mała liczba mieszkańców (poniżej 3 tys.), nikły rozwój przemysłu i handlu oraz niskie dochody. 1 kwietnia 1870 r. wykonujący postanowienia ukazu Komitet Urządzący Królestwa Polskiego, pozbawia 26 miast Guberni Warszawskiej praw miejskich. 1 października tego roku 323 miasta pozbawił „praw i przywilejów” i zamienił je na „osady” w gminach wiejskich (278) lub osady stanowiące gminy (45). Na mocy ukazu z 28 sierpnia (8 września) 1870 r. Komitet Urządzący przekształca miasto Grodzisk w osadę (Dz. Praw Królestwa Polskiego z 1870 r., t.70, s.129).

⁹ *Kościół i parafia w Grodzisku. Monografia historyczna*. Na podstawie kronik parafialnych napisał ks. Mikołaj Bojanek, dziekan i proboszcz Grodziska, kanonik honorowy warszawski, Warszawa 1917, nakładem autora, s. 60–61. Cyt. za: B. Dymek, *Grodzisk Mazowiecki w latach 1914–1939*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 169.

¹⁰ W 1866 roku władze carskie przeniosły siedzibę powiatu błońskiego do Grodziska. Degradacja miasta do rangi osady miejskiej związana była z przyłączeniem jej do gminy Wólka Grodziska, przemianowanej w 1870 roku na Grodzisk.

¹¹ J. Łukasiewicz, *Grodzisk Mazowiecki i jego okolice w końcu XIX wieku (1865–1904)*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 160.

ul. Kilińskiego) wzdłuż Dwóch ulic tzw. Małych i Wielkich Letniaków (obecne ulice Kilińskiego i Kościuszki).

Wybuch pierwszej wojny ograniczył nieco rozwój miasta. Ksiądz Bojanek, ówczesny proboszcz parafii, zanotował: „W Grodzisku rozbitych kulami armatnimi jest 22 domy, kilka drewnianych domów i wiele ogrodzeń przy willach wskutek długiego postoju wojsk rosyjskich popalono”¹². Powojenny Grodzisk otrzymał nowe szanse rozwoju – 8 września 1915 roku władze niemieckie przywróciły mu dawne prawa miejskie¹³. Wiązało się to z włączeniem do granic miasta dotychczasowej osady Grodzisk, Jordanowice, Wólki Grodziskiej i Nowego Grodziska. Tym samym powierzchnia miasta wzrosła do 13,697 km², przy czym istniały wyraźne różnice pod względem zagospodarowania przestrzennego. Śródmieście – dawne centrum miejskie – zajmowało 458,8 ha, a tereny niezabudowane i zabudowane chaotyczną parterową zabudową – 891,18 ha.¹⁴

Mapa 1. Grodzisk i jego przedmieścia (stan w 1839 roku)



Źródło: mapa udostępniona przez Grodzkie Centrum Informacji przy Urzędzie Miejskim w Grodzisku Maz.

¹² *Kościół i parafia w Grodzisku...*, op. cit., s. 61.

¹³ Dla obszaru byłego zaboru rosyjskiego wydano Dekret z dnia 4 lutego 1919 r. o samorządzie miejskim (Dz. Praw Państwa Polskiego 1919r. nr 13, poz. 140) wraz z listą objętych nim 150 miejscowości otrzymującymi prawa miejskie. W tym samym roku, 14 sierpnia wydany został dekret ustanawiający w Grodzisku siedzibę władz powiatowych powiatu błońskiego (Dz. Praw Państwa Polskiego z 1919 r., nr 65, poz. 395).

¹⁴ 1 sierpnia 1924 r. wyłączono z terenu miasta Kierz B (dobra) oraz własność ziemską Willa Własna (Dz. U. 67, poz. 65 z 1924), tym samym miasto zajmować zaczęło powierzchnię 13,17 km².

W okresie międzywojennym coraz bardziej widoczne staje się uzależnienie Grodziska od żywiotowo rozwijającej się Warszawy. Wzrost renty budowlanej w stolicy spowodował zainteresowanie gruntami odległymi od centrum oraz szybko postępującą urbanizację strefy podmiejskiej. Podczas spisu przeprowadzonego w 1921 r. w Grodzisku spisano 1 045 budynków mieszkalnych – ponad trzykrotnie więcej niż w Błoniu czy Mszczonowie (patrz tab. 2).

Tabela 2. Budynki mieszkalne oraz ludność miast w latach 1921 i 1931 w Grodzisku na tle miast sąsiednich

Wyszczególnienie	Liczba budynków mieszkalnych		Liczba ludności obecnej podczas spisu		Przeciętna liczba budynków na 1000 mieszkańców		Dynamika przyrostu 1921=100%		
	30 IX 1921	9 XII 1931	30 IX 1921	9 XII 1931	30 IX 1921	9 XII 1931	Budynki mieszkalne	Ludność	Budynki na 1000 mieszkańców
Grodzisk Maz.	1045	1512	11254	15678	93	96	144,7	139,3	103,9
Błonie	318	548	5337	7642	60	72	172,3	143,2	120,4
Mszczonów	351	448	5014	5523	70	81	127,6	110,2	115,9
Pruszków	897 ^a	1491	15932 ^a	23703	59	63	166,2	156,6	106,1
Żyrardów	801	889	21336	25081	38	35	111,0	117,6	94,4
Sochaczew	338	886	5445	10822	62	82	262,1	198,8	131,9

a – na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 16. 07. 1930 r. z miasta Pruszkowa wyłączono szereg parceli i terenów budowlanych. Liczba ludności z 1921 r. objęta tą zmianą administracyjną nie daje się ustalić – w przeważającej większości jednak tereny te w 1921 r. były niezamieszkałe

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Skorowidz gmin Rzeczypospolitej Polskiej*. Ludność i budynki na podstawie tymczasowych wyników drugiego spisu ludności z dn. 9 XII 1931 r., cz. I. *Województwa centralne i wschodnie*, GUS, Warszawa 1933, s. 15.

Przez następnych 10 lat substancja mieszkaniowa wzbogaciła się w Grodzisku o 467 budynków, co stanowiło wzrost o 44,7%. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi miasta było, m.in. uruchomienie w 1927 r. zelektryfikowanej kolei podmiejskiej – popularnej EKD (Elektrycznej Kolei Dojazdowej). Linia kolejki prowadziła do centrum przez południowo-wschodnią część miasta, aktywizując luźno zabudowane peryferia dawnych Jordanowic. Tereny te stały się atrakcyjnym terenem budowlanym – przy stacjach kolejki w niedługim czasie powstało osiedle willowe (późniejsze osiedle Piaskowa).

Zmiany zachodziły również w centrum miasta, gdzie luźną zabudowę śródmieścia wypierać zaczęła zwarta zabudowa typu wielkomiejskiego. Jednocześnie w sąsiedztwie ściśle zabudowanego śródmieścia pozostawały działki wolne od zabudowy. Ze względu na znacznie mniejsze uprzemysłowienie, kontrast w zabudowie Grodziska nie był tak bardzo widoczny, jak w przypadku Pruszkowa czy Żyrardowa. Namiastkę dzielnicy robotniczej

stanowiło kilka budynków zamieszkałych przez pracowników Polfy (obecna ulica Poniatowskiego), nieliczne wille rozrzucone były na terenie całego miasta. Tym samym Grodzisk różnił się od sąsiednich miast, w których pojawiły się wyraźne kontrasty w zabudowie poszczególnych dzielnic. Z jednej strony powstawały bogate dzielnice przedsiębiorców przemysłowych oraz kadry kierowniczej, z drugiej natomiast – biedne i prymitywne dzielnice robotnicze. W Żyrardowie, wraz z tworzeniem się klasy robotniczej powstały całe ulice zabudowane przez duże domy czynszowe o charakterze koczarskim, złożone z pojedynczych izb, stanowiących mieszkanie dla całej rodziny robotniczej. W Grodzisku i Pruszkowie natomiast zaczęły pojawiać się domy mieszczańskie, posiadające na każdym piętrze kilka wielopokojowych czynszowych mieszkań.

W okresie międzywojennym zabudowa miast zróżnicowana była również pod względem materiałów, z których wykonane były budynki. Tradycyjna drewniana zabudowa miast zastępowana była parterowymi lub piętrowymi domami murowanymi. W 1931 r. 68,6% spośród 1 478 budynków mieszkalnych w Grodzisku zbudowanych było z materiałów ogniotrwałych (patrz tab. 3). Był to wskaźnik nieco tylko niższy niż w Żyrardowie i Pruszkowie¹⁵.

Tabela 3. Budynki mieszkalne w miastach według materiału ścian i pokrycia w 1931 r.

Wyszczególnienie		Grodzisk Maz.	Błonie	Pruszków	Żyrardów	Sochaczew	
Ogółem		1478	540	1459	924	865	
		w % ogółu					
Cegła kamień i inne ogniotrwałe (oprócz gliny i ziemi) Drzewo, mur pruski i inne nieogniotrwałe Gлина i ziemia Niewiadome	Materiał Ścian	1014	68,6	47,0	76,3	69,6	59,7
		463	31,4	53,0	23,7	30,2	39,8
		–	–	–	–	0,1	0,5
		1	0,1	–	–	0,1	0,1
Dachówka, blacha i inne ogniotrwałe (oprócz papy) Papa (tektura smołowana) Drzewo Słoma, trzcina i inne nieogniotrwałe Niewiadome	Pokrycia dachów	202	13,7	20,9	13,6	5,4	19,3
		1113	75,3	59,4	80,0	89,5	75,3
		66	4,5	9,3	2,0	3,5	4,2
		94	6,4	10,4	3,6	0,8	1,0
		3	0,2	–	0,6	0,9	0,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Nieruchomości i budynki w miastach. Drugi Powszechny Spis Ludności z dn. 9 XII 1931 r.*, GUS, Warszawa 1935, s. 36.

¹⁵ Według danych Powszechnego spisu Ludności z dnia 9 grudnia 1931 r. przeważała w miastach zabudowa parterowa, 52,8% budynków mieszkalnych w miastach wykonana była z tworzyw nietrwałych, 55,8% dachów pokryta była materiałami łatwopalnymi, głównie słomą, trzcina i papą.

W 1928 r. weszło w życie nowe prawo budowlane¹⁶, na podstawie którego mogły zostać opracowane plany urbanistyczne. Ze względu jednak na to, że w latach międzywojennych gospodarka miasta ściśle uzależniona była zarówno od interesów właścicieli nieruchomości, jak i od wahań koniunktury w całym kraju, miasta borykały się z szeregiem trudności. Lata 1930–1935 były okresem depresji gospodarczej, trudnej zwłaszcza dla miast byłego zaboru rosyjskiego. W roku 1936 Grodzisk liczył „1856 domów mieszkalnych, z których 1295 było murowanych, 544 drewniane i 17 o zabudowie mieszanej. Przeciętne rozmiary ruchu budowlanego wynosiły rocznie około 50 domów murowanych i 15 domów drewnianych”¹⁷. W tym samym roku przystąpiono do opracowania perspektywicznego planu zabudowy miasta, obejmującego okres 1936–1960¹⁸. „Projektem regulacyjnym objęto obszar 450 ha, na którym przewidziano pięć stref zagospodarowania:

- I – o zabudowie szeregowej (ogniotrwałej) z budynkami 3-kondygnacyjnymi (wysokość maksymalna 12 m), obejmującej tereny wokół ośrodka handlowego, rynku i placu municypalnego;
- II – w śródmieściu o zabudowie szeregowej (ogniotrwałej) o budynkach 2-kondygnacyjnych;
- III – na peryferiach o zabudowie luźnej z dopuszczeniem budynków nieogniotrwałych, parterowych i piętrowych;
- IV – o zabudowie luźnej w dzielnicy Łąki;
- V – rolniczo-ogrodniczą o zabudowie luźnej, parterowej.

Z uwagi na inwestycje i uzbrojenie, bloki zabudowy szeregowej zaprojektowano średnio o szerokości 75–80 metrów (pomiędzy osiami ulic), dla zabudowy luźnej zaś – szerokość bloków miała wynosić około 100 metrów. Dla bloków o budowie szeregowej przewidziano wytyczenie działek o powierzchni około 400m², dla bloków o zabudowie luźnej – działki od 1200 do 1500 m². Zabudową miały być objęte tereny suche między strugami Rokicianką i Mrowną oraz okolice szosy nadarzyńskiej i kolejki EKD w stronę wsi Kady¹⁹.

¹⁶ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. z 1928 r. Nr 23, poz. 202).

¹⁷ B. Dymek, *Grodzisk Mazowiecki w latach 1914–1939*, [w:] *Dzieje...*, s. 178. Zobacz także Informator powiatu błońskiego, 1936, s. 47.

¹⁸ Pierwszy plan zagospodarowania miasta powstał w 1931 r. Na zlecenie władz miejskich opracowany został sposób zabudowy gruntów położonych w pobliżu przystanku EKD (Łaski). Obszar 3,24 ha podzielono na bloki przylegające do jednej przecznicy szerokości 8 m, na którym powstać miały budynki o wysokości do 2,5 kondygnacji w zabudowie luźnej. Szerzej: Akta miasta Grodziska Mazowieckiego sygn. 40, k. 21.

¹⁹ A. Gryciuk, *Rozwój przestrzenny miasta, Dzieje...*, op. cit. 285.

