



# Gospodarka małych miast

## z perspektywy 20 lat transformacji

pod redakcją

**BARTOSZA BARTOSIEWICZA**  
**TADEUSZA MARSZAŁA**

W Y D A W N I C T W O  
UNIwersytetu Łódzkiego • ŁÓDŹ 2011



# **Gospodarka małych miast**

z perspektywy 20 lat transformacji

pod redakcją

**BARTOSZA BARTOSIEWICZA  
TADEUSZA MARSZAŁA**

W Y D A W N I C T W O  
UNIwersytetu Łódzkiego • ŁÓDŹ 2011



RECENZENT

*Jerzy Suchta*

REDAKTOR WYDAWNICTWA UŁ

*Iwona Gos*

OPRACOWANIE TECHNICZNE I ŁAMANIE

*Leonora Wojciechowska*

KOREKTOR

*Bogusława Kwiatkowska*

PROJEKT OKŁADKI

*Barbara Grzejszczak*

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego

2011

Wydanie I. Nakład 150 egz.

Ark. druk. 9,625. Papier kl. III, 80 g, 70 × 100

Zam. 113/4855/2011. Cena zł 20,- + VAT

Drukarnia Uniwersytetu Łódzkiego

90-131 Łódź, ul. Lindleya 8

ISBN 978-83-7525-583-6

# SPIS TREŚCI

---

Wstęp ( <i>Bartosz Bartosiewicz, Tadeusz Marszał</i> ) . . . . .	7
Rozdział 1. Przekształcenia funkcjonalne terenów o genezie przemysłowej w małych miastach Polski Środkowej ( <i>Mariusz Lamprecht</i> ) . . . . .	9
1.1. Wprowadzenie . . . . .	9
1.2. Rozmieszczenie terenów o genezie przemysłowej . . . . .	11
1.3. Współczesne funkcje badanych terenów . . . . .	17
1.4. Przestrzenne prawidłowości przekształceń funkcjonalnych . . . . .	20
1.5. Podsumowanie . . . . .	25
Bibliografia . . . . .	26
Rozdział 2. Nowe budownictwo mieszkaniowe w małych miastach Polski Środkowej ( <i>Agnieszka Ogrodowczyk</i> ) . . . . .	27
2.1. Wprowadzenie . . . . .	27
2.2. Wielkość nowego budownictwa . . . . .	29
2.3. Lokalizacja wewnątrzmijska nowego budownictwa jednorodzinnego . . . . .	32
2.4. Analiza koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej . . . . .	39
2.5. Kierunki rozwoju przestrzennego zabudowy mieszkaniowej . . . . .	41
2.6. Podsumowanie . . . . .	49
Bibliografia . . . . .	51
Rozdział 3. Przedsiębiorczość w małych miastach Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego ( <i>Maciej J. Nowak</i> ) . . . . .	53
3.1. Wprowadzenie . . . . .	53
3.2. Małe miasta jako miejsce rozwoju przedsiębiorczości . . . . .	55
3.3. Podstawowe warunki rozwoju przedsiębiorczości w badanych miastach . . . . .	56
3.4. Przedsiębiorcy – osoby fizyczne w badanych gminach . . . . .	60
3.5. Spółki prawa handlowego w badanych gminach . . . . .	64
3.6. Podsumowanie . . . . .	68
Bibliografia . . . . .	68

