

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 443

Gospodarka przestrzenna XXI wieku



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2016

Redakcja wydawnicza: Dorota Pitulec
Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz
Korekta: Barbara Cibis
Łamanie: Beata Mazur
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 2016

ISSN 1899-3192
e-ISSN 2392-0041

ISBN 978-83-7695-604-6

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Zamówienia na opublikowane prace należy składać na adres:
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
53-345 Wrocław, ul. Komandorska 118/120
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: Rozwój, odrzucenie, powrót – fazy interakcji miasto-rzeka w kontekście Wrocławia / Development, rejection, return – phases of city-river interaction in the context of Wrocław	11
Krystian Banet, Sylwia Rogala: Znaczenie współpracy miast i gmin w kreowaniu efektywnych systemów transportowych w odpowiedzi na zjawisko <i>urban sprawl</i> / Importance of cooperation between cities and communes in creating effective transportation systems as an answer to negative effects of urban sprawl	23
Maria Czarnecka: Wrocław, Elbląg, Legnica – różne sposoby odbudowy zabytkowych centrów / Wrocław, Elbląg, Legnica – different ways of revitalization of historical centres.....	33
Niki Derlukiewicz, Anna Mempel-Śnieżyk: Realizacja inwestycji w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – aspekt teoretyczny / Implementation of investment in the form of public-private partnership – theoretical aspect.....	46
Adam Drobnia, Monika Janiszek, Klaudia Plac: Zielona gospodarka i zielona infrastruktura jako mechanizmy wzmacniania gospodarczo-środowiskowego wymiaru prężności miejskiej / Green economy and green infrastructure as mechanisms for strengthening of economic-environmental dimension of urban resilience	57
Dariusz Gluszczyk: Regionalny Fundusz Kapitałowy – ujęcie koncepcyjne / Regional Capital Fund – conceptual approach	70
Blanka Gosik, Maria Piech: Rola centrum handlowego w procesie gentryfikacji miast / The role of the shopping centre in the process of urban gentrification	79
Adam Sebastian Górski: Znaczenie partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji / Importance of social participation in a revitalisation process.....	89
Julia Jachowska: Społeczne skutki gentryfikacji – studium przypadku poznańskiego osiedla Jeżyce / Social consequences of gentrification – case study of Poznań settlement Jeżyce	94
Magdalena Kalisiak-Mędelska: Budżet obywatelski w Polsce. Analiza porównawcza Łodzi i Poznania / Participatory budgeting in Poland. Comparative analysis of Łódź and Poznań	103

Beata Kisielewicz: Miejsce wojewódzkich zintegrowanych inwestycji terytorialnych w regionalnych programach operacyjnych 2014-2020 / Provincial Integrated Territorial Investment in Regional Operational Programmes 2014-2020.....	115
Andrzej Klasik, Jerzy Biniński: Terytorialny foresight strategiczny. Refleksja metodologiczna / Territorial strategic foresight. Methodological reflection.....	124
Natalia Konopinska: Oddziaływanie polityki spójności na rozwój obszarów górskich na przykładzie regionu Rhône-Alpes / Economic development of the Rhône-Alpes region as an example of implementation of cohesion policy in mountainous areas.....	138
Andrzej Łuczyszyn, Agnieszka Chołodecka: Nierówności i rozwarstwienie społeczne jako dylematy społeczeństwa zdolnego do przetrwania / Inequality and social stratification as dilemmas of the society able to survive ...	152
Monika Musiał-Malago: Przeobrażenia w strefach podmiejskich dużych miast na tle procesów suburbanizacji / Changes in the suburban areas of large cities in view of suburbanization processes.....	164
Dorota Rynio: Rewitalizacja w procesie kształtowania zmian jakościowych funkcjonowania miasta / Revitalisation in a process of forming quality changes of city functioning.....	177
Przemysław Sekuła: Wpływ autostrad na rozwój lokalny – wyniki badań / Impact of highways on local development, research working paper.....	188
Piotr Serafin: Rozlewanie się miast na przykładzie Nowego Sącza w województwie małopolskim / Urban sprawl processes on the example of Nowy Sącz in Lesser Poland Voivodeship.....	204
Iga Solecka, Łukasz Dworniczak: Obywatele kształtują krajobraz miasta. Aspekty przestrzenne i funkcjonalne inicjatyw zgłaszanych w ramach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego 2013-2014 / Residents shape the landscape of the city. Spatial and functional aspects of initiatives proposed under Participatory Budget of Wrocław 2013-2014.....	220
Andrzej Sztando: Motywacja władz małych miast do planowania strategicznego w świetle terminów przyjęcia i okresów obowiązywania strategii rozwoju / Motivation of small towns authorities to strategic planning in the light of timing of adoption and validity of development strategies.....	232
Jarosław Świdziński, Natalia Karolina Świdzińska: Konsultacje społeczne jako narzędzie współpracy obywateli z samorządem gminnym na przykładzie Olsztyna / Public consultation as a tool of cooperation of citizens with local municipality on example of Olsztyn.....	245
Małgorzata Twardzik: Śródmiejskie galerie i ulice handlowe śląskich miast – konkurencja czy kooperacja? (przykład Katowic) / Shopping centers and	