Podsumowując, stwierdzić należy, że w przededniu drugiej wojny światowej Grodzisk był znaczącym ośrodkiem przemysłowym po zachodniej stronie Warszawy. Brak opracowań dotyczących sposobu zagospodarowania miasta spowodował, że dawne centrum miejskie otoczone zostało zabudową na gruntach dworskich i chłopskich, parcelowanych przypadkowo. W ten sposób nie została wytworzona planowana zwartość zabudowy, a obszar miasta podzielony był na działki różnej wielkości i zabudowany kamieniczkami czynszowymi oraz domami jednorodzinnymi. Podobny proces zachodził w sąsiednich miastach, w tym również w Pruszkowie. Sieć sklepów oraz zakładów rzemieślniczych rozwinięta była głównie wzdłuż dwóch ulic: Niepodległości, wiodącej od „starego” rynku w kierunku dworca oraz Sienkiewicza – głównej arterii miasta w kierunku Warszawy. Przemysł lokowany początkowo w pobliżu linii torów kolejowych, w późniejszym czasie, podobnie jak budynki mieszkalne, lokowany był w dowolnie wybranych miejscach. Tym samym przedwojenny Grodzisk charakteryzował się układem mozaikowym. Mimo iż na początku lat 30. XX wieku ukształtowały się trzy wyraźne dzielnice miasta (Łąki, Śródmieście i Nowy Grodzisk), nie istniały wydzielone strefy funkcjonalne, a zabudowa mieszkalna w każdej z wymienionych dzielnic sąsiadowała z zakładami przemysłowymi.²⁰ Plan z 1936 roku zakładał co prawda uporządkowanie sposobu dalszej zabudowy miasta (wraz z wydzieleniem obszaru na działalność przemysłu), ale niewielkie możliwości finansowe oraz „niedorozwój instytucji samorządu, stosunkowo wąski zakres jego funkcji gospodarczych, chwiejność podstaw finansowych – wszystko to sprawia, iż miasta pozbawione są możliwości ujmowania swoich zamierzeń gospodarczych w jakikolwiek długookresowy plan. Gospodarka miejska umożliwia w tym stanie rzeczy ograniczone zaspokojenie potrzeb teraźniejszości, nie stwarza jednak dostatecznych możliwości likwidacji zaniedbań przeszłości, a tym bardziej uwzględnienia potrzeb przyszłości”²¹.

Grodzisk Mazowiecki w latach Polski Ludowej

Okupacja hitlerowska skończyła się w Grodzisku wraz z wyzwoleniem 17 stycznia 1945 r. „Działalność okupanta przyniosła miastu utratę około 5 tys. ludzkich istnień. (...) Szkody materialne natomiast były tu stosunkowo nieznaczne, głównie z tego powodu, że Niemcy nie zdołali podjąć

²⁰ Szerzej: A. Gryciuk, *Rozwój przestrzenny miasta, Dzieje...*, op. cit. 28 i nast.

²¹ A. Ginsberg-Gebert, *Polityka komunalna*, PWE, Warszawa 1984, s. 37.

bezpośredniej walki w mieście z nacierającą Armią Czerwoną²². „Władze miejskie szacowały wówczas stopień zniszczenia budynków i urządzeń następująco: tereny zabudowane – 20% zniszczeń, ulice, place i drogi publiczne – 50%, przemysł – 25%, parki i skwery – 40% oraz ogrody i sady – 39%. Zniszczeniu lub poważnemu uszkodzeniu uległy 63 budynki (na ponad 1500 znajdujących się w Grodzisku Mazowieckim). Straty w samym budownictwie szacowano na około 1,5 mln zł (wg wartości złotego z 1939 roku)²³. Największe zniszczenia dokonane zostały w centrum miasta, szczególnie w dzielnicy żydowskiej. Do wyburzenia nadawał się ciąg budynków na Berka Joselewicza, Limanowskiego, 11 Listopada, Placu Piłsudskiego oraz Bałtyckiej. W pierwszych dniach wolności okazało się, że dzięki drobnym remontom, można było przystosować wiele mieszkań do przynajmniej tymczasowego zamieszkania. Rok 1945 stanowi okres wstępny odbudowy miast ze zniszczeń wojennych. W Grodzisku zaczęto odbudowę 9 budynków, a w 20 wyremontowanych lokalach, składających się z 45 izb zamieszkało 69 osób.

Zastój w rozwoju miasta w okresie budowy socjalizmu (1946–1960)

Już w pierwszym roku po wojnie w Polsce uwidaczniać zaczęła się planowość działania. Dalsze kierunki i proporcje rozwoju poszczególnych działów gospodarki narodowej wymagały utworzenia wieloletniego planu. Stał się nim plan trzyletni (1947–1949), zgodnie z którym cała Polska likwidowała szkody wojenne. Założenia planu nie ograniczały się jednak do zadań odbudowy kraju, ale wprowadzając zmiany w strukturze społeczno-gospodarczej, kształtowały podstawy socjalistycznej przebudowy. Czynnikiem umożliwiającym szeroki udział ludności w kierowaniu gospodarką stać się miały powołane 11 września 1944 r. rady narodowe (Dz. U. 1944, nr 5, poz. 22)²⁴. Ze względu na koncentrację większości sił i środków na odbu-

²² A. Stawarz, *Z kart najnowszej historii Grodziska Mazowieckiego (1945–1985)*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 210–211.

²³ Archiwum Państwowe w Żyrardowie, Akta miasta Grodziska Mazowieckiego, sygn. 274, k.70, APW, Urząd Wojewódzki Warszawski – Wydział Odbudowy, sygn. 80, cyt. Za: A. Stawarz, *Z kart najnowszej historii Grodziska Mazowieckiego (1945–1985)*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 210.

²⁴ Na mocy Dekretu PKWN z dnia 23 września 1944 r. o organizacji i zakresie działania samorządu terytorialnego (Dz. U. 1944, nr 14, poz. 74) organem wykonawczym rad narodowych stał się samorząd. Przejął on we władanie skomunalizowane zakłady użyteczności publicznej, znaczną część zasobów mieszkaniowych oraz gruntów stanowiących własność poniemiecką lub opuszczonych. Szerzej na temat terenowych organów władzy i administracji oraz ich uprawnieniach: M. Kallas, *Historia ustroju Polski X–XX w.*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999, s. 419 i nast.

dowę miast szczególnie zniszczonych podczas wojny (Warszawa, Wrocław, Gdańsk, Szczecin) oraz odbudowę przemysłu, nakłady kierowane do małych i średnich miast były bardzo ograniczone²⁵. Mimo planowości podjętych centralnie działań „*brak zharmonizowania działań państwa i samorządu odbija się niekorzystnie na realizacji zadań o charakterze zarówno ogólnokrajowym, jak i lokalnym*”²⁶. Mimo że w okresie planu trzyletniego powstały nowe formy zarządzania i metody gospodarowania,²⁷ na szczeblu lokalnym dominowały w tym czasie efekty doraźne oraz gospodarka o charakterze żywiłowym, a proces odbudowy Grodziska przebiegał w tempie zbliżonym do innych miast regionu. Do roku 1950 poddano renowacji zaledwie 52 mieszkania w 15 budynkach. W kolejnych latach tempo prac nie było wyższe, dlatego też do roku 1955 wyremontowano zaledwie 34 przedwojenne budynki, w których mieściło się 125 mieszkań. Po roku 1956 zwiększono środki na cele konserwacyjno-remontowe oraz usprawniono organizację wykonawstwa. Do 1960 roku odbudowanych zostało 59 budynków z 58 mieszkaniami, w których zamieszkać mogło 769 osób (4,2% ogółu mieszkańców miasta). Dla porównania, w tym samym czasie w Pruszkowie odrestaurowano 101 budynków mieszczących 457 mieszkań dla 4,4% ludności miasta, w Żyrardowie – 31 budynków i 31 mieszkań dla 2,1% mieszkańców, Wołominie – w 308 mieszkaniach mieszczących się w 108 budynkach znalazło lokum 5,8% ogółu mieszkańców miasta²⁸.

Potrzeby mieszkaniowe w tym okresie rozwiązywane były metodami administracyjnymi. Na mocy dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich²⁹ pod zarząd Rady Miasta trafiły budynki stanowiące własność mieszkających w Grodzisku Żydów³⁰, które zostały wy-

²⁵ Plan zakładał, że nie będzie się odbudowywać zakładów zniszczonych w stopniu większym niż 50%. Zawierał co prawda elementy polityki planowej, ale nie forsował uprzemysłowienia konkretnych dziedzin. Przewidywał również równoprawne istnienie trzech sektorów: państwowego, spółdzielczego i prywatnego.

²⁶ A. Ginsbert-Gebert, *Polityka...*, op. cit., s. 92.

²⁷ W 1948 roku powstał Zakład Osiedli Robotniczych, odpowiedzialny za programowanie i realizowanie miejskiego budownictwa mieszkaniowego. Zorganizowano również państwowe, zespołowe biura projektowe oraz państwowe przedsiębiorstwa budowlane, stanowiące podstawę przejścia do budownictwa metodami przemysłowymi. Ponadto w 1949 r., utworzony został Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej, stanowiący źródło finansowania kapitalnych remontów budynków mieszkalnych.

²⁸ Na podstawie: Spis Powszechny z dnia 6.12.1960 r., Mieszkania. Budynki mieszkalne. Wyniki ostateczne, województwo warszawskie, GUS, Warszawa 1965, s. 27–28 oraz 130–132.

²⁹ Dz. U. z 1946 r. Nr 13, poz. 87.

³⁰ W tym celu powołana została Administracja Nieruchomości opuszczonych i poniemieckich. Z mieszkających w Grodzisku ponad 3 tys. Żydów, tylko w pojedynczych przypadkach znaleźli się właściciele (lub ich spadkobiercy), ale mimo to mieszkania w zdecydowanej większości pozostały pod zarządem miasta. natomiast przypadku mienia poniemieckiego (lub należącego do osoby, która zbiegła do nieprzyjaciela) zgodnie z ustawą nacjonalizacyjną z dnia 3 stycznia 1946 roku przechodziły one na własność państwa.

dzierżawione lub przekazane nowym właścicielom³¹. W ten sam sposób potraktowane zostały place (przekazane chociażby Towarzystwu Osiedli i Ogrodów Działkowych lub Przedsiębiorstwu Radiotelekomunikacyjnemu) oraz lokale użytkowe. Wprowadzono akty normatywne, które ustalały, że nieruchomości liczące co najmniej 5 izb poddawane były przymusowemu zarządowi nieruchomości³². W wielu przypadkach było to równoznaczne z dokwaterowywaniem lokatorów do mieszkań i domów prywatnych. Właściciele, nie mogąc zamieszkać w swoich domach, regularnie musieli odprowadzać z nich podatki.

23 lutego 1948 roku, na podstawie uchwały Rady Ministrów, utworzono w miejsce powiatu błońskiego-grodzisko-mazowiecki³³. Zmiana ta miała znaczenie jedynie formalne, bowiem władze powiatowe miały swoją siedzibę na terenie miasta już od roku 1919. Grodzisk nie mógł rozwijać swojej przedwojennej funkcji letniskowej, a nieliczne zakłady przemysłowe powstałe na terenie miasta nie były w stanie zapewnić mu konkurencyjności z okolicznymi ośrodkami przemysłowymi. Ponadto sytuację mieszkańców miasta pogorszyło zapoczątkowane w końcowym okresie planu trzyletniego niszczenie prywatnej inicjatywy³⁴. Niewielkie zatem było również tempo wznoszenia nowych budynków – do roku 1950 powstało ich zaledwie 180 (tab. 4). Tym samym zasoby mieszkaniowe miasta wzrosły jedynie o 236 mieszkań, co stanowiło 5% ogólnej liczby mieszkań w mieście. W tym samym czasie odsetek nowych mieszkań w silniejszych ośrodkach przemysłowych wahał się od 6,4% w Pruszkowie do 9,9% w Sochaczewie. Stosunkowo duże zmiany nastąpiły w pobliskim Milanówku, gdzie nowo powstałe budynki stanowiły 11,8% zasobów miasta. Znana wojenna nieformalna polityczna stolica Polski, po wojnie stała się popularną siedzibą wielu artystów. Jeszcze wyższym odsetkiem nowych mieszkań charakteryzował się Otwock, w którym stanowiły one 12,7% ogółu mieszkań. Powracający warszawiacy w oczekiwaniu na lokum w stolicy chętnie osiedlali się w tym mieście, ze względu na jego korzystne położenie oraz rozwinięte połączenia ze stolicą.

³¹ Zgodnie z ustawą z dnia 30 stycznia 1948 roku o zbywaniu i dzierżawie oraz przekazywaniu na własność niektórych kategorii mienia państwowego (Dz. U. nr 10, poz. 75).

³² Dobrym przykładem jest chociażby przejęcie pod zarząd połowy niepodzielnej własności w budynku przy ul. Bałtyckiej 17 i utworzenie tam 13 lokali mieszkalnych. Budynek ten do momentu rozebrania w 2002 roku pozostawał pod zarządem gminy.

³³ Podział Administracyjny Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 1948, s. 208.

³⁴ Odbywało się to zarówno metodami administracyjnymi, jak i fiskalnymi. Osobom wynajmującym lokale wymawiany został czynsz. Na handlowców nakładano wysokie kary (pod hasłem walki z drożyzną), koncesjonowano działalność gospodarczą oraz przejęto kontrolę nad spółdzielczością, tworząc spółdzielnie w pełni kontrolowane przez urzędy centralne.