Rozdział 4. Specjalne strefy ekonomiczne w małych i średnich miastach Dolnego Śląska ( <i>Katarzyna Przybyła</i> ) . . . . .	71
4.1. Wprowadzenie . . . . .	71
4.2. Bezpośrednie oddziaływanie specjalnej strefy ekonomicznej na skalę i strukturę zatrudnienia w mieście . . . . .	73
4.3. Pośrednie oddziaływanie specjalnej strefy ekonomicznej na gospodar- darstwo miasta . . . . .	81
4.4. Podsumowanie . . . . .	82
Bibliografia . . . . .	82
Rozdział 5. Kierunki rozwoju małych miast uzdrowiskowych Dolnego Śląska ( <i>Aleksandra Kuczek</i> ) . . . . .	83
5.1. Wprowadzenie . . . . .	83
5.2. Miejscowości uzdrowiskowe wobec transformacji ustrojowo-gospo- darczej . . . . .	85
5.3. Komerccjalizacja uzdrowisk i jej konsekwencje . . . . .	87
5.4. Podsumowanie . . . . .	96
Bibliografia . . . . .	98
Rozdział 6. Aktywizacja przestrzeni małych miast uzdrowiskowych ziemi kłodzkiej ( <i>Mieczysław K. Leniartek, Teresa Bogacz</i> ) . . . . .	99
6.1. Wprowadzenie . . . . .	99
6.2. Funkcje uzdrowiskowe i miejskie w kontekście historycznym . . . . .	101
6.3. Przestrzeń gospodarcza . . . . .	102
6.4. Przestrzeń mieszkaniowa . . . . .	106
6.5. Przestrzeń publiczna . . . . .	108
6.6. Przestrzeń symboliczna . . . . .	110
6.7. Przestrzeń fizyczna . . . . .	113
6.8. Podsumowanie . . . . .	115
Bibliografia . . . . .	116
Rozdział 7. Wpływ centrów handlowych na funkcjonowanie obszarów w peryferyjnej strefie metropolii ( <i>Krzysztof Heffner, Małgorzata Twardzik</i> ) . . . . .	119
7.1. Wprowadzenie . . . . .	119
7.2. Rozwój centrów handlowych na świecie i w Polsce . . . . .	120
7.3. Centra handlowo-usługowe w województwie śląskim . . . . .	123
7.4. Wybór lokalizacji centrów handlowych w województwie śląskim . . . . .	127
7.5. Podsumowanie – efekty funkcjonowania centrów handlowych w zewnętrznej strefie metropolii (aglomeracji) . . . . .	130
Bibliografia . . . . .	133

---

Rozdział 8. Funkcja turystyczna małego miasta – przykład Gniewu ( <i>Lukasz Musiaka</i> ) . . . . .	135
8.1. Wprowadzenie . . . . .	135
8.2. Podstawowe wiadomości o Gniewie . . . . .	136
8.3. Zagospodarowanie turystyczne . . . . .	138
8.4. Ruch turystyczny . . . . .	142
8.5. Mierniki rozwoju funkcji turystycznej . . . . .	147
8.6. Przemiany organizacyjno-własnościowe zamku w Gniewie . . . . .	149
8.7. Bariery rozwoju funkcji turystycznej Gniewu . . . . .	151
8.8. Podsumowanie . . . . .	152
Bibliografia . . . . .	153



Przemiany gospodarcze po 1989 r. należą do najbardziej spektakularnych sukcesów transformacji w Polsce. Swoboda prowadzenia działalności gospodarczej w warunkach wolnorynkowych pociągnęła za sobą szereg pozytywnych zjawisk, wyzwoliła bowiem przedsiębiorczość i zaowocowała większą mobilnością czynników produkcji, co w konsekwencji doprowadziło do zwiększenia efektywności procesów ekonomicznych i przyspieszonego rozwoju gospodarczego. Jednocześnie pojawiły się niekorzystne zjawiska nieuchronnie towarzyszące gospodarce rynkowej, szczególnie silnie zaznaczające się w okresie dostosowywania nieefektywnych struktur do potrzeb rynku – bezrobocie, stagnacja monofunkcyjnych i mało elastycznych w sferze gospodarczej ośrodków. Zjawiska te to przede wszystkim upadek szeregu przedsiębiorstw państwowych (często były to małe miasta). Inicjowanie działań prorozwojowych, zwłaszcza w regionach i ośrodkach o tradycyjnym charakterze gospodarki, wymagało podejmowania odważnych i często trudnych decyzji na szczeblu lokalnym.

