

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 408

Przestrzeń w nowych realiach gospodarczych

Redaktorzy naukowi
Stanisław Korenik
Piotr Hajduga
Małgorzata Rogowska



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2015

Redakcja wydawnicza: Elżbieta Kozuchowska
Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz
Korekta: Barbara Cibis
Łamanie: Małgorzata Czupryńska
Projekt okładki: Beata Dębska

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania
znajdują się na stronach internetowych
www.pracnaukowe.ue.wroc.pl
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl
Publikacja udostępniona na licencji Creative Commons
Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 3.0 Polska
(CC BY-NC-ND 3.0 PL)



© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2015

ISSN 1899-3192
e-ISSN 2392-0041

ISBN 978-83-7695-551-3

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Zamówienia na opublikowane prace należy składać na adres:
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław
tel./fax 71 36 80 602; e-mail:econbook@ue.wroc.pl
www.ksiegarnia.ue.wroc.pl

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

Wstęp	9
Hanna Adamiczka, Bartosz Adamiczka: Analiza i ocena stanu obecnego oraz perspektywy rozwoju komunikacji miejskiej we Wrocławiu	11
Henryk Brandenburg, Michał Szkotnicki: Wpływ współfinansowania ze środków Unii Europejskiej na rentowność projektów publicznych	36
Patrycja Brańka: Identyfikacja procesów semiurbanizacji w strukturze przestrzennej województwa małopolskiego	50
Zofia Dolewka: Budżet partycypacyjny w teorii i w praktyce	62
Beata Zofia Filipiak: Strategia podatkowa władz samorządowych jako czynnik stymulujący rozwój lokalny.....	74
Dariusz Głuszczyk: Regionalny System Finansowania Działalności Innowacyjnej – ujęcie definicyjne i modelowe	85
Krystian Heffner: Oddziaływanie centrów handlowych na przekształcenia strefy zewnętrznej metropolii w województwie śląskim.....	95
Marian Kachniarz: Zmiana struktur czy instytucji? Poglądy na metody eliminacji dysfunkcji podziału terytorialnego	107
Piotr Krajewski, Aleksandra Jankowska: Wpływ utworzenia Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” na zagospodarowanie przestrzenne	117
Agnieszka Krześ: Konkurencyjność Wrocławskiego Obszaru Metropolitalnego – wybrane aspekty.....	128
Marian Maciejuk: Zróżnicowanie wykorzystania funduszy unijnych w jednostkach samorządu terytorialnego w województwie dolnośląskim w latach 2007–2013.....	139
Magdalena Mayer: Handel w mieście XXI wieku. Strefy handlu w małych miastach	148
Anna Mempel-Śnieżyk: Wyzwania współczesnych miast. Wrocław jako miasto kultury, nauki i innowacji.....	159
Marek Obrębalski: Dolnośląsko-czeska współpraca transgraniczna samorządu regionalnego.....	172
Jerzy Oleszek: Współczesna postać przestrzeni wiejskiej pogranicza polsko-czeskiego regionu Góry Złote/Rychlebske Hory – próba oceny	184
Zbigniew Piepiora, Jacek Potocki: Powódzie w historii miasta Kowary (Schmiedeberg).....	195
Małgorzata Pięta-Kanurska: Istota procesu gentryfikacji ze szczególnym uwzględnieniem roli klasy kreatywnej	206

Dorota Rynio: Makroregion Polski Zachodniej – tworzenie i zarządzanie złożonym podmiotem w warunkach gospodarki globalnej	216
Przemysław Sekuła: Budżet zadaniowy jako skuteczne narzędzie zarządzania w samorządzie.....	229
Małgorzata Twardzik: Nowoczesny handel w przestrzeni miast Aglomeracji Górnośląskiej	239
Kazimiera Wilk: Wydatki budżetowe jednostek samorządu terytorialnego w Polsce w latach 2006–2012 – wybrane zagadnienia.....	250
Alicja Zakrzewska-Półtorak: Znaczenie bliskości dla występowania efektu synergii w powiązaniach funkcjonalnych jednostek przestrzennych	261

Summaries

Hanna Adamiczka, Bartosz Adamiczka: Public transport in Wrocław: analysis and assessment of the present situation with perspectives of development	11
Henryk Brandenburg, Michał Szkotnicki: The impact of co-financing from the European Union funds on the profitability of public projects	36
Patrycja Brańka: Semiurbanization processes identification in spatial structure of Malopolska.....	50
Zofia Dolewka: Participatory budgeting in theory and in practice.....	62
Beata Zofia Filipiak: Local tax strategy as a factor of stimulation of local development.....	74
Dariusz Głuszczyk: Regional System of Financing Innovation Activity – a model and a definitional approach	85
Krzysztof Heffner: The impact of shopping malls on the transformations of the metropolitan outer zone in the Śląskie Voivodeship.....	95
Marian Kachniarz: Change of structures or institutions? Views on the methods of territorial division dysfunction elimination	107
Piotr Krajewski, Aleksandra Jankowska: The impact of Bystrzyca Valley Landscape Park creation on spatial development.....	117
Agnieszka Krześ: Competitiveness of Wrocław Metropolitan Area – chosen aspects.....	128
Marian Maciejuk: Differences in the use of the European Union funds of self-government units in Lower Silesia region in the period 2007–2013 ..	139
Magdalena Mayer: 21 st century town – evolution of market area.....	148
Anna Mempel-Śnieżyk: Challenges of modern cities. Wrocław as a city of culture, science and innovation.....	159
Marek Obrębalski: Lower Silesian-Czech cross-border co-operation of regional self-government	172