Na tempo rozwoju polskich miast bezpośredni wpływ miała realizacja sześcioletniego planu budowy podstaw socjalizmu w Polsce (1950–1955)³⁵. Zanik niektórych funkcji miastotwórczych zachodzący w wyniku wojennych strat ludnościowych i zniszczeń materialnych, towarzyszące w tym czasie zmiany polityczne oraz centralizacja życia gospodarczego i społeczno-kulturalnego, dla wielu miast oznaczały brak samodzielności gospodarczej. W okresie planu trzyletniego gospodarka komunalna nie stanowiła wyodrębnionego działu gospodarki narodowej. Dopiero w roku 1950 powołano Ministerstwo Gospodarki Komunalnej, co miało w silniejszy sposób powiązać gospodarkę miejską z całokształtem gospodarki narodowej, a tym samym przyczynić się do ograniczenia dotychczasowych niedoborów środków na cele inwestycyjne. Jednocześnie jednak, Ustawa z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. 1950, nr 14, poz. 130 z późn. zm.) zlikwidowała samorząd terytorialny w Polsce, wprowadzając zasadę centralizmu demokratycznego³⁶. Reforma znacjonalizowała również mienie samorządowe, w wyniku czego majątek miast stał z mocy prawa majątkiem państwa, a budżety miast i innych jednostek terenowych – elementem składowym budżetu państwa. Tym samym plany gospodarcze miast stały się elementem narodowego planu gospodarczego. W rezultacie, potrzeby ogólnokrajowe związane z realizacją założeń planu sześcioletniego i programem uprzemysłowienia kraju, spychają potrzeby lokalne na plan dalszy. Oznaczało to, że inwestycje lokalne realizowane były jedynie wtedy, gdy niezbędne były dla gospodarki ogólnonarodowej.³⁷ Do takich nie należały nowe mieszkania, bowiem w latach 1951–1955 powstało w Grodzisku zaledwie 146 budynków ze 192 mieszkaniami. Oznacza to, że mimo rosnącej liczby mieszkańców miasta i coraz większych potrzeb mieszkaniowych wybudowano o 44 mieszkania mniej niż w latach 1945–1950. Napięta sytuacja polityczna w latach 1950–1953 zahamowała inwestycje komunalne (oraz inne typu usługowego), przyspieszając rozwój inwestycji przemysłowych, zwłaszcza zakładów zbrojeniowych³⁸. Dopiero po roku 1954 częściowo złagodzoneo wytworzone

³⁵ Opracowany w oparciu o wytyczne I Zjazdu PZPR, który odbył się w 1948 r., a uchwalony przez sejm w postaci ustawy z dnia 21 lipca 1950 r. o 6-letnim planie rozwoju gospodarczego i budowy podstaw socjalizmu w latach 1950–1955, Dz. U. 1950, nr 37, poz. 344.

³⁶ Na mocy ustawy został zlikwidowany Zarząd Miejski miasta Grodzisk Mazowiecki, a wszystkie jego zadania i funkcje przejęło Prezydium Miejskiej Rady narodowej w Grodzisku Mazowieckim. Oznaczało to podwójne podporządkowanie ich organów wykonawczych: poziomo – radzie, pionowo – prezidiom rad wyższego stopnia, w ostatecznej instancji – rządowi.

³⁷ Szerzej: A. Miszewski, T. Wasiak, *Uwagi o wykonaniu planu 6-letniego gospodarki komunalnej*, „Miasto” 1956, nr 4.

³⁸ Wiązało się to z wojną w Korei oraz przygotowywaniem się ZSRR i jego satelitów do trzeciej wojny światowej. Szerzej na temat planów: B. Polak, *Między modernizacją a marnotrawstwem*. Rozmowa z historykiem Krzysztofem Madejem – O gospodarce PRL, za: www.ipn.gov.pl/biuletyn.

dysproporcje, rozpoczęto wydawać spółdzielniom zezwolenia na budowę mieszkań własnościowych, wyłączono również część domów i mieszkań spod władzy rad narodowych (spod kwaterunku). „Przez ponad 10 lat władze wojewódzkie i powiatowe nie dostrzegały w pełni potrzeb Grodziska Mazowieckiego i nie potrafiły przyjść z pomocą grodziszczanom w rozwiązywaniu palących problemów. Gospodarka komunalna i mieszkaniowa ruszały bardzo powoli – dopiero w 1954 roku w skromnych rozmiarach wznoszono pierwsze domy pod kwaterunek”³⁹. Pierwsze budynki komunalne powstawać zaczęły w bezpośrednim sąsiedztwie rynku. Przy lokalizacji kolejnych nie liczonego się z brakiem uzbrojenia terenu i niedoborem zdolności istniejących urzędzeń komunalnych.

Problemy z jakimi borykał się Grodzisk, stały się w latach 1950–1955 udziałem wielu miast. W okresie realizacji planu sześcioletniego uległa bowiem pogorszeniu ogólna sytuacja mieszkaniowa ludności miejskiej w całym kraju. Związane to było z faktem gwałtownego rozrostu ludnościowego miast i rosnącym w związku z tym potrzebom, którym nie było w stanie sprostać budownictwo mieszkaniowe. Najlepszym tego przykładem jest Milanówek, który w 1951 roku uzyskał prawa miejskie. Do roku 1955 wybudowano tu 85 mieszkań mniej niż w poprzednim pięcioleciu (spadek o blisko 32 punkty procentowe). Oznaczało to, że na każdy 1000 mieszkańców miasta przypadało zaledwie 13 nowo wybudowanych mieszkań, podczas gdy pięć lat wcześniej – aż 31. Charakterystyczna dla miasta-ogrodu zabudowa willowa, usytuowana na dużych działkach, spowodowała szybkie wyczerpanie atrakcyjnych miejsc budowlanych. Dla dalszego rozwoju miasta nie małe znaczenie miało poszerzenie granic administracyjnych miasta w 1952, a następnie w 1954 roku. W innych miastach regionu substancja mieszkaniowa wzrastała w nieco szybszym tempie niż w poprzedniej pięcioletce. W Pruszkowie w latach 1951–1955 oddano do użytku 580 mieszkań, czyli o 91 więcej niż pięć lat wcześniej, w Żyrardowie natomiast – o 121 mieszkań więcej. Biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców poszczególnych miast w 1955 roku na każde 1000 osób przypadało w Grodzisku zaledwie 11 nowych mieszkań (w 1950–1955), natomiast w Pruszkowie i Żyrardowie odpowiednio 17 (tyle samo, co w roku 1950) oraz 14 lokali (w 1950 – zaledwie 10). Istniały jednak ośrodki, które mimo niesprzyjających warunków stosunkowo szybko powiększały swoje zasoby mieszkaniowe. Najlepszym tego przykładem jest pobliskie Błonie, w którym liczba mieszkań wybudowanych w latach 1951–1955 była dwukrotnie wyższa w porównaniu do liczby lokali oddanych do użytku w ciągu pierwszych lat po wojnie. W dwukrotnie mniejszym pod względem liczby mieszkańców

³⁹ A. Stawarz, *Z kart najnowszej historii Grodziska Mazowieckiego (1945–1985)*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 224.

mieście powstały 273 nowe mieszkania – o 90 więcej niż w Grodzisku. Tym samym na 1000 mieszkańców miasta w 1955 roku przypadało aż 30 nowych mieszkań. Było to możliwe dzięki wybudowaniu parterowych, wielomieszkaniowych budynków typu barakowego, które w innych miastach (również w Grodzisku przy ulicach Tylnej i Armii Czerwonej (obecnie Nadarzyńskiej) zaczęły pojawiać się dopiero w drugiej połowie lat 50.

Szybkie tempo industrializacji i urbanizacji całego kraju ograniczały możliwości budownictwa mieszkaniowego. Pierwszy plan pięcioletni (1956–1960)⁴⁰ zakładał bardziej umiarkowane tempo uprzemysłowienia, stwarzając tym samym warunki do poprawy warunków życia ludności. Jednakże przewidywane rozmieszczenie sił i środków, które miałyby zapewnić poprawę położenia materialnego ludności oraz planowane przyspieszenie tempa inwestycji mieszkaniowych i socjalnych (o 87%) nie wpłynęło w zasadniczy sposób na sytuację małych i średnich miast. Okazało się, że dotychczasowa polityka budowania mieszkań przez państwo (i oddawanie ich za symboliczne czynsze) nie jest w stanie rozwiązać rosnącego problemu. Na X Plenum KC Władysław Gomułka stwierdził, że *„Chodzi o to, aby wzrost realny dochodów nie był w całości przeznaczony tylko na konsumpcję, lecz częściowo także na inwestycje w budownictwie mieszkaniowym. Gdyby tylko trzecią część tej sumy, jaką wydaje ludność na wódkę, przeznaczać stale, rokrocznie na budowę własnych mieszkań – sprawa rozwiązania trudności mieszkaniowych ruszyłaby szybko naprzód. (...) Państwo nie jest w stanie pokonać trudności mieszkaniowych własnym wysiłkiem. Nie ma też bliskiej perspektywy na to, aby państwo bez pomocy obywateli mogło samo rozwiązać problem trudności mieszkaniowych. Rokrocznie przybywa nam ponad pół miliona ludzi, dla których trzeba mieszkań, rokrocznie następuje naturalny ubytek mieszkań, który trzeba uzupełniać nowym budownictwem. (...) ani dziś, ani jutro, ani za rok, ani za pięć lat państwo nie będzie mogło wybudować za fundusze państwowe takiej ilości mieszkań, jaka jest niezbędna dla robotników i pracowników umysłowych. Aby zwiększyć budownictwo mieszkaniowe w najbliższym czasie do rozmiarów określonych potrzebami robotników i pracowników umysłowych, państwo musi sięgnąć po ich własną pomoc”⁴¹*. Dlatego też w 1956 roku, widząc rosnące niezadowolenie społeczne oraz niszczące zasoby mieszkaniowe, pozwolono włączyć w sferę budownictwa mieszkaniowego środki własne ludności (kredyty mieszkaniowe), co zapoczątkowało tzw. nową

⁴⁰ Opracowany w oparciu o założenia ustalone na VII Plenum KC PZPR w 1956 r., a uchwalony przez sejm 12 lipca 1957 r.

⁴¹ Cytat za: *Na rozdrożu 1956–1989*, [w:] www.spoldzielniemieszkaniowe.pl

politykę mieszkaniową⁴². Swoje domy odzyskiwali prywatni właściciele (gdy metraż budynku nie przekraczał 110 m²), odblokowana została prywatna inicjatywa, wspierać zaczęto prywatne rzemiosło, restytuowano spółdzielczość. Skutki nowej polityki były znaczące, bowiem przyniosły w latach następnych burzliwy rozwój budownictwa spółdzielczego i przyzakładowego⁴³.

Większe niż dotychczas środki na budownictwo komunalne (gminne) możliwe były do uzyskania dopiero po roku 1958, po wejściu w życie ustawy z dnia 25 stycznia 1958 roku o radach narodowych (Dz. U. 1958, nr 5, poz. 16), przyznającej wydziałom prezydiów samodzielność w określonych granicach⁴⁴, oraz po wprowadzeniu obowiązku „*partycypacji państwowych jednostek gospodarczych objętych planowaniem centralnym w kosztach budowy lub rozbudowy urządzeń komunalnych, z której efektów mają w przyszłości korzystać*”⁴⁵. W tym samym roku stworzono miejskie i powiatowe fundusze mieszkaniowe i zasilono je dotacjami państwowymi. Powołanie zakładowych funduszy mieszkaniowych przeznaczonych na budowę zakładowych domów mieszkalnych i kredytowanie budownictwa spółdzielczego przez pożyczki mieszkaniowe stworzyły dobre podstawy do powołania w Grodzisku Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zmiany na terenie miasta były wyraźnie widoczne – w ciągu pięciu lat, do roku 1960 wybudowano w Grodzisku 443 mieszkania – o 5 więcej niż w ciągu poprzednich dziesięciu lat. Taka sama liczba lokali o mniejszej jednak niż w Grodzisku liczbie izb (patrz tab. 4) powstała w Błoniu. Ozna-

⁴² Nowe rozwiązania usankcjonowane zostały przez akty normatywne, spośród których najważniejsze były w kolejnych uchwałach z 15 marca 1958 r.: Uchwała nr 59 Rady Ministrów w sprawie dodatkowej pomocy państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, Uchwała nr 60 Rady Ministrów w sprawie zakładowych funduszy mieszkaniowych, Uchwała nr 64 Rady Ministrów w sprawie budownictwa zakładowych domów mieszkalnych i zarządzania nimi, Uchwała nr 65 Rady ministrów w sprawie zapewnienia realnej wartości wkładów na mieszkaniowych księżeczkach oszczędnościowych Państwowej Kasy Oszczędności.

⁴³ W 1956 r. do Komisji Mieszkaniowej Naczelnej Rady Spółdzielczej włączono przedstawicieli spółdzielczości budowlano-mieszkaniowej. W tym samym roku odbył się pierwszy Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych, na którym powołany został Związek Spółdzielni Mieszkaniowych oraz przyjęty jego statut. W podjętej na zjeździe uchwale spółdzielnie domagały się gospodarczej samodzielności oraz niezależności spółdzielni od rad narodowych oraz komitetów blokowych.

⁴⁴ Samodzielność w zakresie decydowania o budżecie oraz terenowym planie gospodarczym, a także rozstrzygnięcia problemów gospodarki komunalnej, mieszkaniowej oraz szkolnictwa.

⁴⁵ Na mocy uchwały nr 72a Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie udziału państwowych jednostek gospodarczych objętych planem centralnym w kosztach inwestycji urządzeń komunalnych, „Monitor Polski” 1958, nr 32 poz. 182 (z późn. zm.). Cyt. za: A. Ginsberg-Gebert, *Polityka...*, op. cit., s.112.

cza to, że na każde 1000 mieszkańców Grodziska przypadały 23 nowe mieszkania, Błonia – dwukrotnie więcej, bo blisko 46. Znacznie wyższym tempem niż Grodzisk (choć nie tak wysokim jak Błonia) charakteryzowało się budownictwo mieszkaniowe większości okolicznych ośrodków. Dla przykładu w Pruszkowie w latach 1956–60 powstały 932 mieszkania, w Wołominie –609, w Żyrardowie –889. Oznacza to, że na 1000 mieszkańców każdego z miast przypadało odpowiednio 24, 28 i 30 nowych lokali.