Prezentowany tom, składający się z ośmiu rozdziałów, przedstawia wybrane aspekty zachodzących przemian gospodarczych w małych miastach w kilku regionach kraju. Wskazuje główne kierunki rozwoju ośrodków lokalnych w minionym dwudziestoleciu, podejmując problematykę m. in. przekształceń tradycyjnych terenów przemysłowych, rozwoju sektora usług (w tym również turystycznych), rozwoju sektora budownictwa mieszkaniowego oraz roli stref ekonomicznych i centrów handlowych w przeobrażeniach gospodarki na szczeblu lokalnym.



Analiza przemian gospodarczych i ich efektów w małych miastach umożliwia porównanie sytuacji ośrodków lokalnych w kontekście różnych uwarunkowań rozwoju, a także może stanowić punkt wyjścia do formułowania zaleceń na potrzeby samorządowej polityki ekonomicznej.

*Bartosz Bartosiewicz, Tadeusz Marszał*

# Przekształcenia funkcjonalne terenów o genezie przemysłowej w małych miastach Polski Środkowej

*Mariusz Lamprecht\**

## 1.1. Wprowadzenie

Przekształcenia funkcjonalne terenów miejskich są nieodłącznym procesem, towarzyszącym egzystencji miast. Analiza przebiegu zmian jest jednym z istotnych składników oceny organizmu miejskiego. Przekształcenia funkcjonalne można traktować jako odzwierciedlenie procesów zachodzących w mieście. Przemiany funkcji mogą świadczyć m. in. o kierunku ewolucji gospodarczej miasta, jego kondycji ekonomicznej, istniejących uwarunkowaniach prowadzenia działalności gospodarczej, a także odzwierciedlać reguły gospodarki gruntami. Ich konsekwencje dla struktury funkcjonalno-przestrzennej małego miasta mają różne znaczenie w zależności m. in. od kierunku, skali i przestrzennej konfiguracji zaistniałych przemian.

Zakres przestrzenny badań obejmował terytoria siedmiu małych miast Polski Środkowej, liczących do 10 tys. mieszkańców (Poddębice, Stryków, Szadek, Tuszyń, Uniejów, Warta, Żelów). W analizie uwzględniono tereny miejskie, na których w latach 1918–2006 funk-

---

\* Mariusz Lamprecht, dr, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, Uniwersytet Łódzki.

cjonował przemysł (dalej określane jako tereny o genezie przemysłowej). Tereny przemysłowe są jednym z tych elementów struktury miast, który szczególnie silnie podlega przekształceniom funkcjonalnym, co powoduje, iż do dziś mogą one ogrywać istotną rolę w kształtowaniu przestrzeni miast (Czepczyński 2003; Domański 2000; Kaczmarek 2001; Kotlicka 2008; Liszewski 1997; Parysek 1992, 2002; Piech 2004).

Identyfikacja badanych obszarów odbywała się poprzez zlokalizowanie w przestrzeni małych miast przedsiębiorstw przemysłowych, działających w okresie objętym badaniami<sup>1</sup>. Na tej podstawie w badanych miastach wyróżniono 154 tereny o genezie przemysłowej.

Teren o genezie przemysłowej rozumiany jest jako obszar zagospodarowany i użytkowany przez działalność przemysłową<sup>2</sup> w dowolnym okresie pomiędzy ramami badań (lata 1918–2006). Badaniami zostały objęte tereny, na których działalność przemysłowa zaznaczyła swoją obecność nie tylko poprzez użytkowanie terenu, ale także