Jerzy Oleszek: Contemporary form of the village space of the Poland-Czech borderland of the region of the Złote Mountains/Rychlebskie Hory – attempt of the evaluation	184
Zbigniew Piepiora, Jacek Potocki: Floods in the history of Kowary (Schmiedeberg)	195
Malgorzata Pięta-Kanurska: The gentrification process with particular emphasis on the role of the creative class.....	206
Dorota Rynio: Poland’s West Macroregion – creating and control grouping area in global economy conditions	216
Przemysław Sekuła: Performance budgeting as an effective management tool in local government	229
Malgorzata Twardzik: Modern retail trade in the cities of Upper Silesian Agglomeration	239
Kazimiera Wilk: Budgetary expenditures of local government units in Poland over the years 2006–2012 – chosen aspects	250
Alicja Zakrzewska-Półtorak: Importance of proximity for a synergy effect in functional relationships between spatial units	261

Magdalena Mayer

Politechnika Wroclawska
e-mail: magdalena.mayer@pwr.wroc.pl

HANDEL W MIEŚCIE XXI WIEKU. STREFY HANDLU W MAŁYCH MIASTACH

21ST CENTURY TOWN – EVOLUTION OF MARKET AREA

DOI: 10.15611/pn.2015.408.12

Streszczenie: Treść artykułu została oparta na tezie o ewolucyjnym charakterze współczesnych przestrzeni handlowych [Dzieciuchowicz 2012; Kaczmarek 2010]. Celem jest zbadanie procesu zachodzenia zjawiska w małych ośrodkach miejskich na wybranych przykładach. Analizom poddano 3 miasta o wielkości 8–13 tysięcy mieszkańców z terenu aglomeracji wrocławskiej: Oborniki Śląskie, Środę Śląską oraz Trzebnicę. Badania mają charakter *stricte* urbanistyczny. Zastosowano metodę analizy funkcjonalno-przestrzennej stref handlu, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni targowiskowych. Zasadnicza treść artykułu została skierowana na aspekt zapisów planistycznych oraz konsekwencji prowadzenia określonej polityki miejskiej. Wyniki ukazały obraz współczesnych przemian: zanikanie przestrzeni targowiskowych na rzecz nowych tworów à la hale bazarowe lub, częściej, skwerów zabudowanych dyskontami i supermarketami.

Słowa kluczowe: targowiska, miasta małe, Trzebnica, Oborniki Śląskie, Środa Śląska.

Summary: The content of the article was based on a thesis about the evolutionary nature of contemporary retail market area [Dzieciuchowicz 2012; Kaczmarek 2010]. The main purpose is to examine the process in selected examples of towns. Three cities with 8–13 thousand inhabitants were analyzed: Oborniki Śląskie, Środa Śląska and Trzebnica. The method was focused on functional and spatial points. Much of the content is oriented on the planning aspects and the urban policy management. The results have shown the image of modern changes: the marketplace disappearances for new creations named *closed bazaar* or, more often, squares of discounters and supermarkets.

Keywords: marketplaces, bazaar, towns, Trzebnica, Oborniki Śląskie, Środa Śląska.

1. Wstęp

Procesy zachodzące w miastach polskich powoli zbliżają się do sytuacji na Zachodzie – problemem staje się niepasująca do współczesnych potrzeb tkanka architektoniczna, procesy reklasyfikacji i gentryfikacji przestrzeni. Wszystko to w dobie przeobrażeń z gospodarki industrialnej w kierunku usługowej. Co warto podkreślić, w miastach ze skazą socjalizmu zmiany te następują gwałtownie. „Upadek zbankrutowanych instytucji centralnego planowania i nierozważne przyjęcie neoliberalnej polityki kuracji wstrząsowej odtworzyły w groteskowo przesadzonej formie zachodni problem strukturalnych przystosowań rynkowych [...]” [Skidelsky 1994, s. 171; za: Gray 1994]. Upadek żelaznej kurtyny spowodował jedynie ślepe naśladownictwo wzorców z „przestrzeni upragnionej wolności”. Pęd za Zachodem zdominował niemalże każdy element życia politycznego i gospodarczego, szczególnym obszarem przeobrażeń był jednak handel. W ślad za narastającym konsumpcjonizmem i poszerzaniem przestrzeni dla wolnego rynku struktury miast zaczęły ulegać intensywnym przemianom (trwającym *de facto* do dziś). Władze rozpoczęły działania demilitaryzacyjne i prywatyzacyjne (co miało swoje konsekwencje w tworzeniu się poprzemysłowych i powojkowych terenów zdegradowanych), kolejno zaś rewitalizacyjne, marketingowe. Lekiem na szarość postkomunistycznego miasta, w którym wciąż obecne były ślady wojny i społecznej apatii, miał się stać kapitał z zagranicy. Dziś bezpośrednie inwestycje zagraniczne funkcjonują już wręcz jako indykatory jakości nowoczesnego miasta. Aspekt ten dotyczy w szczególności pojmowania struktur osadniczych w skali globalnej. Wówczas przestrzenie zurbanizowane stają się tylko punktami, pośrednikami w sieci przepływów między megalopolis. Sama istota miast i miasteczek pozostaje w cieniu ponadnarodowych interesów.