Tabela 4. Liczba budynków, mieszkań i izb w Grodzisku i miastach sąsiednich w roku 1960

Wyszczególnienie	Grodzisk	Milakówek	Mszczonów	Błonia	Pruszków	Żyrardów	Piaseczno	Otwock	Wołomin
Budynki mieszkalne ogółem	2202	1881	483	1047	3175	1673	1917	3790	2124
wybudowane przed 1945 r.	1589	1298	330	744	2306	1197	1275	2890	1449
w tym przed 1918	639	318	118	171	698	641	270	780	302
w latach 1918–1944	950	980	212	573	1608	556	1005	2110	1147
wybudowane w latach 1945–1960	596	576	152	300	860	460	629	879	670
w tym w latach 1945–1950	180	182	53	76	223	109	200	265	101
1951–1955	146	154	48	76	227	113	143	200	161
1956–1960	270	240	51	148	410	238	286	414	408
Mieszkania ogółem	4998	3930	902	2778	10047	9121	4257	9788	5504
wybudowane przed 1945	4103	3136	684	1944	8032	7492	3324	7751	4497
w tym przed 1918	2078	1025	307	750	3719	5733	1033	2438	1381
w latach 1918–1944	2025	2111	377	1194	4313	1759	2291	5313	3116
wybudowane w latach 1945–1960	871	770	217	831	2001	1494	905	1984	992
w tym w latach 1945–1950	236	268	95	115	489	242	269	600	171
1951–1955	192	183	63	273	580	363	234	334	212
1956–1960	443	319	59	443	932	889	402	1050	609
Izby ogółem	10716	9361	1683	5769	21346	16092	9068	19757	12228
wybudowane przed 1945	8340	7163	1181	3574	16305	11943	6668	15204	9698
w tym przed 1918	3986	2241	480	1275	7025	8556	1805	4636	2869
w latach 1918–1944	4354	4922	701	2299	9280	3387	4863	10568	6829
wybudowane w latach 1945–1960	2322	2142	500	2186	5006	3879	2353	4454	2501
w tym w latach 1945–1950	634	642	196	275	1202	598	725	1157	430
1951–1955	506	566	156	771	1428	979	626	736	516
1956–1960	1182	834	148	1140	2376	2302	1002	2561	1555

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Spis Powszechny z dnia 6.12.1960 r., *Mieszkania. Budynki mieszkalne. Wyniki ostateczne, województwo warszawskie*, GUS, Warszawa 1965, s. 27–28 oraz 130–132.

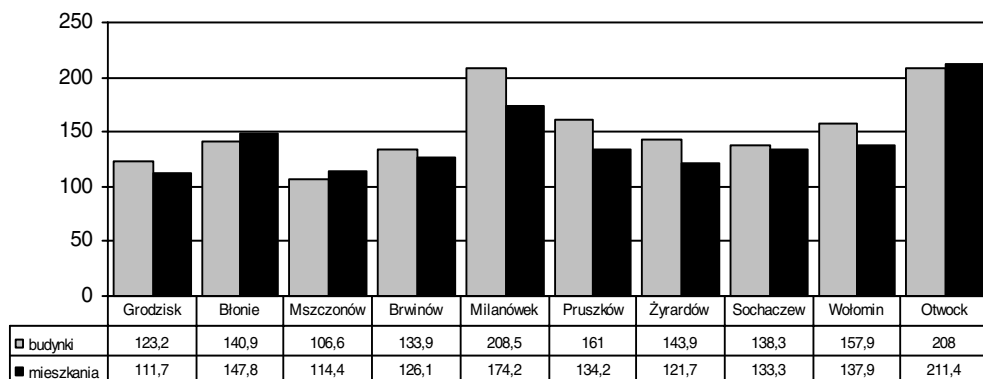
Mimo zauważalnego przyspieszenia tempa budownictwa, sytuacja mieszkaniowa Grodziska oceniana była bardzo źle. W 1958 roku reporter „Trybuny Mazowieckiej” napisał, że *„głód mieszkaniowy w Grodzisku jest potworny, bez żadnych literackich przerośni. W okresie minionych trzech lat zbudowano w mieście pięć bloków mieszkalnych, tj, łącznie 376 izb. W tym czasie rozebrano 19 walących się domów. Szacuje się, że w latach 1958 – 60 łącznie z budownictwem indywidualnym i przyzakładowym zbuduje się 2033 izby (...). Raczej bliższa jest inna perspektywa. Łącznie w ciągu aktualnej pięciolatki budownictwo bez indywidualnego dać powinno 1510 izb. (...) 1200 rodzin poszukuje mieszkania. Mniej więcej co 4–5 grodziska rodzina. Spośród nich 800 to wypadki bardzo ciężkie, niektóre – tragiczne”*⁴⁶. Autor tych słów nie przypuszczał nawet, że rzeczywistość może być znacznie gorsza. Z danych przedstawionych w tabeli 4 wynika, że w ciągu 15 lat przybyło w Grodzisku zaledwie 596 budynków mieszkalnych i 871 mieszkań składających się z 2322 izb⁴⁷. Oznacza to, że co roku przybywało średnio zaledwie 58 nowych mieszkań. Trzeba przy tym pamiętać, że ponad 2/3 zasobów mieszkaniowych miasta stanowiły mieszkania wybudowane przed 1945 rokiem (z czego 40,2% przetrwało obie wojny światowe). W związku z tym, w tym samym czasie dokonano szeregu rozbiórek, w wyniku których ubytek naturalny sięgnął ok. 900 izb. Dotyczyło to zwłaszcza kamienic zlokalizowanych w centralnej części miasta, zniszczonych podczas tworzenia getta oraz bombardowania w ostatnich dniach okupacji niemieckiej. Upraszczając nieco zagadnienie, przy utrzymanej dynamice budownictwa (nie biorąc pod uwagę dokonywanych rozbiórek oraz dodatniego salda migracji), na zaspokojenie potrzeb grodziskich rodzin potrzeba byłoby ponad 20 lat.

Biorąc pod uwagę, że podobne procesy zachodziły również w miastach sąsiednich, okazuje się, że spośród wybranych do porównania ośrodków, jedynie niespełna 3-tysięczny Mszczonów charakteryzował się niższym tempem zmian w budownictwie mieszkaniowym. We wszystkich pozostałych ośrodkach dynamika przyrostu budynków mieszkalnych i mieszkań była znacznie wyższa (rys.1). Niewątpliwym wpływ miały w wielu przypadkach zmiany administracyjne granic miasta. Widoczne jest to zwłaszcza w przypadku wspomnianego już wcześniej Milanówka, w którym w wyniku zmian granic miasta zasoby mieszkaniowe wzrosły o 488 lokali

⁴⁶ A. Sroga, *30 km od Warszawy. To co najbardziej boli*, „Trybuna Mazowiecka” nr 8 z 10. 01. 1958 r., s. 1–2.

⁴⁷ W 1950 roku 49 mieszkań zamieszanych złożonych z 83 izb mieściła się w budynkach niemieszkalnych. Dziesięć lat później liczba takich mieszkań wzrosła do 77, natomiast liczba izb – do 152.

(21,5% ogólnej liczby mieszkań)⁴⁸. Znacznie większy wpływ widoczny był w Otwocku, w którym mieszkania na terenach włączonych do miasta stanowiły aż 41,1% ogółu zasobów miasta⁴⁹. Nieco mniejszy zakres zmian miał miejsce w przypadku Pruszkowa, w którym przybyło 820 mieszkań (10,7%)⁵⁰. W przypadku pozostałych miast przyrost mieszkań był nieznaczny – w Żyrardowie 93, Wołominie 107, Sochaczewie 163.



Rys. 1. Dynamika zmian liczby budynków mieszkalnych i mieszkań w wybranych miastach aglomeracji warszawskiej w latach 1950–1960

Źródło: opracowanie własne na podstawie: 1. Narodowy Spis Powszechny z dnia 3.12.1950 r., Nieruchomości. Budynki. Mieszkania, cz. IIIB (Miasta o ludności poniżej 20 000 imiennie), GUS, Warszawa 1955, s. 194; 2. Spis Powszechny z dnia 6.12.1960 r., Mieszkania. Budynki mieszkalne. Wyniki ostateczne, województwo warszawskie, GUS, Warszawa 1965, s. 87.

Ze względu na szybki przyrost liczby ludności⁵¹, w Grodzisku zmniejszeniu uległa liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców miasta

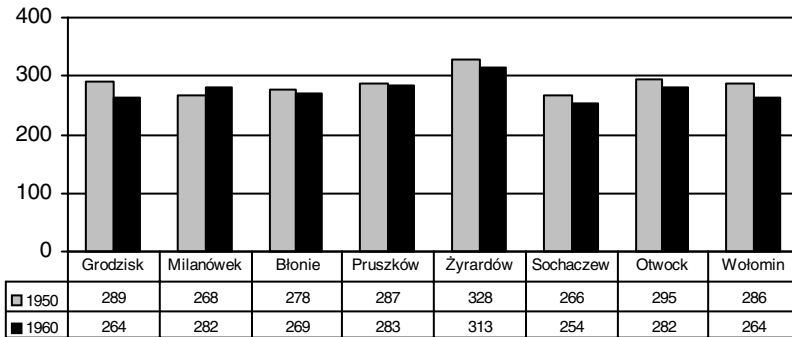
⁴⁸ Od 1 lipca 1952 r. (Dz. U. nr 26 poz. 179) do Milanówka przyłączone zostało osiedle Parcele Milanówek oraz gromady Nowa Wieś i Polesie – łącznie 1440 osób i 394 mieszkania. Dwa lata później – 5 października 1954 r. (Dz. U. WRN nr 11) liczba mieszkańców miasta wzrosła o kolejne 318 osób, zasoby mieszkaniowe – o 94 lokale, w wyniku przyłączenia wsi Milanówek oraz części gromad Grudów i Chrzanów Mały.

⁴⁹ Na mocy Ustawy z dnia 1 lipca 1952 r. na terenach włączonych do miasta w 1937 lokalach mieszkało 7530 osób, co stanowiło 47,2% ogółu mieszkańców miasta w roku 1950.

⁵⁰ Od 5 października 1954 r. (Dz. U. WRN nr 11). W wyniku dokonanych zmian liczba mieszkańców miasta wzrosła o 3280 osób.

⁵¹ W 1955 r. wzrost liczby ludności w stosunku do roku 1950 wynosił 14,2%, w roku 1960 – 24,3%. W tym samym czasie w Pruszkowie wzrost ludności sięgnął 30,6%, w Żyrardowie 28,4%, Sochaczewie 46,1%, Otwocku 120,8%, w Milanówku natomiast 69,3%.

– w 1960 r. było o 25 lokali mniej niż dziesięć lat wcześniej (rys. 2). Dwukrotnie mniejszy spadek zanotowany został w Żyrardowie, Sochaczewie i Otwocku. W tym samym czasie w Pruszkowie wskaźnik zmniejszył się jedynie o 4 lokale, w Milanówku natomiast – wzrósł o 14.



Rys. 2. Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców miasta

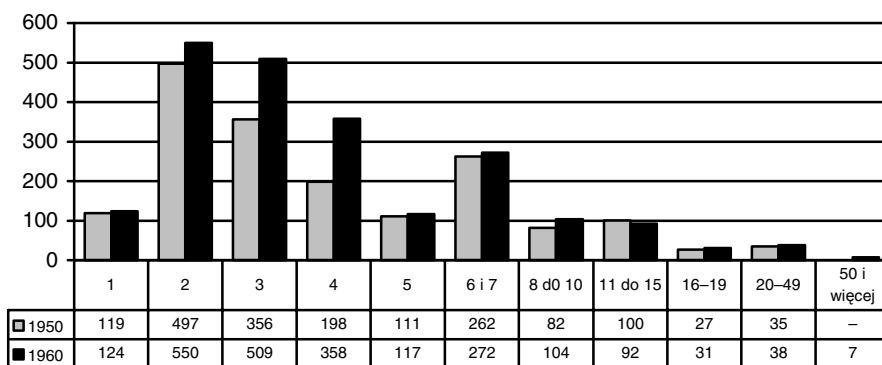
Źródło: opracowanie własne – jak rys.1.

Wielkość zasobów mieszkaniowych miasta związana była ściśle z charakterem zabudowy. Ze względu na to, że typowo miejska, zwarta zabudowa skoncentrowana była w Grodzisku jedynie w okolicach rynku i dwóch przylegających do niego ulic, zdecydowana większość budynków w roku 1950 to domy jednorodzinne, składające się z 2–3 izb (zob. rys. 3). Stanowiły one prawie połowę (47,6%) ogółu zasobów miasta. Zbliżony udział tej wielkości budynków zanotowany został również w Sochaczewie (48,9% spośród 1045). W miastach mniejszych niż Grodzisk udział budynków, składających się z co najmniej 3 izb, był znacznie wyższy i wahał się od 66,1% w Błoniu (w tym 8,8% budynków jednoizbowych) do 77,7% we Mszczonowie (w tym 18,1% jednoizbowych). Nieco odmiennie kształtowała się sytuacja w liczących się podwarszawskich ośrodkach przemysłowych. Widoczne było to zwłaszcza w Żyrardowie, w którym jedynie co czwarty budynek składał się z 2–3 izb. Przemysłowe osiedla zabudowane były w tym mieście dużymi budynkami robotniczymi, dlatego też co trzeci budynek w mieście liczył co najmniej 11 izb. Dla porównania w Grodzisku tak duże budynki stanowiły zaledwie 9,1% ogółu zasobów mieszkaniowych miasta⁵².