---

<sup>1</sup> Przyjęto, iż rangę przedsiębiorstwa przemysłowego, decydującą o odrzuceniu bądź zaliczeniu danego podmiotu do zbioru objętego badaniami, wyznaczać będzie liczba zatrudnionych oraz wzmiankowanie przedsiębiorstwa w źródłach objętych kwerendą. Przyjęte kryteria są rozłączne i obowiązują odrębnie dla firm istniejących oraz nieistniejących w momencie prowadzenia badań. Kryterium wielkości zatrudnienia miało swoje zastosowanie przede wszystkim wobec firm współcześnie funkcjonujących (informacje WUS, tj. baza REGON, uzupełniona o informacje uzyskane w urzędach miejskich). Przyjęto, iż badaniami objęte zostaną tereny zajęte przez przedsiębiorstwa zatrudniające powyżej 9 osób, czyli według kryteriów GUS średnie i duże podmioty gospodarcze. Ewidencjonowanie nieistniejących obecnie przedsiębiorstw przemysłowych wyłącznie na podstawie źródeł publikowanych opierało się na założeniu, że obecność podmiotu gospodarczego w masowym obiegu informacji jest nie tylko świadectwem jego funkcjonowania, ale także rangi.

<sup>2</sup> Badaniami objęto niemal wyłącznie tereny zagospodarowane przez podmioty prowadzące przetwórstwo przemysłowe (zaklasyfikowane według PKD do sekcji D). Przedsiębiorstwa z pozostałych sekcji (B – Górnictwo i wydobywanie; D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych; E – Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją; F – Budownictwo) odgrywały w badanych miastach znikomą rolę.

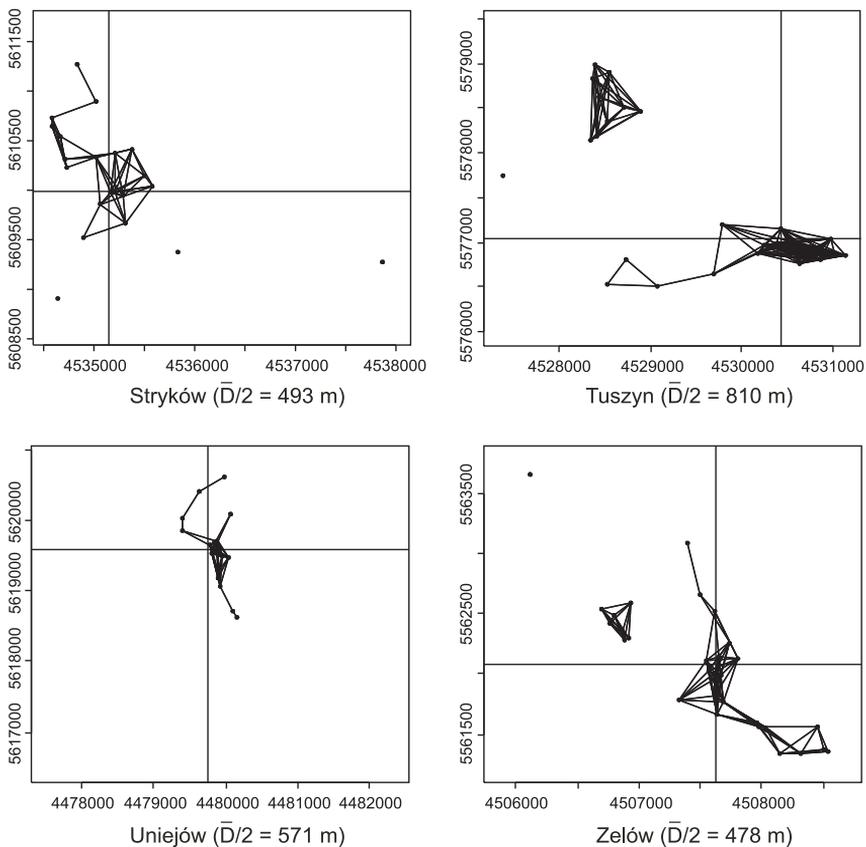
poprzez jego trwałe zagospodarowanie. Trwałe zagospodarowanie jest w tym przypadku traktowane jako istotny czynnik, wiążący funkcję (przemysł) z miejscem, m. in. poprzez koszty związane z wybudowaniem i utrzymaniem obiektów służących prowadzonej działalności. Ponadto w przypadku zakończenia działalności, wpływ pozostającego zagospodarowania może istotnie kształtować procesy sukcesji (zwłaszcza charakter nowych funkcji, tempo sukcesji, stopień wykorzystania istniejącego zagospodarowania i in.)<sup>3</sup>.