Tymczasem coraz częściej głównym źródłem dochodów i obszarem dystrybucji wielkiego kapitału są właśnie małe i średniej wielkości ośrodki miejskie (zob. [Bartmiński 2013]). Lokowane tam supermarkety i dyskonty znajdują uznanie z racji konkurencyjnych cen i wzrostowego potencjału inwestycyjnego. Coraz częściej jednak proces ten jest obwiniany za spadek lokalnej przedsiębiorczości oraz brak możliwości konkurowania z międzynarodowymi strukturami handlowymi. Szczególnym przypadkiem wpływu wielkich sieci na strukturę handlu lokalnego oraz, z drugiej strony, procesu estetyzacji przestrzeni miejskiej są targowiska miejskie. Ten symbol odradzającego się wolnego rynku rozpoczyna dziś walkę o byt.

¹ Problem ten dotknął w sposób szczególnie wielkie miasta amerykańskie – postępował kryzys ich tożsamości, „ludzkiego wymiaru” i pierwotnej funkcji. Coraz poważniejsza stawała się groźba upadku wielkiego przemysłu, powstania zjawiska suburbanizacji i starzenia się społeczeństwa. Wśród największych głosicieli kryzysu miast amerykańskich była oczywiście Jane Jacobs (1916–2006), której tytuły książek jednoznacznie określały skalę problemu: *The Death and Life of Great American Cities*, *System of Survival*, *Dark Age Ahead* itp.

2. Koniec ery targowisk?

Sprzedaż towarów w postaci straganów, obiektów tymczasowych znana była już w starożytności. Formy te, jako jedne z niewielu elementów wciąż ewoluującego systemu osadniczego, przetrwały ponad 3000 lat w niemalże niezmienionej postaci. Przez stulecia to właśnie „prymitywne” stragany tworzyły najważniejsze obszary miejskich przestrzeni publicznych. Najpierw lokalizowano je na styku ze szlakami handlowymi, z czasem zaś miejsca te ewoluowały do rangi centrum ośrodka. Place wymiany towarowej, zwane od czasów średniowiecznych jarmarcznymi, szybko nobilitowane na rynkowe, posiadały szczególnie potencjał przyciągania użytkowników przestrzeni. Rosnąca liczba klientów, jak i samych handlarzy wymusiła wreszcie powstanie całego systemu placów targowych (z głównym – rynkiem) oraz ulic handlowych. Równoległe do wzrostu liczby ludności i postępującej specjalizacji zawodów [Skodlarski 2002] rosło zapotrzebowanie na produkty i usługi. W konsekwencji następował rozwój oferty handlowej, samych form sprzedaży, jak i zasięgu ich lokalizacji. Handel pojawiał się już nie tylko w największych miastach i ośrodkach na trasie szlaków handlowych. Funkcje usługowe zyskiwały coraz mniejsze miejscowości, w tym nawet wsie.

Niezmienny pozostawał jednak fakt, że to stragany stanowiły zawsze pierwszą formę stoiska sprzedaży w danej miejscowości. Niezmienny pozostawał także ich charakter – tanich i wielobranżowych. Właściwie przymiotniki te – tanie, wielobranżowe – kojarzone są obecnie raczej z dyskontami niż targowiskami. Dlaczego? Można powiedzieć, że dyskonty, realizując podbój mniejszych miast, zdecydowały się na przejście pewnego profilu działalności, na jakiej opierały się do tej pory targowiska, cechy, dzięki którym przyciągały swych klientów. Co więcej, dyskonty zaczęły przejmować przestrzenie, na których do tej pory bazyry i lokalne targowiska funkcjonowały. Nawiazując do zakorzenionej w świadomości mieszkańców strefy zakupów, zaczęły umacniać swoją pozycję na rynku. Istotnie, obserwuje się coraz więcej procesów zamykania miejskich targowisk, budowania nowych, zadaszonych przestrzeni z plastikowymi budkami sprzedaży, wiele słyszy się o bezradności handlarzy wobec zmian preferencji konsumentów. Czy konkurencja nowych powierzchni handlowych zdążyła już wyssać bazarową klientelę miasta? Czy dyskonty mogą doprowadzić do całkowitej eliminacji straganów z miejskiej przestrzeni?