⁵² Dane liczbowe na podstawie: Narodowy Spis Powszechny z dnia 3.12.1950 r., Nieruchomości. Budynki. Mieszkania, cz. IIIB (Miasta o ludności poniżej 20 000 imiennie), GUS, Warszawa 1955, s. 194–197 oraz cz. II (Miasta o ludności powyżej 20 000 imiennie), s. 37.

Niewiele zmieniło się w roku 1960. W Grodzisku, podobnie jak i w miastach sąsiednich, nadal dominowało budownictwo indywidualne. Spośród 2202 budynków aż 92,5% (2036) stanowiły budynki stanowiące własność osób prywatnych⁵³. Nic zatem dziwnego, że we wszystkich miastach nadal powstawały budynki niewielkie, przy czym dominowały budynki 3–4 izbowe (niemal co czwarty budynek spośród 415 wybudowanych w mieście). W tym czasie rozbudowywane były osiedla domów jednorodzinnych położone na obrzeżach miasta. Południowa część to osiedle Szczęsna (przy wyjeździe w kierunku Nadarzyna) oraz północna – położona po drugiej stronie torów „dzielnica” Łąki, położone wzdłuż torów kolejki WKD osiedle Piaskowa oraz część wschodnia, na terenie dawnego przedmieścia Jordanowice.

W ośrodkach sąsiednich znacznie częściej powstawały budynki duże stanowiące własność rad narodowych. W Grodzisku pod zarządem rad narodowych znajdowały się jedynie 124 budynki (5,6%) i 752 mieszkania (15,1%). W tym samym czasie w Otwocku w gestii rad narodowych znajdowały się 493 budynki (13,0%) i 26,0% ogółu mieszkań w mieście, w Błotniu – 52 budynki (5,0%) i 25,6%, Pruszkowie – 114 budynków i 13,6% mieszkań⁵⁴. Ponadto, podczas gdy w Grodzisku liczba budynków 11–15 izbowych zmniejszyła się ze względu na konieczność wyburzenia zniszczonych podczas wojny kamienic, w pobliskim Milanówku (powiat Grodzisk) wybudowano ich aż 20, w Wołominie – 16, Sochaczewie – 21⁵⁵.



Rys. 3. Liczba budynków w Grodzisku Maz. w latach 1950–1960 według liczby izb

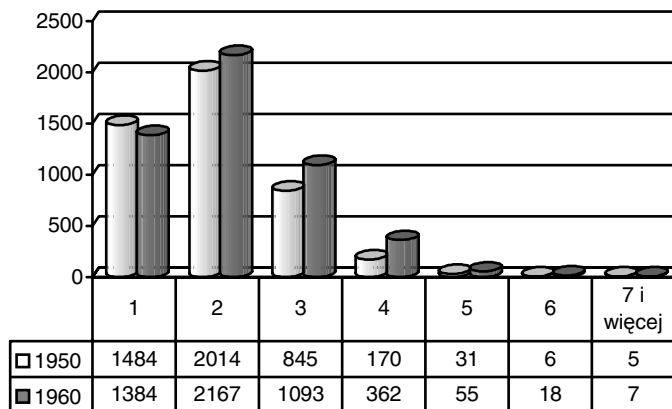
Źródło: opracowanie własne – jak rys.1.

⁵³ Na podstawie: Spis Powszechny z dnia 6.12.1960 r., *Mieszkania...*, op. cit., s. 157.

⁵⁴ Spis Powszechny z dnia 6.12.1960 r., *Mieszkania...*, op. cit., s. 157–160.

⁵⁵ Por. Spis Powszechny z dnia 6.12.1960 r., *Mieszkania...*, op. cit., s. 87–98.

Co trzecie mieszkanie w 1950 roku składało się z jednej izby nie tylko w Grodzisku, ale również w Pruszkowie i Sochaczewie. W Żyrardowie odsetek mieszkań jednoizbowych był znacznie wyższy i sięgał 56,9% spośród 7534 mieszkań w mieście. Tymczasem w Wołominie i Otwocku – miastach pełniących funkcje wypoczynkowo-uzdrowiskowe – udział mieszkań tej wielkości wynosił odpowiednio 17,7% (713 mieszkań) i 29,3% (1379). Blisko połowa mieszkań w większości miast regionu składała się z dwóch izb – ich odsetek wahał się od 42,1% (852) w Błoniu do 50,0% (2017) w Wołominie. W większości małych miast w tym również i w Grodzisku, do rzadkości należały mieszkania duże. Do wyjątków należał w tym przypadku Milanówek – miasto–ogród zabudowane willami. W 1950 r. aż 46 mieszkań (2,1% ogółu) miało co najmniej 6 izb. Dla porównania w Grodzisku było ich 11, w Pruszkowie 26, Żyrardowie – 4.



Rys. 4. Mieszkania w Grodzisku Maz w latach 1950–1960 według liczby izb

Źródło: opracowanie własne na podstawie: 1. Narodowy Spis Powszechny z dnia 3.12. 1950 r., *Nieruchomości...*, op. cit., cz. IIIB, s. 2; 2. Spis Powszechny z dnia 6.12. 1960 r., *Mieszkania...*, s. 28.

Zmiany zachodzące w poszczególnych ośrodkach zależne były zarówno od wielkości, jak też i od funkcji przez nie pełnionych. W ciągu 10 lat substancja mieszkaniowa w Grodzisku wzrosła o 531 mieszkań. Prawie połowa z nich (248, co daje 46,7% ogólnej liczby) to mieszkania 3-izbowe. Co trzecie mieszkanie oddane do użytku w tym czasie (36,2%) składało się z czterech izb. Tym samym udziały tych mieszkań w ogólnej liczbie zas-

bów miasta wzrosły odpowiednio o 2,9 (do 21,5%) oraz 3,4 punktu procentowego (do 7,1%). Znacznie mniejsza niż w roku 1950 była liczba mieszkań 1-izbowych – ich udział zmniejszył się o ponad pięć punktów procentowych. Nadal jednak co czwarte mieszkanie w Grodzisku składało się tylko z jednej izby.

W miastach rozwijających się jako ośrodki przemysłowe, podobnie jak w Grodzisku, liczba najmniejszych mieszkań zmniejszyła się, a ich udział w ogólnej liczbie mieszkań spadł w Pruszkowie o blisko 5 punktów procentowych (do 25,4%), w Żyrardowie natomiast o 10,9 punktu (do 46,0%). W tym samym czasie w Otwocku i Wołominie, pełniących powojenne sypialnie dla mieszkańców odbudowującej się i rozbudowującej Warszawy zarówno liczba (odpowiednio 3044 i 1085), jak i odsetek tych mieszkań w ogólnej liczbie zasobów miast wzrósł (w granicach 2%). Podobnie jak w Grodzisku w większości ośrodków rosła liczba mieszkań 3- i 4-izbowych oraz dużych, składających się z co najmniej 5 izb⁵⁶.

Dominacja indywidualnego budownictwa jednorodzinnego w Grodzisku wpłynęła na nieznaczne zmniejszenie się przeciętnej liczby mieszkań w budynku. Podobny proces obserwowany był w większości wybranych miast (patrz tab.5). Wyjątek stanowiło Błonie i Otwock, ze względu na duży udział budynków wielomieszkaniowych. Ponieważ stopniowo powiększała się wielkość mieszkań, wzrósł również wskaźnik określający średnią liczbę izb w mieszkaniu (budynku). Przeciętne mieszkanie w Grodzisku oraz większości dużych miast składało się średnio z dwóch izb. Nieco mniejszy wskaźnik charakteryzował mieszkania w Żyrardowie oraz Mszczonowie. Największe mieszkania, składające się w 1950 r. średnio z 2,5 izby charakterystyczne były dla willowej, zabytkowej zabudowy Milanówka. Objęte w latach 50. przymusowym kwaterunkiem wille, podzielone zostały na mniejsze mieszkania oraz stosunkowo nieduże nowo budowane mieszkania (36,5% ogółu stanowiły w 1960 r. mieszkania 2-izbowe, 23,0% – 1-izbowe, 25,2% – 3-izbowe) spowodowały, że w Milanówku zmniejszyła się liczba izb w mieszkaniu. Nadal jednak była ona nieznacznie wyższa niż w pozostałych miastach.

⁵⁶ Na podstawie: Spis Powszechny z dnia 6.12.1960r., *Mieszkania...*, s. 28–39.

Tabela 5. Podstawowe informacje o budynkach zamieszkałych (mieszkalnych i niemieszkalnych) wybranych miast aglomeracji warszawskiej w roku 1950

Wyszczególnienie		Grodzisk Maz.	Mszczonów	Błonie	Milanówek	Pruszków	Żyrardów	Sochaczew	Otwock	Wotomin
Mieszkania zamieszkane	1950	4555	810	1884	2268	7639	7534	3014	4712	4033
	1960	5075	925	2786	3953	10213	9165	4023	9968	5535
Izby w mieszkaniach	1950	8954	1278	3302	5680	15286	11687	5432	9599	8893
	1960	10868	1725	5787	9401	21641	16173	8458	20008	12285
Ludność w mieszkaniach	1950	15753	2826	6771	8467	26579	22946	11336	15954	14103
	1960	18611	3264	10346	14007	35977	29264	15751	35057	20953
Przeciętna liczba										
mieszkań w budynku	1950	2,48	1,77	2,50	2,48	3,87	6,48	2,80	2,32	2,98
	1960	2,30	1,91	2,66	2,10	3,22	5,48	2,78	2,63	2,61
izb w budynku	1950	4,88	2,80	4,35	6,20	7,75	10,05	5,05	4,73	6,57
	1960	4,94	3,57	5,52	5,00	6,82	9,67	5,85	5,28	5,78
izb w mieszkaniu	1950	1,97	1,58	1,75	2,50	2,00	1,55	1,80	2,04	2,21
	1960	2,14	1,86	2,08	2,38	2,12	1,76	2,10	2,01	2,22
osób w budynku	1950	8,58	6,18	8,99	9,24	13,48	19,73	10,55	7,86	10,42
	1960	8,45	6,76	9,88	7,45	11,34	17,49	10,90	9,25	9,86
osób w mieszkaniu	1950	3,46	3,45	3,55	3,73	3,48	3,05	3,76	3,39	3,50
	1960	3,67	3,53	3,71	3,54	3,52	3,19	3,92	3,52	3,73
osób na izbę	1950	1,76	2,21	2,05	1,49	1,74	1,96	2,09	1,66	1,59
	1960	1,71	1,89	1,79	1,49	1,66	1,81	1,86	1,75	1,79

Źródło: opracowanie własne na podstawie: 1. Narodowy Spis Powszechny z dnia 3.12. 1950 r., Nieruchomości. Budynki, GUS, Warszawa 1955, cz. III A (Miasta o ludności poniżej 20 000 imiennie), s. IX–X oraz cz. II, s. 45; 2. Spis Powszechny z dnia 6.12.1960 r., Mieszkania. Budynki mieszkalne. Wyniki ostateczne, województwo warszawskie, GUS, Warszawa 1965, s. 82–85.

Ze względu na to, że w Grodzisku tempo przyrostu izb (121,4% w stosunku do roku 1950) było nieco wyższe niż zmiany w liczbie ludności (118,1%), nieznacznie zmniejszyła się liczba osób przypadających na jedną izbę. Stosunkowo niska dynamika przyrostu liczby mieszkań (111,4%) była natomiast bezpośrednią przyczyną rosnącego ich zagęszczenia. Podobny proces zachodził również w sąsiednich miastach. W 1950 r. najmniej osób przypadało na jedną izbę w Milanówku, najwięcej natomiast – we Mszczonowie. Dystans między miastami (0,7 osoby) zmniejszony został w ciągu kolejnych 10 lat – przy niezmienionej wartości wskaźnika w Milanówku (1,49), w 1960 na jedną izbę we Mszczonowie przypadało 1,89 osoby (przeciętna dla Polski – 1,53 osoby).

Zakończenie tej części rozważań stanowić będzie analiza poziomu nasycenia miasta budynkami mieszkalnymi. W 1950 r. na 1 km² w Grodzisku przypadało niewiele ponad 135 budynków i 345 mieszkań, zamieszkałych przez 1194 osoby. Dziesięć lat później liczba ta wzrosła o kolejne 32 budynki, 40 mieszkań i 217 osób. W niewiele większym pod względem po-

wierzchni Żyrardowie (14,34 km²) zagęszczenie budynków było znacznie niższe, osiągając wielkość 81 budynków w roku 1950 i 117 dziesięć lat później. Nasycenie mieszkaniami było znacznie wyższe – odpowiednio 525 i 639. Tym samym na każdym km² miasta mieszkało w 1950 roku o 406 osób więcej niż w Grodzisku. Dziesięć lat później różnica ta wzrosła do 631 osób. Obszar Pruszkowa obejmuje 19,15 km², w związku z czym w 1950 roku nasycenie wynosiło zaledwie 103 budynki na 1 km² powierzchni miasta, wzrastając w ciągu dziesięciu lat do 166 budynków. Mimo iż poziom zagęszczenia budynkami był zbliżony do Grodziska, to poziom nasycenia mieszkaniami w ciągu całego okresu był znacznie wyższy i wynosił odpowiednio 399 i 533 lokale. Oznacza to również znacznie większą niż w Grodzisku gęstość zaludnienia. Powojenny Grodzisk był miastem stosunkowo gęsto zabudowanym. Zabudowa ta jednak była bardzo nierównomierna, a „16 tys. osób mieszka na 170 rzadko zabudowanych ulicach. Tylko okolice rynku posiadają zabudowę zwartą. Dalej ciągną się pola i place, czekające na budowlane inwestycje”⁵⁷.