## 1.2. Rozmieszczenie terenów o genezie przemysłowej

Rozmieszczenie może być traktowane jako wyraz przestrzennej organizacji działalności człowieka. Układ nakładających się uwarunkowań, takich jak: cechy środowiska geograficznego, wymagania użytkowe, możliwości i rozwiązania technologiczne, poglądy estetyczne predestynuje poszczególne obszary do określonych form użytkowania i determinuje rozmieszczenie elementów struktury przestrzennej. Rozmieszczenie działalności człowieka można postrzegać jako skutek zróżnicowania przestrzeni, efekt poszukiwań jak największej zgodności cech przestrzeni z cechami pożądanymi.

---

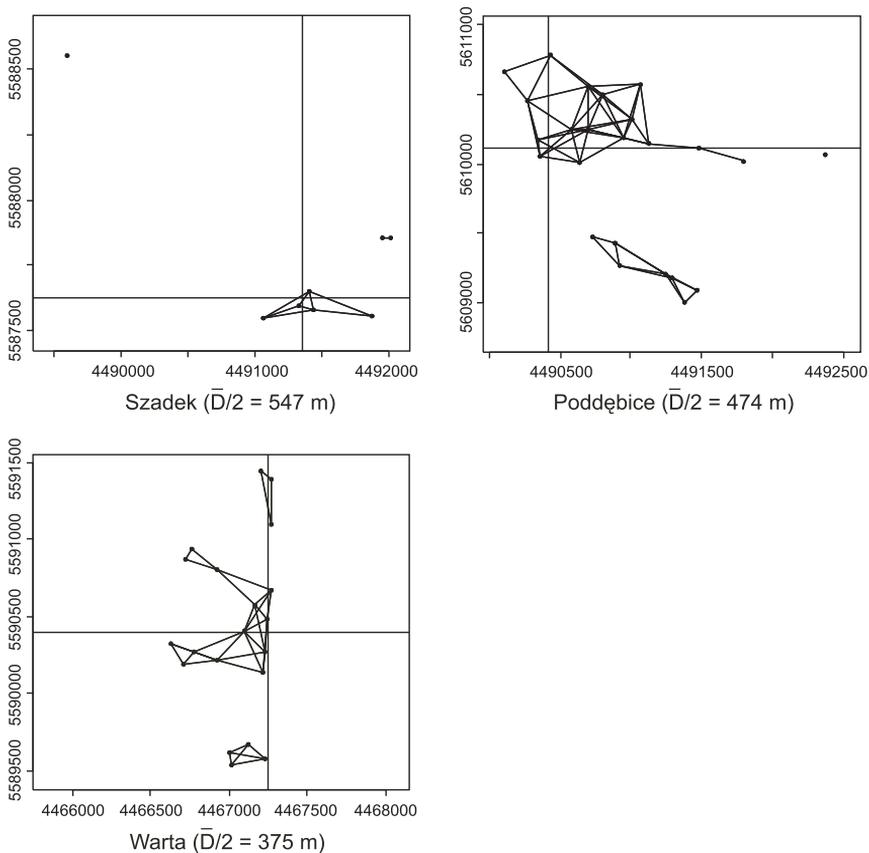
<sup>3</sup> Poza nawiasem badań pozostały przypadki, w których przemysł nie wytworzył trwałych śladów swojej działalności. W grupie tej znalazły się przede wszystkim tereny zajęte tymczasowo przez przedsiębiorstwa wykonujące roboty budowlane (np. budujące osiedla mieszkaniowe lub zakłady przemysłowe) oraz tereny, gdzie prowadzona była wyłącznie działalność eksploatacyjna (odkrywki, żwirownie, wyrobiska, kamieniołomy), a zagospodarowanie miało charakter nietrwały (np. taśmociągi przesyłające surowiec, urządzenia sanitarne dla pracowników itp.). Badaniami nie objęte zostały także obszary, na których znajduje się infrastruktura techniczna, służąca przesyłowi produktów przemysłowych poza teren przemysłowy (linie energetyczne, stacje transformatorów, rurociągi i in.), oraz składy surowców wykorzystywanych podczas działalności produkcyjnej, półproduktów bądź produktów położonych poza zakładem produkcyjnym (np. składy w sąsiedztwie linii kolejowych bądź obszarów eksploatacji surowców).