shopping streets in Silesian cities – competition or cooperation? (example of Katowice)	268
Alicja Zakrzewska-Półtorak: Inteligentne miasto katalizatorem rozwoju regionu? / Smart city – is it a catalyst for regional development?	282
Paula Zawisza: Projekt „Szlakiem wież widokowych pogranicza polsko-czeskiego” jako przykład ochrony zabytków w Jeleniej Górze / The “Szlakiem wież widokowych pogranicza polsko-czeskiego” project as an example of protection of historical monuments in Jelenia Góra	292

Wstęp

Przestrzeń jest współcześnie ważnym czynnikiem wzrostu i rozwoju społeczno-gospodarczego. Sposób jej zagospodarowania często przesądza o konkurencyjności miejsc i podmiotów. W związku z tym gospodarka przestrzenna na początku XXI wieku odgrywa istotną rolę w rozwoju miast i regionów.

W niniejszej publikacji zostały zaprezentowane różne podejścia do gospodarki przestrzennej w kontekście jej wpływu na rozwój współczesnych miast i regionów. Zebrano w niej wyniki badań i przemyśleń autorów zajmujących się aspektami gospodarki przestrzennej: ekonomicznymi, społecznymi, politycznymi, prawnymi oraz środowiskowymi. Czytelnik znajdzie tu wiele informacji oraz studia przypadków dotyczące m.in.: rewitalizacji, odnowy i gentryfikacji obszarów zurbanizowanych, budowy zielonej gospodarki i zielonej infrastruktury, wdrażania koncepcji inteligentnych miast, relacji miasto-rzeka. Duży nacisk kładziony jest na zagospodarowanie przestrzeni miejskich na konkretnych przykładach, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji handlowej. Autorzy poruszają także problematykę suburbanizacji i rozlewania się miast oraz ich konsekwencji dla zagospodarowania przestrzennego, nawiązując m.in. do możliwości współpracy międzygminnej w tym zakresie. Kolejny wątek to polityka transportowa oraz wpływ infrastruktury na rozwój lokalny. W publikacji znajdziemy też wyniki badania nastawienia władz małych miast do planowania strategicznego. Autorzy prezentują również zagadnienia partycypacji społecznej i jej roli w kształtowaniu krajobrazu miejskiego, a także opracowania dotyczące: metodologii tworzenia terytorialnego foresightu strategicznego, aspektu teoretycznego partnerstwa publiczno-prywatnego, koncepcji powstawania regionalnych funduszy kapitałowych oraz mechanizmu zintegrowanych inwestycji terytorialnych. Nie zabrakło artykułów traktujących o polityce spójności i zmniejszaniu nierówności społecznych.

Redaktorzy mają nadzieję, że publikacja, zawierająca nawiązania do nowych koncepcji naukowych oraz liczne studia przypadków, okaże się interesująca. Być może będzie ona inspiracją do dalszych badań oraz zachęci do dyskusji osoby zajmujące się różnymi aspektami gospodarki przestrzennej.

Alicja Zakrzewska-Półtorak, Piotr Hajduga, Małgorzata Rogowska

Blanka Gosik, Maria Piech

Uniwersytet Łódzki

e-mails: blanka.gosik@wp.pl; piech.maria@gmail.com

ROLA CENTRUM HANDLOWEGO W PROCESIE GENTRYFIKACJI MIAST

THE ROLE OF THE SHOPPING CENTRE IN THE PROCESS OF URBAN GENTRIFICATION

DOI: 10.15611/pn.2016.443.07

Streszczenie: Celem badań jest zwrócenie uwagi na rolę centrów handlowych w procesie gentryfikacji miast średniej wielkości. Centra handlowe nowej generacji zmieniają oblicze wielu polskich miast w XXI wieku. Są one symbolem urbanistycznych i gospodarczych przekształceń Polski. Jako nowe świątynie konsumpcji, stały się one również dla wielu mieszkańców niezwykle ważnym, a nawet kultowym miejscem spędzania wolnego czasu. W artykule przedstawiono m.in. wyniki prowadzonych przez autorki badań nad postrzeganiem znaczenia centrów handlowych w organizacji ładu przestrzennego w mieście. Metody pracy obejmowały zarówno analizę literatury przedmiotu, jak i etap badań terenowych prowadzonych w czterech miastach: Bełchatowie, Pabianicach, Piotrkowie Trybunalskim i Tomaszowie Mazowieckim. Podczas badań terenowych dokonano inwentaryzacji analizowanych obiektów, a także przeprowadzono ankiety z mieszkańcami badanych miast. Warto podkreślić, że każde z tych miast miało zbliżoną kartę historii związaną z przemysłem włókienniczym, po którym zostały zdegradowane tereny i liczne obiekty w ruinie możliwe do ponownego zagospodarowania.