Podsumowując, stwierdzić należy, że „doktrynalna likwidacja prywatnego rzemiosła oraz drobnego przemysłu i handlu, regresywna polityka w stosunku do drobnego rolnictwa zniszczyły podstawy rozwoju małych miast”⁵⁸, w tym również i Grodziska. Bez chłonnego rynku pracy i z niewielką ofertą kulturalną oraz usługową Grodzisk, podobnie jak i wiele podobnych mu miast, nie stanowił ciekawej oferty do osiedlania się. Wynikiem były zahamowania w rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz brak możliwości wykorzystania miejscowych rezerw sił i środków dla zaspokajania potrzeb lokalnych⁵⁹. Naruszenie równowagi między poszczególnymi funkcjami oraz niedostatki materialno-bytowe to główne przyczyny zmniejszającego się znaczenia miasta⁶⁰. „Nie bez znaczenia dla rozwoju Grodziska Mazowieckiego było (...) zarzucenie reguły obsadzania kluczowych stanowisk politycznych i administracyjnych działaczami czy urzędnikami »przywożonymi w teczkach« z innych ośrodków. W wielu wypadkach działacze ci, czy też urzędnicy państwowi nie rozumiejąc problemów Grodziska

⁵⁷ W. Wernic, *Strzały w herbie*, „Rzeczypospolita” z 8 lutego 1950 r., s. 6.

⁵⁸ E. Bagiński, *Małe miasta w strukturze osiedleńczej Polski*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1998, s. 6

⁵⁹ Plan sześcioletni przewidywał podniesienie poziomu produkcji środków produkcji, a środkiem do osiągnięcia celu było stopniowa likwidacja sektora prywatnego i przekształcenie gospodarstw małorolnych w socjalistyczne spółdzielnie produkcyjne.

⁶⁰ Ważną zmianą było zastąpienie gminy gromadą. Na mocy ustawy o reformie podziału administracyjnego wsi i powołaniu gromadzkich rad narodowych z dnia 25 września 1954 r. na miejsce 3 tys. gmin powołano ok. 8 800 gromad.

Mazowieckiego i regionu, traktowali swój «staż» w mieście jako swoistą odskocznnię do zajmowania lepszych stanowisk w Warszawie»⁶¹.

Aktywizacja miasta w okresie ewolucji ustroju politycznego PRL (1961–1970)

Na początku 1961 r. opracowano i zaczęto wprowadzać w życie 5-letni plan aktywizacji miasta (1961–1965). Podstawą tego planu było ogromne zacofanie Grodziska Mazowieckiego. „*Stan miasta i jego potrzeby zbilansowano w sposób właściwy zbyt późno – 16 lat po zakończeniu wojny.: »Miasto można zaliczyć do kat. B, gdyż prawie nic nie zrobiło się na przestrzeni powojennej i można śmiało powiedzieć, że pod względem zacofania stoimy o 50 lat niżej niż inne miasta w Polsce, a nawet w Województwie Warszawskim«*»⁶². Widocznym efektem powstałego planu była budowa mieszkań komunalnych na terenach powstałych po wyburzonych w okolicach rynku budynkach. W okresie 1960–1976 powstało 27 budynków o łącznej liczbie 362 lokali mieszkalnych. Przeciętna wielkość mieszkań wahała się w granicach od 19,8 do 61,0 m² (patrz tab. 6).

Tabela 6. Podstawowe informacje dotyczące lokali mieszkalnych będących własnością gminy wybudowanych w latach 1960–1969

Rok	Adres budynku	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa (w m ²)	Przeciętna powierzchnia mieszkania (w m ²)	Rok	Adres budynku	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa (w m ²)	Przeciętna powierzchnia mieszkania (w m ²)
1960	Obróńców Getta 12	21	923,9	44,0		Sadowa 14	9	393,9	43,8
1961	Cicha 13	3	183,0	61,0		Wólczyńska 6A	12	532,0	44,3
	Cicha 25	17	653,0	38,4		Wólczyńska 6B	9	391,5	43,5
	Grunwaldzka 8	15	690,1	46,0	1968	Kościuszki 41	16	675,4	42,2
	Grunwaldzka 9	8	436,0	54,5		Sadowa 11	14	447,2	31,9
	11 Listopada 4	8	341,5	42,7		Sadowa 11A	15	539,5	36,0
	11 Listopada 25/27	6	216,5	36,1	1969	Sadowa 10	7	325,0	46,4
1962	Bołtucia 3	10	452,0	45,2	1971	Bołtucia 1 (cz. pln)	27	534,0	19,8
	Grunwaldzka 6	8	427,8	53,5		Bołtucia 1	8	484,2	60,5
	11 Listopada 13/15	15	637,2	42,5	1975	Bałycka 10	49	2383,0	48,6
	17 Stycznia 4	3	404,4	134,8		Bałycka 18	9	349,4	38,8
	Wólczyńska 10A	18	676,0	37,6		Kilińskiego 2	26	1053,2	40,5
1963	Grunwaldzka 7	4	225,0	56,3	1976	Żwirki i Wigury 7B	21	912,1	43,3
	Sadowa 12	4	167,0	41,8					

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy Grodzisk Maz.

⁶¹ Zarządzanie w cieniu metropolii, „Rada Narodowa, Gospodarka, Administracja” 1982, nr 23, s.33. Cyt. Za: A. Stawarz, *Z kart najnowszej historii Grodziska Mazowieckiego (1945–1985)*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 225–226.

⁶² A. Stawarz, *Z kart najnowszej historii Grodziska Mazowieckiego (1945–1985)*, [w:] *Dzieje...*, op. cit., s. 224.

Czynnikiem, który wpłynął na poprawę sytuacji miasta stała się Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa. W 1961 r. do swoich nowych mieszkań wprowadzili się pierwsi grodziscy spółdzielcy. Na kameralnym osiedlu Spółdzielcza, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Wolności,⁶³ oddane zostało do użytku 55 mieszkań o łącznej powierzchni 2687,90 m². W czterokondygnacyjnym budynku zamieszkały 174 osoby, głównie z najbardziej zniszczonych ulic miasta (80,5%). Na mieszkanie o przeciętnej wielkości 48,87m² przypadało średnio 3,2 osoby⁶⁴.

Zgodnie z założeniami drugiego planu pięcioletniego (1961–1965)⁶⁵ wzrosnąć miała liczba inwestycji, poprawie ulec miała również ich efektywność ekonomiczno-społeczna oraz gospodarność, zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego⁶⁶. Jak najlepsze wykorzystywanie środków na budownictwo polegało na wymaganium od inwestorów, w tym również spółdzielni mieszkaniowych, przestrzegania ścisłych przepisów dotyczących wielkości budowanych mieszkań. Ograniczono również kredyty dla inwestorów indywidualnych, ze względu na to, że budowali oni zbyt duże – w stosunku do założeń planowych – domy. Od roku 1962 propagowano tzw. budownictwo oszczędne. Powstawały domy, w których ograniczana miała zostać „zbędna” powierzchnia, zajęto się również otworami okiennymi – stąd wzięły się małe i ciemne kuchnie, mieszkania miały niskie stropy, a budynki pozbawione były tynków⁶⁷. Powstają w tym okresie mieszkania kilkunastometrowe z wnękami kuchennymi, z mini – łazienkami (ze skróconą wanną, często bez umywalki i miejsca na chociażby małą szafkę). Ograniczona została również wielkość powierzchni niemieszkalnych – kla-

⁶³ Szczegółowy plan miasta dostępny jest na stronie miasta i gminy Grodzisk Maz.: www.grodzisk.pl. Ponadto, Grodziska Spółdzielnia mieszkaniowa zaprasza na wirtualny spacer po wybudowanych przez siebie osiedlach na stronie www.gsm-grodzisk.pl

⁶⁴ Te i następne informacje dotyczące zasobów spółdzielni opracowane zostały na podstawie wewnętrznych dokumentów Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, udostępnionych przez Administrację „Centrum”.

⁶⁵ Narodowy plan pięcioletni (1961–1965) opracowany został w oparciu o wytyczne III Zjazdu PZPR w 1959 r., a uchwalony został przez sejm 16 lutego 1961 roku. Plan ten przewidywał między innymi zbudowanie w miastach i osiedlach 1 800 tys. nowych izb mieszkalnych.

⁶⁶ Zgodnie z założeniami planu ograniczona miała zostać budowa nowych zakładów przemysłowych (na rzecz rozbudowy już istniejących). Aktywizować miano miasta poprzez rozwijanie w nich nowych funkcji miastotwórczych, poprzez organizację przemysłu terenowego, spółdzielczości pracy, rzemiosła (z wykorzystaniem lokalnych rezerw sił i środków).

⁶⁷ K. Madej, *Mieszkać w PRL*, za: www.wiadomości.onet.pl. Ten sam autor w artykule *Między kwaterunkiem a kandydatem na członka* (www.ipn.gov.pl/biuletyn) wspomina również o pomysły na suche ustępy.

tek schodowych i przedpokojów. Pojawiły się również koncepcje nowych technik (strunobeton i azbest),⁶⁸ a budownictwo wielomieszkaniowe zaczęło powstawać w technice wielkiej płyty. Grodziscy spółdzielcy woleli jednak „zacisnąć pasa” i wybudować mieszkania pełnowartościowe. Niestety, musieli na nie czekać aż do roku 1964, kiedy to w ręce członków spółdzielni (głównie z terenu miasta) trafiły 52 mieszkania na kolejnym, niewielkim osiedlu Grunwaldzka, przylegającym do wcześniej powstałych budynków komunalnych⁶⁹. W 32 mieszkaniach Grunwaldzkiej 1 zamieszkało 111 osób (przeciętnie 3,5 osoby w mieszkaniu), natomiast w 20 lokalach Grunwaldzkiej 3 – 53 osoby (2,65 osoby w mieszkaniu). Główną przyczyną zaistniałych różnic była wielkość mieszkań usytuowanych w każdym z budynków – przeciętne mieszkanie na Grunwaldzkiej 1 miało wielkość 47,35m² i było o 10m² większe od mieszkań pobliskiego punktowca na Grunwaldzkiej 3. Oprócz „oszczędnego” metrażu mieszkań, jedynym ustępstwem na rzecz oszczędności były w obu budynkach niewielkie przedpokoje. Stosunkowo niewielkie kuchnie miały jednak okna, a łazienki w każdym mieszkaniu wyposażone były w podstawowe urządzenia: wannę, umywalkę i słuikiwany ustęp. W następnym roku, spółdzielcy znaleźli kolejny sposób na obniżenie kosztów budowy mieszkań, bez drastycznego obniżania ich jakości. Na osiedlu Spółdzielcza powstał 11-lokalowy budynek, który jedną ze ścian przylegał do budynku wybudowanego cztery lata wcześniej. Rozpoczęto również budowę następnego budynku (26 mieszkań, oddanych do użytku w 1966 r.), odgradzającego powstałe osiedle od Placu Wolności. Na parterze tego budynku wewnętrzne mieszkania każdej z dwóch klatek przeznaczone być miały na lokale użytkowe (w chwili obecnej mieści się tam sklep spożywczy oraz z artykułami AGD, należące do PSS Spotem). Na wewnętrznym, kwadratowym dziedzińcu utworzonym przez spółdzielcze bloki, powstało miejsce do wypoczynku dla mieszkańców oraz zabawy dla dzieci.

22 maja 1965 roku Rada Ministrów wydała uchwałę nr 122, zmuszającą spółdzielnie do budownictwa oszczędnego⁷⁰. Rok 1965 wiąże się również z ograniczeniem niezależności spółdzielczości mieszkaniowej. Od

⁶⁸ Duże nadzieje na poprawę sytuacji przez „nowoczesne” techniki budowlane wiązało w 1962 r. Biuro Polityczne KC PZPR, które domagało się ich stosowania.

⁶⁹ W tym samym roku spółdzielnia rozpoczęła działalność inwestycyjną w pobliskim Miłanówku.

⁷⁰ Wprowadziła ona rozgraniczenie na budownictwo o standardzie podstawowym i wyższym. W pierwszym przypadku kredyt bankowy wynosił 85% kosztów dla spółdzielni mieszkaniowych i 60% dla spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, a okres jego spłaty rozciągnięty był na 60 lat. W drugim – odpowiednio od 72 do 82% (w zależności od wielkości miasta i lokalizacji budynków) oraz 50%, a okres spłaty wynosił lat 45.

tego bowiem roku spółdzielnie realizować miały większość budownictwa mieszkaniowego, wyręczając niejako rady narodowe⁷¹. W drugiej połowie lat 60. w wiek produkcyjny wchodzić zaczęły bowiem roczniki urodzone podczas powojennego wyżu demograficznego. Tym samym trzeci plan 5-letni (1966–1970) uwzględnić musiał dostarczenie odpowiedniej ilości miejsc pracy. W znacznym stopniu oddziaływało to na strukturę podziału środków inwestycyjnych i kolejne ograniczenie możliwości rozbudowy miejskich zasobów mieszkaniowych. Wprowadzane limity inwestycyjne powodowały, że zgromadzone przez wiele polskich spółdzielni mieszkaniowych na początku lat 60. środki nie mogły być wydatkowane, ze względu na brak wykonawców i materiałów budowlanych. Co prawda rośnie w tym okresie liczba mieszkań oddawanych do użytku, ale związane było to głównie z oddawaniem rozpoczętych wcześniej inwestycji oraz rosnącym zakresem budownictwa ze środków własnych ludności.