Rys. 1.1a. Powiązania przestrzenne w macierzy odległości według kryterium odległości ( $\overline{D}_\beta / 2$ )

Uwaga: rysunki są w różnych skalach, stąd nie należy dokonywać bezpośrednich, wizualnych porównań stopnia koncentracji terenów w poszczególnych miastach; na przecięciach linii znajdują się centra (środki rynków) badanych miast

Źródło: opracowanie własne



Rys. 1.1b. Powiązania przestrzenne w macierzy odległości według kryterium odległości ( $\bar{D}_\beta / 2$ )

Uwaga: rysunki są w różnych skalach, stąd nie należy dokonywać bezpośrednich, wizualnych porównań stopnia koncentracji terenów w poszczególnych miastach; na przecięciach linii znajdują się centra (środki rynków) badanych miast

Źródło: opracowanie własne

Analiza rozmieszczenia terenów o genezie przemysłowej oparta została na średniej, euklidesowej odległości pomiędzy terenami ( $\overline{D}_\beta$ ), indywidualnej dla każdego z badanych miast. Ilustracja macierzy odległości, odzwierciedlająca powiązania obszarów oddalonych od siebie nie więcej niż ( $\overline{D}_\beta / 2$ ), wskazuje, iż tereny o genezie przemysłowej tworzą w badanych miastach skupiska, z których największe występują w pobliżu rynków (rys. 1.1a, b). Skupiska wskazują na istnienie w przestrzeni miast miejsc o szczególnej randze, cieszących się w oczach inwestorów większą atrakcyjnością dla działalności przemysłowej.

Tereny położone w skupiskach w pobliżu centrów małych miast stanowią 65,6% badanego zbioru. Są to jednocześnie obszary przeciętnie niemal dwukrotnie mniejsze od pozostałych. Przeciętna powierzchnia obszarów skoncentrowanych w pobliżu rynków wynosi 6,3 tys. m<sup>2</sup>, pozostałych terenów 11 tys. m<sup>2</sup>. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż działalność produkcyjna w pobliżu centrum pojawiała się przede wszystkim przed II wojną światową oraz w latach 1945–1989. Tereny najmłodsze powstały w zdecydowanie większej odległości od centrum (tab. 1.1).

Tabela 1.1. Wiek terenów przemysłowych a odległość od centrum

Wiek zainicjowania działalności przemysłowej	Tereny według wieku		Przeciętna odległość od centrum (m)
	liczba	udział	
Przed 1939 r.	54	34,8	574
1945–1989	56	36,1	524
Po 1989 r.	45	29,0	1 168

Źródło: opracowanie własne.

Fakty te świadczą o istotnym znaczeniu stref centralnych małych miast jako miejsc lokalizacji działalności przemysłowej i uzasadniają podjęcie bardziej szczegółowych badań cech terenów o genezie przemysłowej w kontekście ich położenia względem centrum.

Analizę położenia terenów względem centrum miasta przeprowadzono dla całego zbioru badanych terenów, niezależnie od ich przynależności do miasta. Zastosowano formalny podział miasta na koncentryczne strefy otaczające centrum. Liczba stref wynika z pierwiastka liczby obserwacji (154 tereny – 12 klas), natomiast rozpiętość klas – z różnicy pomiędzy maksymalną i minimalną odległością badanego terenu od centrum, podzielonej przez liczbę klas (rozpiętość klasy wynosi 328 m) (tab. 1.2).