3. Identyfikacja problemów. Zarys problematyki

Obawa przed zanikiem bazarowych form sprzedaży wydaje się zasadna. W ciągu ostatniego półwiecza w Europie środkowo-wschodniej, a jeszcze wcześniej w krajach zachodnich, obserwowano upadek innych przestrzeni handlowych: domów handlowych i towarowych. Jeszcze szybciej postępowała transformacja wielkopowierzchniowych centrów handlowych [Crawford 1992; Cohen 1996; Dawson, Burns 1998]. Dezaktualizacje i deformacje tych przestrzeni usługowych były, zda-

niem wielu, następstwem kilku zasadniczych procesów: zmiany zachowań konsumenckich, wzrostu konkurencji i nowego sposobu zarządzania nimi (ograniczającego m.in. koszty pośredników). Do głosu często dochodziły również aspekty polityki regionalnej (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) i socjalnej (w tym zatrudnienia).

Jak te czynniki wpływają na potencjał przestrzeni bazarowych?

3.1. Zmiany zachowań konsumenckich.

Upadek komunizmu wywołał dwa następstwa: otwarty dostęp do globalnego rynku obrotu towarów oraz zróżnicowanie klasowe. Zarówno pierwszy, jak i drugi czynnik miał swoje konsekwencje w rosnącej liczbie dóbr i usług, namnażaniu się rynkowej konkurencji, a ostatecznie także w zdywersyfikowaniu oferty handlowej. Warto podkreślić, że zróżnicowanie klasowe w społeczeństwie przemysłowym było ukierunkowane na wzrost liczebności klasy średniej², a więc wzrost zamożności przeciętnego obywatela. Ponieważ proces ten odpowiadał kierunkom przeobrażeń na Zachodzie, szybko nastąpiła adaptacja tamtejszych form sprzedaży (supermarkety, galerie handlowe). W odniesieniu do rynku polskiego upodobania kupujących uległy zmianie, ponieważ zwiększyła się ich świadomość konsumencka i zdolność nabywcza [Grzeża 2001]. Jak wynika z badań przeprowadzonych przez CBOS, Polacy najczęściej kupują dziś w tanich dyskontach (73% badanych robi tam przynajmniej połowę swoich zakupów spożywczych) i marketach. Tylko co drugi badany w ogóle (49%) korzysta z targowisk i bazarów. Należy uściślić, że dywersyfikacji uległy miejsca zakupów poszczególnych produktów. Najpopularniejsze niegdyś na straganach artykuły spożywcze przyciągają już tylko 8% klientów (podczas gdy w 1997 roku było ich 31%), a w przypadku środków czystości odnotowano spadek zainteresowania aż o 28% (z 31% w 1997 roku do 3% w roku 2010). Jakie są przyczyny słabnącej popularności targowisk? Wśród licznych wypowiedzi przeważają opinie za wygodą (dłuższe godziny otwarcia, stały asortyment, brak wpływu warunków pogodowych, dogodna lokalizacja – markety są częściej „po drodze”). Kupujący często też sugerują się promocjami, których na targowiskach po prostu nie ma.

3.2. Trudności handlarzy w konkurowaniu z wielkimi sieciami.

Problem dotyczy przede wszystkim możliwości poszczególnych graczy w zakresie zdobywania tańszych towarów oraz uiszczania opłat za dogodną lokalizację. Kapitał międzynarodowych inwestorów hipermarketów i sieci dyskontowych jest nieporów-

² Klasa średnia w Polsce zaczęła się kształtować pod koniec lat 90. Proces ten poprzedził jednak wielki kryzys restrukturyzacji gospodarki i społeczeństwa. Masowe zwolnienia i ograniczona nabywczosć w stosunku do lawinowo rosnącego rynku zbytu spowodowały wzrost popularności targowisk i bazarów. Do początku XXI wieku przestrzenie te były jednymi z najpopularniejszych obszarów realizacji zakupów Polaków [Werwicki 2000, s. 7–14].

nywalnie większy wobec pojedynczych kupców. Pewny potencjał finansowy jednostek handlujących wzrasta dopiero w momencie ich zrzeszenia.

3.3. Współpraca z samorządem.

Działania samorządowców opierają się przede wszystkim na realizacji obowiązków konstytucyjnych oraz własnej polityki przestrzennej. Cele te nierzadko bywają sprzeczne z interesami drobnych kupców i właścicieli przydrożnych straganów, uważanych coraz częściej za psujące estetykę i porządek w mieście. Do interesów władz publicznych dochodzą także kwestie finansowe. Zyski z lokalnych inwestycji dają możliwość finansowania planowanych działań na rzecz rozwoju ośrodka. Problem w tym, że nie każde działania bogatego inwestora są lepsze, w perspektywie długofalowej, od działań lokalnych przedsiębiorców (popularny dziś przykład wysysania użytkowników przestrzeni publicznych przez galerie handlowe).