W latach 60. rozpoczęto w Grodzisku budowę kolejnych budynków. Zasiedlone zostało osiedle XX-lecia PRL. Tworzyło go 11 budynków, w których znajdowało się aż 550 mieszkań. Budowa tego osiedla odegrała istotną rolę w układzie przestrzennym miasta „zrywając z dotychczasową, obrzeżną zabudową ulic. Przez luźne, swobodne sytuowanie budynków wolnostojących wytwarza ono układ zabudowy wolny od podziału na posesje. Wnętrza osiedli, odpowiednio wzbogacone zielenią, obwiedzione ciągami pieszo – jezdnyimi wiążą się w jedną nierozzerwalną całość”⁷². Największe trzy budynki – Sienkiewicza 49B ze 170 lokalami, Sienkiewicza 45C ze 120 oraz Montwiłła 71 ze 100 mieszkaniami – były typowym przykładem budownictwa oszczędnego. W mieszkaniach znajdowały się niewielkie przedpokoje, ciasne łazienki oraz kuchnie pozbawione okien (okna miało jedynie kilkanaście usytuowanych na szczytach budynków mieszkań). Ponadto, w budynku Sienkiewicza 49B znajdowały się najmniejsze mieszkania – przeciętne mieszkanie w tym budynku miało powierzchnię 34,1 m², podczas gdy w dwóch pozostałych – blisko 42 m². Pozostałe budynki na osiedlu, tzw. punktowce, składające się z jednej klatki, miały znacznie większe lokale – przeciętnie 47,5 m². Wszystkie budynki pozbawione były okien na klatkach wejściowych, a ich oświetlenie stanowiły „świetliki” usytuowane na najwyższej kondygnacji. Ponadto, w 1970 r. do użytku oddane zostały kolejne budynki, w których mieściło się 240 mieszkań. Jeden z budynków (80 lokali), położony przy ulicy Kościuszki 4/6 stał

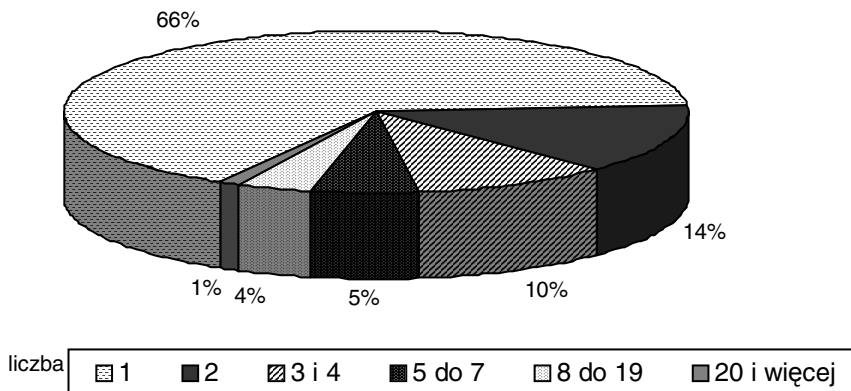
⁷¹ Wprowadzona została instytucja kandydata na członka – osoby, która aby znaleźć się na liście oczekujących musiała systematycznie oszczędzać, nie mając jednak uprawnień członkowskich. Spółdzielnie mieszkaniowe miały dostarczać mieszkań lokatorskich, przejmując większość zadań dotychczasowego kwaterunku.

⁷² A. Ginsbert-Gebert, *Polityka ...*, op. cit., s. 86.

się początkiem nowego osiedla, powstającego między ulicami Sienkiewicza, Kościuszki i Kilińskiego. Również w tym budynku kuchnie pozbawione były okien, ale za to średnia wielkość mieszkania przekraczała 42 m². Budynki należące do spółdzielni powstawały na miejscu dawnych, zniszczonych podczas wojny, Małych i Wielkich Letniaków, w bezpośrednim sąsiedztwie Zakładu Leczniczego doktora Bojasińskiego, zmieniając całkowicie przedwojenny charakter okolicy. Co ciekawe, pozostała część obydwu ulic, aż do stacji PKP zachowała ten charakter do dnia dzisiejszego. W 1971 roku oddane zostały wszystkie budynki, tworzące to niewielkie osiedle (łącznie 120 mieszkań), wewnątrz którego znalazło się również miejsce na garaże oraz plac zabaw. W trzech jednoklatkowych budynkach (Sienkiewicza 28, Kilińskiego 1 oraz Kościuszki 2) mieszkania były większe (przeciętnie 47,0 m²) niż w dużym bloku Kilińskiego 3 (42,0m²). Mimo iż brakowało oświetlenia klatek, wszystkie mieszkania wyposażone były w widne kuchnie. Ponadto, podobnie jak osiedle Spółdzielcza, również i to położone było w bliskim sąsiedztwie handlowego centrum miasta. Z tego też powodu, nie istniał pałący problem odpowiedniego zabezpieczenia w urządzenia infrastruktury społecznej i usługowej. Znacznie gorzej przedstawiała się sytuacja osiedla powstającego od 1970 r. na ulicy Sadowej. Dwa spośród trzech zasiedlanych w 1970 r. budynków powstały przy ulicy odległej od istniejącego zaplecza usługowego. Od centrum miasta dzieliła je spora odległość, w tym również tereny osiedla XX-lecia. Teren tego osiedla miał również inny charakter niż wszystkie poprzednie, bowiem powstające do roku 1974 budynki (220 lokali) były ustawione szeregowo, co czyniło je bardziej „otwartym” w stosunku do poprzednich. Budynki usytuowane przy Sadowej 2 i 4 oraz Grunwaldzkiej 4 i 5 stanowią kolejny przykład oszczędności w budownictwie. Przeciętne mieszkanie miało wielkość niewiele ponad 42 m², a stosunkowo duża powierzchnia pokoi uzyskana została kosztem wąskich przedpokojów (wyposażonych już w miejsce na niewielką szafę wnękową) oraz małych kuchni pozbawionych okien. Ponadto, najmniejsze metrażowo mieszkania tzw., kawalerki (pokój z kuchnią), składały się raczej z jednej izby rozszerzonej o niewielką wnękę kuchenną. W czterech budynkach zamieszkało łącznie 1051 osób, z czego jedynie 470 (44,7%) pochodziło z terenu miasta. Tym samym Grodzisk zaczął zaspokajać potrzeby lokalowe mieszkańców gminy (14,3% zasiedleń), powiatu (19,6%) oraz powiatów ościennych (17,6)⁷³.

⁷³ Informacje na podstawie ksiąg meldunkowych prowadzonych przez Administrację „Centrum”. Podane odsetki dotyczą obszaru powiatu w obecnych granicach. Ze względu na to, że w momencie zasiedlania budynków powiat grodziski obejmował znacznie większy niż obecnie obszar, podane wartości ulegną zmianie i wynoszą odpowiednio: dla powiatu grodziskiego 25,4% i dla powiatów sąsiednich (oraz reszty województwa) 11,8%.

W 1970 r. substancję mieszkaniową Grodziska stanowiło 2419, w większości parterowych budynków (79.0%). 65,6% ogólnej liczby budynków w mieście (1587) stanowiły budynki jednomieszaniowe, tworzone przeciętnie przez 3 izby. Kolejne 13,5% (327) stanowiły budynki składające się z dwóch mieszkań. Łącznie w budynkach 1- i 2-mieszaniowych mieszkało 39,3% ludności miasta. W porównywalnym pod względem liczby mieszkańców Piasecznie budynki 1- i 2-mieszaniowe stanowiły 83,6% ogólnej liczby budynków, zasiedlonych przez 41,2% ludności miasta. Mniejszy odsetek małych budynków zanotowany został w większych od Grodziska ośrodkach, takich jak Pruszków czy Żyrardów – odpowiednio 72,4% oraz 61,9%. O ile jednak w Pruszkowie mieszkała w nich ponad ¼ mieszkańców miasta, to w Żyrardowie jedynie 17,1%.

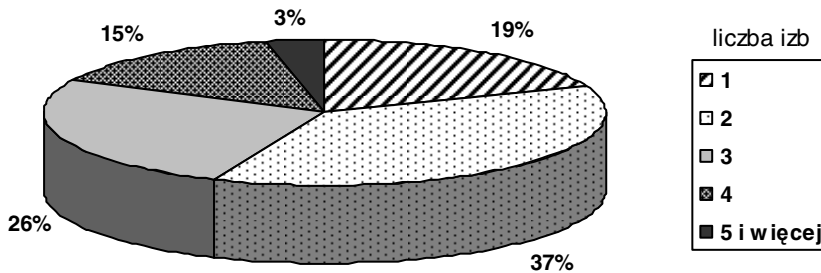


Rys. 5. Struktura budynków według liczby mieszkań w 1970 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Narodowy Spis Powszechny z dnia 8 grudnia 1970 r., *Zasoby i warunki mieszkaniowe, województwo warszawskie*, z. 2, GUS, Warszawa 1972, s. 294–295.

Przez dziesięć lat Grodzisk, w znacznej mierze, dzięki działającej spółdzielni mieszkaniowej, zmniejszył nieco dystans dzielący go od sąsiednich ośrodków, chociaż w ośrodkach sąsiednich bardziej racjonalnie gospodarowano terenami uzbrojonymi w urządzenia komunalne. Dlatego też znacznie częściej niż w Grodzisku powstawały budynki duże, a zabudowa była bardziej zwarta i wyższa. W 1970 r. 2/3 budynków w mieście składała się tylko z jednego mieszkania (rys. 5.), w tym samym roku Grodzisk miał

w swoich zasobach 122 budynki, składające się co najmniej z 8 mieszkań, przy czym 29 z nich miało ich ponad 20. Łącznie w 2249 (36,8% ogółu mieszkań) lokalach mieszkalnych dach nad głową znalazło 37,0% ludności miasta⁷⁴.



Rys. 6. Mieszkania według liczby izb w 1970 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie jak rys. 5, s. 59.

W roku 1970 następuje zdecydowany wzrost liczby izb, chociaż był to częściowo wzrost pozorny. W Grodzisku w 1950 r. przeciętne mieszkanie składało się z 1,97 izby. Dwadzieścia lat później, w 1970 r., kiedy w znacznej części budynków odstępowano już od budowy „ślepych” kuchni (liczonej jako normalna izba), zmniejszyła się liczba mieszkań małych jedno- i dwuizbowych – z 74,8% w roku 1950 do 56,0% w roku 1970 (w 1960 r. – 69,8%). Zdecydowanie więcej budowano mieszkań dużych, o ile bowiem w roku 1950 mieszkania składające się co najmniej z 4 izb stanowiły zaledwie 4,7% ogółu zasobów miasta, 10 lat później – 8,6%, to w ciągu kolejnej dekady ich udział wzrósł do 18% ogólnej liczby mieszkań (rys. 6). Ponieważ wzrósł również odsetek mieszkań 3-izbowych (o 7,5 punktu procentowego w stosunku do roku 1950), w 1970 r. przeciętne mieszkanie w Grodzisku składało się już z 2,46 izby.

⁷⁴ Na podstawie: Narodowy Spis Powszechny z dnia 8.12.1970 r., *Zasoby i warunki mieszkaniowe, województwo warszawskie*, zeszyt nr 2, GUS, Warszawa 1972, s. 287–288.

Tabela 7. Liczba mieszkań i gospodarstw domowych w Grodzisku w 1970 r. na tle miast sąsiednich

Wyszczególnienie	liczba gospodarstw domowych	przeciętna liczba gospodarstw w mieszkaniu	mieszkania zajęte przez							3 i więcej gospodarstw	
			1 gospodarstwo			2 gospodarstwa					
			razem	1-osobowe	wieloosobowe	razem	oba 1-osobowe	jedno z nich wieloosobowe			oba wieloosobowe
Grodzisk Maz.	6878	1,12	5499	12,1	67,8	560	1,2	3,4	3,5	81	
Piaseczno	6646	1,13	5194	11,1	67,0	579	1,1	3,3	4,3	87	
Pruszków	14813	1,16	10979	11,3	62,9	1492	1,6	4,4	4,1	255	
Sochaczew	6191	1,14	4810	8,5	69,1	548	0,8	3,4	4,7	87	
Wołomin	7690	1,18	5600	9,0	63,8	778	1,1	4,7	4,4	162	
Żyrardów	11968	1,11	9664	16,3	64,4	947	1,4	3,2	3,3	126	

Źródło: opracowanie własne na podstawie jak rys. 5, s. 247–281.

Dążenie do szybkiego przyrostu mieszkań oraz do uzyskiwania oszczędności (nawet kosztem jakości) spowodowały, że w latach 60. doszło do obniżenia standardu budowanych osiedli i mieszkań. W latach 70. zaczęło zanikać oszczędne budowanie, budynki wielomieszkaniowe w zdecydowanej większości realizowane było metodą prefabrykacji elementów wielkopłytowych przez tzw. fabryki domów (tzw. „projekt typowy”), co znacznie skracało czas budowy. Mimo to czas oczekiwania na przydział mieszkania wydłużał się nawet do 15–20 lat. Oznacza to, że mieszkania dostawały rodziny z dorosłymi dziećmi, które w tym czasie powinny mieszkać już samodzielnie. Tabela 7 przedstawia dane dotyczące samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych w Grodzisku oraz kilku wybranych miastach sąsiednich. Wynika z nich, że w Grodzisku w 1970 r. samodzielnym mieszkaniem dysponowało 79,9% gospodarstw domowych. Nieznacznie większym odsetkiem charakteryzował się jedynie Żyrardów (0,8 punktu procentowego), w pozostałych natomiast miastach udział samodzielnie zamieszkujących gospodarstw wahał się od 72,8% w Wołominie do 78,1% w Piasecznie. Jednocześnie stosunkowo niska była w Grodzisku liczba mieszkań zajętych przez 2 wieloosobowe gospodarstwa domowe oraz co najmniej 3 gospodarstwa domowe (1,18% przy 1,05–2,10% w pozostałych miastach).