Tabela 1.2. Koncentracja terenów przemysłowych względem centrum małego miasta (metryka miejska)

Nr strefy	Odległość od centrum miasta (m)*	Powierzchnia strefy zawarta pomiędzy granicami klas odległości (km <sup>2</sup> )	Liczba terenów		
			ogółem	na 1 miasto	na km <sup>2</sup> w 1 mieście
I	45–373	0,43	38	5,4	12,60
II	373–701	1,11	34	4,9	4,39
III	701–1 029	1,78	28	4,0	2,24
IV	1 029–1 357	2,46	22	3,1	1,28
V	1 357–1 685	3,13	10	1,4	0,46
VI	1 685–2 013	3,81	4	0,6	0,15
VII	2 013–2 341	4,49	3	0,4	0,10
VIII	2 341–2 669	5,16	1	0,1	0,03
IX	2 669–2 997	5,84	1	0,1	0,02
X	2 997–3 325	6,51	5	0,7	0,11
XI	3 325–3 653	7,19	3	0,4	0,06
XII	3 653–3 981	7,87	5	0,7	0,09

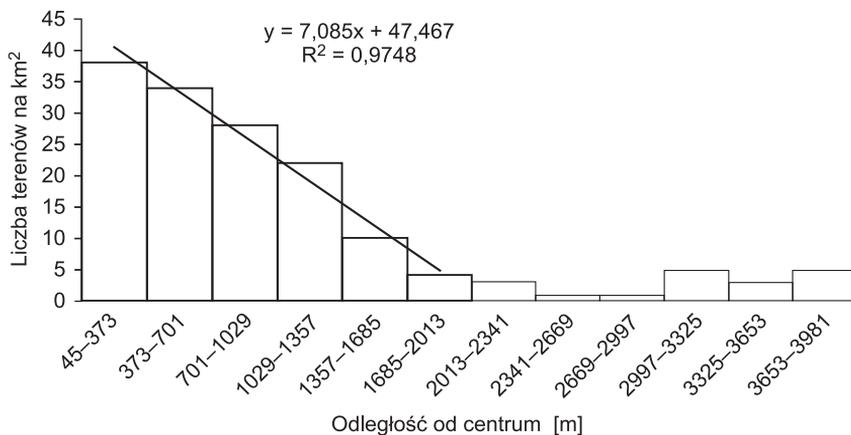
\* Początek pierwszej strefy wyznacza dystans, jaki dzieli środek teoretycznego rynku i najbliższy mu teren spośród badanych.

Źródło: opracowanie własne.

Zaprezentowany sposób analizy ujawnia prawidłowość, polegającą na zmniejszaniu się liczby badanych terenów w miarę oddalania się od centrum małego miasta (rys. 1.2). Zależność ta ma charakter liniowy i utrzymuje się do ok. 2000 m od centrum (strefy I–VI). W tej strefie



miast najlepiej ilustruje ją funkcja o postaci  $y = -7,0857x + 47,467$ . Współczynnik  $R^2$ , odzwierciedlający siłę, z jaką zmienna objaśniająca (odległość) tłumaczy zmienną objaśnianą (liczbę terenów przemysłowych), jest dla tej strefy badanych miast bardzo wysoki. Współczynnik korelacji Pearsona, liczony dla środków przedziałów klas odległości, wynosi  $-0,8586$  i wskazuje na silną i ujemną zależność (wraz z odległością od centrum zmniejsza się liczba terenów przemysłowych). Rangę tej prawidłowości podnosi fakt, iż obejmuje ona większość badanych obszarów (ok. 89%).



Rys. 1.2. Histogram zmiennej (odległość od centrum terenów o genezie przemysłowej, metryka miejska)

Źródło: opracowanie własne

Koncentrację obszarów wokół centrów miast potwierdza obraz liczby terenów przypadających na 1 km<sup>2</sup> powierzchni miasta w danej strefie (rys. 1.3). Przeciętnie w każdym z badanych miast liczba terenów przekracza 12 na km<sup>2</sup> w centrum (strefa I) i dalej szybko się zmniejsza do 1 na km<sup>2</sup> i mniej w odległości powyżej 1200 m.

*Dalsza część książki dostępna w wersji  
pełnej.*