3.4. Tworzenie nowych miejsc pracy.

Ten argument inwestorów i zwolenników supermarketów jest tylko powierzchownym faktem. Jak wynika z raportu Leopolda Andree [Bartosz 2011], na każde nowe miejsce pracy powstające w supermarkecie likwidowane są trzy do czterech miejsc pracy w pozostałych punktach lokalnej sprzedaży. Coraz więcej osób, w tym lokalni przedsiębiorcy, a dalej ich pracownicy, zarabia coraz mniej (notuje się systematyczny spadek zysków ze sprzedaży w sklepach osiedlowych i na straganach wobec powstającej konkurencji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych).

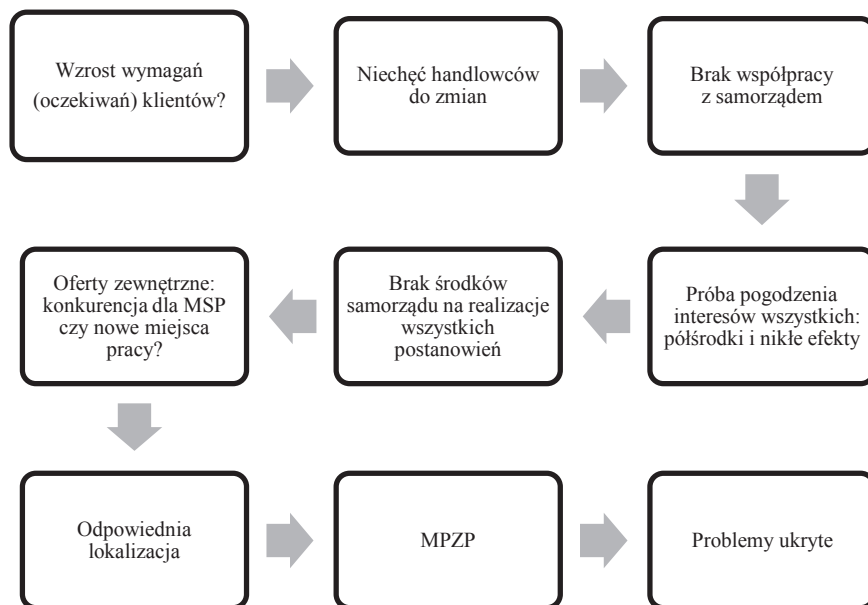
3.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Właściwie w tych dokumentach tkwi ogromny potencjał możliwości przeobrażeń lokalnych stref handlu. To, w jaki sposób zostanie zaprojektowany obszar, w tym gdzie zostaną dopuszczone strefy usług, będzie kluczowe dla efektywnego funkcjonowania poszczególnych obiektów, jak i całego systemu miejskiego (w dalszej części artykułu zostanie to szczegółowo przedstawione). Fakt ten potwierdzają kwestie czysto prawne – o lokalizacji inwestycji, w tym targowisk czy bazarów, jako jedyne mogą decydować zapisy miejscowych planów³. Problem pojawia się w momencie ich braku, ponieważ rozwiązania w postaci lokalizowania przez niektóre gminy nowych targowisk na podstawie uchwały zostawały uznane za niezgodne z prawem przez Naczelny Sąd Administracyjny⁴ (markety w takim wypadku mogą powstawać

³ Na mocy zapisów art. 99 pkt 1 ustawy z 19 listopada 1999 r. Prawo o działalności gospodarczej (DzU nr 101, poz. 1178 ze zm.) uchylony został dekret z 2 sierpnia 1951 r. o targach i targowiskach, wg którego to, na podstawie art. 5, gmina ustalała lokalizację targowisk oraz ich regulamin.

⁴ Wyrok poparty był argumentem, że lokalizacja targowiska ma charakter aktu indywidualnego i w obowiązującym stanie prawnym nie ma podstaw do wydawania takich uchwał; zob. sprawa targowiska w Oławie przy ul. Sportowej, uchwała Rady Miasta Łuków w sprawie lokalizacji targowiska.

na podstawie decyzji o warunkach zabudowy). Sytuacja ta stanowi znaczne ograniczenie dla budowy nowych targowisk.



Rys. 1. Proces powstawania problemów funkcjonowania współczesnych przestrzeni targowiskowych

Źródło: opracowanie własne.

Większość aspektów zmian ma charakter ekonomiczny. Literatura szeroko omawia problemy form sprzedaży w tym aspekcie (zob. [Dzieciuchowicz 2012]). Mało dyskutowanym odniesieniem jest natomiast proces planistyczny. Dalsza treść stanowi analizę uwarunkowań planistyczno-przestrzennych procesów przeobrażeń stref handlu, z naciskiem na sytuację stref targowiskowych. Studium przypadków trzech miast to jedynie wstęp do polemiki na tym polu badawczym.