Tempo wzrostu rozmiarów budownictwa było w tym okresie w Grodzisku nieco szybsze niż tempo wzrostu ludności. W wyniku tego w 1970 roku wskaźnik intensywności budownictwa (czyli liczba oddanych do użytku mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności) wzrósł nieco w porównaniu z rokiem 1960 r. osiągając granicę 303 lokali (w 1960 r. – 264).

W 1970 r. 6878 grodziskich gospodarstw domowych miało do swojej dyspozycji 6140 mieszkań. Oznacza to, że aby każde gospodarstwo domowe mogło dysponować samodzielnym mieszkaniem, musiałyby ich być o 738 więcej⁷⁵. Biorąc pod uwagę, że w Grodzisku w okresie 1960–1970 przeciętnie rocznie przybывało 105 mieszkań, przy utrzymanym tempie budownictwa potrzeby mogłyby być zaspokojone w ciągu 7 lat. Krótszy okres (nieco ponad 5 lat) potrzebny byłby na zaspokojenie potrzeb mieszkańców Piaseczna i Sochaczewa, w których przy nieco wyższych brakach (różnica odpowiednio 48 i 8 lokali) zdecydowanie wyższe było tempo budownictwa, wynoszące średniorocznie 152 mieszkania w Piasecznie i 138 mieszkań w Sochaczewie. W trzech innych miastach wybranych do porównania okres potrzebny na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych był znacznie dłuższy niż w Grodzisku, ze względu na zanotowany w ich wysoki deficyt (4076 w Pruszkowie, 1231 w Żyrardowie oraz 1150 w Wołominie). W przypadku Żyrardowa i Pruszkowa, które miały znacznie wyższe od Grodziska tempo budownictwa mieszkaniowego (średnio 151 oraz 225 lokali rocznie), główną przyczyną był dynamiczny przyrost ludności. Aby każde gospodarstwo w Żyrardowie miało możliwość samodzielnego zamieszkania, musiałyby minąć nieco ponad 8 lat, natomiast w Pruszkowie – aż 18. W przypadku Wołomina natomiast, o długości okresu niezbędnego do zlikwidowania deficytu mieszkaniowego decydowało głównie niskie tempo budownictwa mieszkaniowego. Przy nieznacznie tylko wyższych potrzebach niż w Żyrardowie, rocznie przybывało o 1/3 mieszkań mniej, co wydłużyło czas do 12 lat. Trzeba przy tym pamiętać, że aby zapewnić każdemu gospodarstwu domowemu oddzielne mieszkanie, nie wystarczy wybudować brakującej ich liczby. Uwzględnić należy bowiem rozwój demograficzny miasta oraz konieczne ubytki zasobów mieszkaniowych, wynikające ze złego stanu technicznego oraz wyłączone z użytkowania nakazem rozbioru.

Podsumowanie

Socjalizm, odwołujący się do takich wartości jak równość, wspólnota, sprawiedliwość społeczna chciał dążyć również do racjonalnego zarządzania gospodarką. Zwracając się przeciwko wyzyskowi powodowanemu przez kapitalizm uznano, że każda rodzina powinna dysponować własnym

⁷⁵ Powszechnie stosowanym miernikiem braku mieszkań jest statystyczny deficyt mieszkań, określany przez różnicę między ogólną liczbą gospodarstw domowych a liczbą zamieszkałych mieszkań.



*Osiedle domków jednorodzinnych „Szczęsna”
fot. Krzysztof Skurzyński*



*Centrum miasta, ul. Sienkiewicza
fot. Krzysztof Skurzyński*

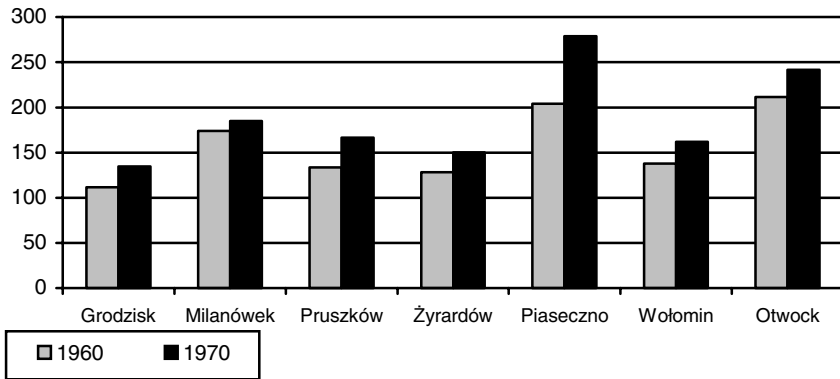


*Kościół Św. Anny i Plac Zygmunta Starego
fot. Tomasz Onezorge*

mieszkańcem. Środkiem do zrealizowania tego celu stać się miało przekształcenie własności prywatnej w dobro ogólnonarodowe oraz redystrybucja dochodów. Wzrostowi ubezpieczeń społecznych, bezpłatnemu szkolnictwu i opiece medycznej, towarzyszyć miały tanie mieszkania. Szybko okazało się, że zakres roztoczonej opieki przekraczał możliwości państwa, dlatego ciężar budownictwa mieszkaniowego przerzucony został na spółdzielnie mieszkaniowe, zakłady pracy oraz inwestorów prywatnych. Mimo to, budowane według narzucanych planów i zgodnie z obowiązującymi zasadami mieszkania, rozdzielane były zgodnie z rozporządzeniami władz terenowych i centralnych.

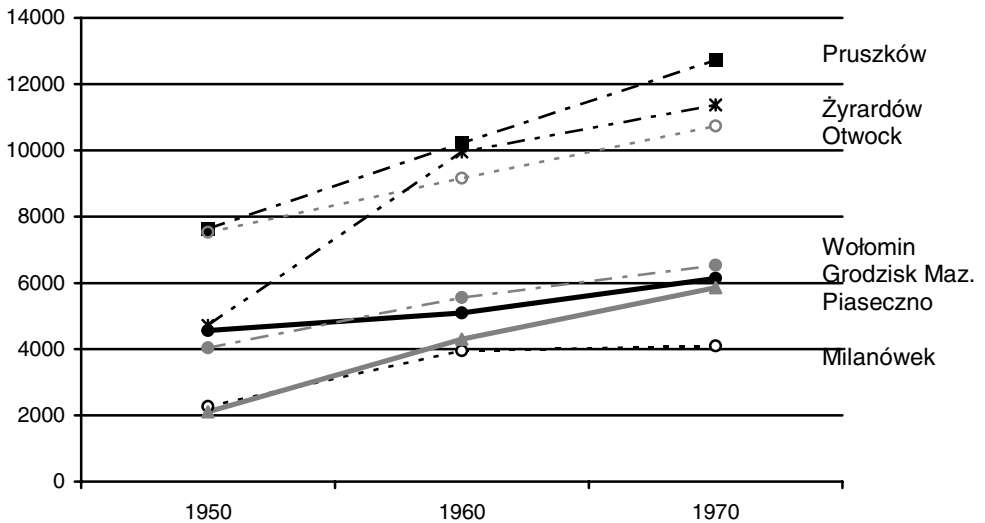
U progu lat 50. Grodzisk Mazowiecki dysponował sprzyjającymi warunkami do szybkiego rozwoju: stosunkowo nieduże straty wojenne, poło-

zenie na jednym z głównych szlaków komunikacyjnych, bliskość Warszawy, sprawowanie funkcji miasta powiatowego. Mimo to ogólne uwarunkowania polityczno-gospodarcze oraz nieodpowiednie zarządzanie spowodowały, że miasto rozwijało się zdecydowanie wolniej niż sąsiednie ośrodki (rys.11 i 12).



Rys. 11. Dynamika przyrostu liczby mieszkańców w Grodzisku i miastach sąsiednich w latach 1950–1970 (1950=100%)

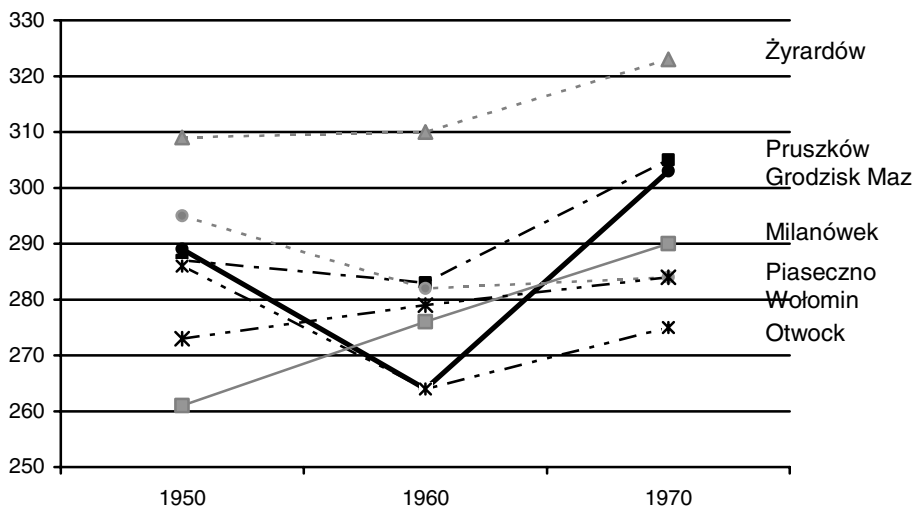
Źródło: opracowanie własne na podstawie NSP 1950, 1960, 1970.



Rys. 12. Liczba mieszkańców w Grodzisku na tle miast sąsiednich w latach 1950–1970

Źródło: opracowanie własne – jak w rys. 11.

Niedorozwój i zły stan techniczny istniejących w Grodzisku zasobów mieszkaniowych wynikał zarówno z sytuacji miasta w latach międzywojennych, jak też zniszczeń poniesionych w okresie trwania działań II wojny światowej. „Głównie jednak określiły go skutki stałych dysproporcji występujących już w Polsce Ludowej, pomiędzy rozwojem gospodarki narodowej, procesami industrializacji i urbanizacji a rozwojem mieszkaniowym pozostającym w tyle za potrzebami, o których decydował ponadto wysoki przyrost ludności kreujący potrzeby mieszkaniowe”¹⁴⁹. Potrzeby mieszkańców miasta miały przy tym dwójaki charakter: ilościowy (wyrażany przez wielkość zapotrzebowania na nowe mieszkania) jakościowy, określający oczekiwania co do wielkości mieszkania oraz jego wyposażenia. Stosunkowo niskiej dynamice przyrostu liczby mieszkań towarzyszyło, mniejsze niż w miastach sąsiednich, tempo przyrostu mieszkańców, dlatego też pod względem ilościowym sytuacja mieszkaniowa grodziszczan nie odbiegała w zasadniczy sposób od poziomu zanotowanego w sąsiednich miastach (rys.13). Mimo przeżywanych trudności w budownictwie, wielkość mieszkań w Grodzisku rosła, osiągając w roku 1970 wielkość 40,5 m². Ze względu na



Rys. 13. Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Źródło: opracowanie własne – jak w rys. 11.

¹⁴⁹ A. Andrzejewski, W. Dominiak, *Wybrane problemy polityki mieszkaniowej*, [w:] *Gospodarka miejska – wybrane zagadnienia*, pr. zb. Pod red. Z. Dziembowskiego, cz. I, SGPiS, Warszawa 1988, s. 10.

budowę większych mieszkań oraz coraz powszechniejszą rozbudowę mieszkań już istniejących wzrastała sukcesywnie liczba izb przypadająca na jedno mieszkanie, a zmniejszała się przeciętna (statystyczna) liczba osób przypadających na jedną izbę. W roku 1950 przeciętne mieszkanie składało się z 1,97 izby, w roku 1970 r. – 2,46. Tym samym liczba osób zamieszkujących jedną izbę spadła z 1,76 do 1,34.

Przemiany w układzie przestrzennym Grodziska, zachodzące w okresie 1946–1970, cechowały te same prawidłowości, które dotyczyły większości miast Polski⁷⁷. Nastąpiła funkcjonalizacja układu przestrzennego miasta. Mało widoczny w Grodzisku przedwojenny, kapitalistyczny podział miasta na strefy społeczne (w postaci odrębnych dzielnic mieszczańskich i robotniczych) ustąpił wyraźnemu podziałowi na strefy funkcjonalne. W ciągu 25 powojennych lat nastąpiło wyraźne rozdzielanie funkcji zarysowanych już w latach 30. dzielnic: przemysłowo-składowej oraz mieszkaniowych. W wyniku zachodzącego strefowania zabudowy miasta, nastąpiło również rozluźnienie jego układu przestrzennego.

An Outline of the Development of House Building in Grodzisk Mazowiecki between 1945 and 1970

Summary

The author presents the development of house building activity in the town of Grodzisk Mazowiecki and contrasts it with other towns located in the suburban zone of the Warsaw conurbation. The first part of the paper contains the analysis of the historical foundations for the development of the town focusing on the housing situation in the following years: 1852, 1865, 1921 and 1931. Then the author moves on to characterize the development of house building in the following decades: 1950s, 1960s, and 1970s.

⁷⁷ A. Ginsbert-Gebert, *Polityka...*, op. cit., s. 87–88.