4. Trzebnica: centrum bez usług

Trzebnica to jedno z niewielkich miasteczek zlokalizowanych w obszarze aglomeracji wrocławskiej, w odległości 25 km od Wrocławia. Liczba mieszkańców systematycznie wzrasta i obecnie wynosi 12 727 osób (na podstawie danych GUS na lata 1995–2012). Fakt ten wydaje się szczególnie istotny dla określenia potencjału rozwojowego miasta. Stale wzrastająca liczba mieszkańców kreuje potencjalny rynek konsumentów. Ich wzrost przyciąga nowe inwestycje, w tym zwłaszcza obiekty handlowe.

W oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebnica centrum miasta – najważniejszy obszar pod względem lokalizacji obszarów usługowych i komercyjnych – przeznaczają się na funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Według definicji oznaczenia MW⁵ jedynie formą uzupełniającą tego terenu mogą stać się m.in. usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu. Istotną jest tu interpretacja pojęcia „funkcji uzupełniającej”, wobec której zapis studium odnosi się następująco:

„w przypadku wprowadzenia funkcji uzupełniających na obszarze danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej powierzchnia terenu zajęta przez funkcję uzupełniającą nie może przekroczyć 30% powierzchni jednostki”.

Zapis ten w znacznym stopniu ogranicza możliwość rozwoju funkcji usługowych w centrum, nie wspominając o realnych możliwościach realizacji zaleceń przeznaczenia terenu na funkcję mieszkaniową w obliczu trendu migracji poza obszar miejskich centrów. Warto też wspomnieć, że Studium w takim samym stopniu co usługi, dopuszcza istnienie na przykład zabudowy zagrodowej. Prawidłowe projektowanie śródmieścia, a przede wszystkim określenie jego przeznaczenia, nie wymaga komentarza w dobie szerokiej dyskusji na temat upadku centrów miast oraz istoty przestrzeni publicznych. Usługi stanowią bezwzględną podstawę istnienia strefy centralnej ośrodka epoki postindustrialnej [Chmielewski 2001, s. 187–207; Gehl 2009; Ledwoń 2008]. Tymczasem główne przestrzenie handlu, oznaczone na planie jako U (tereny zabudowy usługowej), zostały przez projektantów rozproszone w odległości co najmniej 1 km od strefy okołorynkowej.

Zapis Studium wydaje się być nie zaleceniem, lecz opisem stanu istniejącego. To dziś bowiem w centrum Trzebnicy, w tym niestety wokół samego Rynku, dominuje funkcja mieszkaniowa. Z dawnego założenia ulicy handlowej I. Daszyńskiego oraz dwóch naprzeciwległych placów (Rynku i placu przy ul. ks. W. Bochenka) swoją funkcję zachował do dziś tylko ciąg komunikacyjny, przekształcony zresztą w deptak. Działania wymiany posadzki (jakie miały miejsce w drugiej połowie 2013 roku) nie spowodują odwrotu sytuacji. Rynek potrzebuje elementów przyciągania klientów, czyli zwykłych punktów usługowych oraz dużych witryn sklepowych (co wydaje się wymogiem trudnym do spełnienia wobec ochrony konserwatorskiej elewacji zabytkowych kamienic).

Jak wynika z wywiadu przeprowadzonego wśród mieszkańców, sytuacja handlu w centrum zaczęła ulegać zmianie w roku 2004. Wówczas nastąpiło przeniesienie targowiska z ul. Żołnierzy Września na ul. Milicką (drogę wylotową z miasta w kierunku na Księginice). Na miejscu dawnego placu targowego wybudowano dwa dyskonty oraz parking. Tym samym trzebnickie targowisko utraciło strategiczną lo-

⁵ Kwestia definicji terenu oznaczonego symbolem MW pozostaje sporna w interpretacji poszczególnych zapisów Studium, gdyż w rozdz. 2, s. 7, MW określa się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dalej zaś, na s. 11–12, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

kalizację. Co ciekawe, obszar obecnego targowiska powstał na mocy uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Inaczej miało to miejsce w przypadku budowy nowej inwestycji małych marketów w centrum miasta – decyzję o warunkach zabudowy wydano dla nich na podstawie zapisów Studium o dominującej w tym obszarze funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Oborniki Śląskie: strefowanie obszarów handlowych

Oborniki Śląskie to kolejne miasteczko aglomeracji wrocławskiej, o stałym trendzie rosnącej liczby mieszkańców (w roku 2012 liczyło 8,826 tys. zameldowanych). Miasto w całości jest pokryte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (z 2005 roku). W przeciwieństwie do Trzebnicy, tu zachowano prawidłową dominację funkcji w centrum – MWU jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniej intensywności z usługami, która pozwala na prawidłowy rozwój strefy. Obecnie, chociaż zabudowa jest chaotyczna i nieciągła, znaczna większość partentów budynków na tym obszarze jest wyposażona w powierzchnie użytkowe, w tym głównie punkty sprzedaży.

W zakresie kształtowania się stref handlu w mieście nastąpiło jednak kilka znaczących etapów przeobrażeń. Po pierwsze, zmianie uległa lokalizacja targowiska. Pierwotna jego lokalizacja była związana z na wpół zawłaszczoną przestrzenią w okolicach Dworca PKP (ul. Władysława Łokietka). Jeszcze w roku 2000, w wyniku protestów mieszkańców, Rada Miasta zdecydowała się podjąć działania mające na celu uporządkowanie rozlewania się strefy handlu. Powstające propozycje oraz tymczasowe próby osadzenia targowiska szybko kończyły się niepowodzeniem (przy stacji PKP ze względu na modernizację linii kolejowej Poznań–Wrocław, na działce Ośrodka Sportu i Rekreacji przy ul. Poniatowskiego ze względu na realizację na tym terenie inwestycji Dolnośląskiego Centrum Podnoszenia Ciężarów). Wreszcie w 2013 roku gmina przystąpiła do programu „Mój rynek”, którego skutkiem było powstanie placu targowego przy ul. Zielonej (oficjalne otwarcie nastąpiło 28 marca 2014 roku⁶). Projekt można ocenić jako wzorową inwestycję próby zachowania i modernizacji przestrzeni lokalnego targowiska. Obiekt posiada stragany z wydzielonymi sekcjami na poszczególne rodzaje sprzedaży towarów, oprócz tego parking samochodowy i rowerowy, obiekty sanitarne oraz strefę rekreacyjną – tzw. scenę i skatepark.

Jeszcze przed realizacją inwestycji „Mój rynek” (ok. trzech lat wcześniej) zdążyły powstać w mieście dwa supermarkety. Obiekty te zdołały oprzeć swój sukces na przyzwyczajeniu mieszkańców, ponieważ ich lokalizacja jest związana z dawnym terenem placu targowego. Fakt ten może stanowić obniżenie liczby klientów nowego targowiska jeszcze przed momentem jego otwarcia.

⁶ Teren został wyznaczony w oparciu o uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2005 roku.

6. Środa Śląska: brak decyzji to zła decyzja

Ostatnim przykładem przeobrażeń strefy handlu jest Środa Śląska. Kolejne miasto na mapie aglomeracji wrocławskiej o małej, aczkolwiek stale rosnącej liczbie ludności (stan na 2012 rok: 9,24 tys. mieszkańców). Tutaj również można obserwować pewne zmiany w zakresie kształtowania miejskiej polityki handlu. Zaczynając od kwestii planistycznych, należy zwrócić uwagę na zapis Studium, gdzie w sposób wzorcowy została wyznaczona strefa centralna o głównym kierunku rozwoju tworzenia obszaru prestiżowego, wzbogaconego w atrakcyjne obiekty usługowe. W dalszej części uchwały uściślona została funkcja centrum, oznaczonego jako strefa MWU – tereny zabudowy śródmiejskiej, z dominującą równolegle zabudową usługową, mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową (inaczej niż w przypadku zapisów Studium dla centrum Trzebnicy). Istotny jest również zapis chroniący rozwój handlu lokalnego:

„Na obszarze gminy Środa Śląska **nie przewiduje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**. Nie wyznaczono więc obszarów rozmieszczenia tego typu obiektów”⁷.

Na tym etapie brak jednak nowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie centrum (istniejący pochodzi z 2003 roku, tj. sprzed okresu uchwalenia nowego Studium), co ogranicza władzom możliwość kierowania inwestycjami na tym terenie.

Komentarza wymaga jednak krótka historia lokalnego targowiska. Środa Śląska, jak sama nazwa wskazuje, od początków swego istnienia była związana z handlem (odbywającym się tu w środy), a jego koncentracja miała pierwotnie miejsce w samym centrum miejscowości. Po wiekach przeobrażeń i samowoli stawiania na terenie miasta straganów przyszedł czas wielkich regulacji. W roku 2001 na mocy uchwały⁸ lokalizacja targowiska przy ul. Malczyckiej została prawnie uregulowana. Forma architektoniczna pozostawiała jednak wiele do życzenia, o czym wielokrotnie wspominali sami użytkownicy przestrzeni. W 2011 Spółka Środy XXI przedstawiła opinii publicznej swoje zamiary co do wykupu i modernizacji placu targowego. Niespełna rok później odbył się przetarg na sprzedaż placu targowiskowego. Obecnie na terenie dawnego targowiska znajduje się kilka obiektów handlowych branży budowlanej itp. Sprawa lokalizacji targowiska nadal pozostaje otwarta. Tymczasem w strefie dawnego handlu zdążyły już powstać dwa supermarkety – Biedronka oraz Intermarche. Zastosowana przez inwestorów tych sieci strategia niczym nie różni się od przykładu z Trzebnicy czy Obornik Śląskich.

⁷ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska. Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXI/268/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z 26 czerwca 2013 r., s. 40–41.

⁸ Uchwała Rady Gminy i Miasta w Środzie Śląskiej z 28 marca 2001 r. w sprawie lokalizacji targowiska na terenie miasta Środa Śląska oraz ustalenia regulaminu targowiska.

7. Zakończenie

Intensywny rozwój oferty handlowej dotyczy dziś już nie tylko wielkich ośrodków miejskich. Na obszarach coraz to mniejszych miejscowości pojawia się zróżnicowana liczba i forma punktów sprzedaży. W ostatnich latach zmianie uległo przede wszystkim kryterium lokalizacji dyskontów i supermarketów. Strategia ich rozmieszczenia bywa często zagrożeniem dla zastanych struktur handlu tymczasowego. Obserwuje się, zwłaszcza w miastach małych, sytuowanie obiektów marketowych na terenach dawnych targowisk i bazarów miejskich. Proces ten zachodzi niemalże równoległe do działań samorządowców, mających na celu uregulowanie kwestii prawnych i uporządkowanie nieestetycznych placów targowych z lat 90. ubiegłego wieku. Zmiany, jakie zachodzą w przestrzeni wywołują zróżnicowany odbiór wśród mieszkańców. Coraz częściej świadomość konsumencka skutkuje wręcz protestami o potrzebę regulacji przydrożnych bud i prowizorycznych straganów. Swoistą nobilitacją stają się dla małych społeczności lokalnych inwestycje międzynarodowych sieci handlowych.

Wielu zwolenników mają jednak nadal targowiska. Kwestią problemową pozostaje polityka miasta wobec nich oraz same możliwości decyzyjne władz ośrodka. Warto propagowania jest program „Mój rynek”, mający na celu realizację kompleksowych placów targowych, placów na miarę nowoczesnego handlu. Skuteczną zaporą w rozwoju tych przestrzeni pozostaje jednak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które jako jedyne mogą dziś wyznaczać lokalizacje obszarów targowiskowych. Istotne pozostaje także zwrócenie uwagi na kształtowanie przestrzeni handlowych w mieście w oparciu o podstawowe przesłanki marketingowe, jakimi kierują się dziś menedżerowie wielkich sieci handlowych. Brak świadomości istoty tych czynników (przyzwyczajenie, widoczność, dostępność) ogranicza możliwości konkurowania lokalnego handlu z supermarketami.

W obliczu przedstawionych przykładów należy podkreślić, iż te małe miasta stanowią jedynie pretekst do rozważań nad rozszerzającym się zasięgiem ukazanego zjawiska.

Literatura

- Bartmiński M., 2013, *Rozwój sieci dyskontowych w Polsce. Stan obecny i prognoza* (prezentacja), MarketSide.
- Bartosz W., 2011, *Hipermarket pod lupą*, Tygodnik Solidarność Świętokrzyska, nr 179 (818), 4 marca, <http://www.pih.org.pl/art43.php> (15.05.2014).
- Chmielewski J., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Crawford M., 1992, *The World in a Shopping Mall*, The City Cultures Reader, New York.
- Cohen L., 1996, *From town center to shopping center: the reconfiguration of community marketplaces in postwar America*, The American History Review, vol. 101, no. 4.

- Dawson J., Burns S., 1998, *European retailing: dynamics, restructuring and development issues*, [w:] Pinder D. (ed.), *The New Europe – Economy, Society and Environment*, Wiley, Chichester.
- Dzieciuchowicz J., 2012, *Nowa geografia handlu*, Acta Universitatis Lodzianis, Folia Geographica Socio-Oeconomica 12, Łódź, s. 37–53.
- Gehl J., 2009, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wyd. RAM, Kraków.
- Grzega U., 2001, *Zmiany w konsumenckich zachowaniach gospodarstw domowych*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, R. LXIII, z. 4, Poznań.
- Kaczmarek T., 2010, *Struktura przestrzenna handlu detalicznego. Od skali globalnej do lokalnej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Komunikat Badań CBOS, styczeń 2011, *Mania kupowania, czyli o postawach konsumenckich Polaków*, Warszawa, http://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2011/K_005_11.PDF (5.06.2014).
- Ledwoń S., 2008, *Wpływ współczesnych obiektów handlowych na strukturę śródmieść*, rozprawa doktorska, Gdańsk, http://www.geoinfokart.pl/trzebnica/pdf/zm_studium.pdf (15.06.2014).
- Skidelsky R., 1994, *The World After Communism. A Polemic For Our Times*, Macmillan.
- Skodlarski J., 2002, *Zarys historii gospodarczej Polski*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa–Łódź.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebnica, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały nr XLV/513/14 Rady Miejskiej Trzebnicy z 15 kwietnia 2014 roku, http://www.geoinfokart.pl/trzebnica/pdf/zm_studium.pdf (15.06.2014).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska. Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXI/268/13 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z 26 czerwca 2013 roku, <http://www.srodaslaska.pl/www/130849.xml> (15.06.2014).
- Uchwała Rady Gminy i Miasta w Środzie Śląskiej z 28 marca 2001 r. w sprawie lokalizacji targowiska na terenie miasta środa śląska oraz ustalenia regulaminu targowiska.
- Werwicki A., 2000, *Handel targowiskowy aglomeracji łódzkiej na tle jego znaczenia ogólnopolskiego w latach 1994–1997*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.