Słowa kluczowe: centra handlowe, galerie handlowe, gentryfikacja, rewitalizacja.

Summary: The purpose of these studies is to draw attention to the role of shopping centres in the process of urban gentrification of medium-sized cities. The new generation shopping centres are changing the face of many Polish cities in the XXI century. They are a symbol of urban and economic transformations of Poland. As a new temples of consumption they have become very important, even cult places of leisure activities for many people. In the article, among others, the results of investigations conducted by the authors are presented which consider the perception of the importance of shopping centers in the organization of spatial order in the city. Working methods included the analysis of subject literature as well as the stage of field research conducted among residents of four cities: Bełchatów, Pabianice, Piotrków Trybunalski and Tomaszów Mazowiecki. Each of these cities has similar historical background connected with the textile industry, after which degraded lands and numerous buildings in ruins have been left being possible to redevelop.

Keywords: shopping centers, gentrification, revitalization.

1. Wstęp

Miasto, jak każdy żywy organizm, nieustannie się rozwija i przekształca, poddawane jest ciągłym modyfikacjom. Przemiany zachodzące w krajobrazie polskich miast są w ostatnim czasie przedmiotem licznych studiów z dziedziny architektury, ekonomii, geografii miast i socjologii. W ciągu ostatnich kilkunastu lat obserwujemy w Polsce rozwój wielkich zespołów handlowych, które budzą wiele emocji i kontrowersji, stały się one bowiem istotnym czynnikiem wpływającym zarówno na krajo-
wą gospodarkę, jak i na ład przestrzenny.

Celem opracowania jest zbadanie procesów kształtujących przestrzeń miast (poniżej 100 tys. mieszkańców) pod wpływem lokalizacji w nich, szczególnie na śródmiejskich terenach zdegradowanych, nowoczesnych obiektów handlowych. Kluczowym zagadnieniem była próba odpowiedzi na pytanie, czy centra handlowe mogą być złotym środkiem na odnowę upadających dzielnic śródmiejskich.

2. Podstawowe pojęcia i definicje

W tradycyjnym ujęciu gentryfikacja bywa postrzegana za R. Glass [1964] jako proces uszlachetniania przestrzeni śródmiejskiej miast, czyli przejmowania atrakcyjnych terenów miejskich przez klasy lepiej uposażone. Na złożoność procesu gentryfikacji i nowe teorie z nim związane zwracają uwagę J. Grzeszczak [2010] oraz M. Górczyńska [2012], aczkolwiek ta ostatnia definiuje go tradycyjnie „jako proces wymiany mieszkańców danej dzielnicy powiązany z odnową zabudowy mieszkaniowej”. Obecnie wielu badaczy jest zgodnych, że gentryfikacja nie stanowi w istocie jednego procesu, lecz jest zbiorem różnych procesów transformacyjnych, które mogą przybierać odmienne formy, ale nie zawsze działają razem [Butler 2005].

Szczególnie modnym terminem stało się ostatnio pojęcie „rewitalizacja”. Według S. Kaczmarek [2001] jest to „sekwencja planowanych działań, mających na celu ożywienie gospodarcze oraz zmianę struktury przestrzennej i funkcjonalnej zdegradowanych obszarów miasta. Jest to proces, któremu mogą zostać poddane tereny miejskie o różnym przeznaczeniu, np. przemysłowe, militarne, komunikacyjne”. Jednak wymaga on interwencji władz miejskich, które podejmują przygotowania niezbędne do zmiany ich funkcji, m.in. zmiany w planach miejscowych. Gentryfikacja jest często mylona z rewitalizacją i traktowana jako jej synonim. Ten chaos pojęciowy może wynikać z faktu, że oba procesy przemian dotyczą tego samego zjawiska, czyli przywracania do życia zdegradowanej tkanki miejskiej. W niniejszej pracy przyjęto definicję tych procesów za A. Jadach-Sepiolo [2009], która definiuje gentryfikację jako spontaniczne procesy odnowy dzielnic śródmiejskich, których czynnikiem sprawczym jest mechanizm rynkowy, a rewitalizacja jest instytucjonalnym procesem odnowy miast.

Odnowa miast jest realizowana na kilku płaszczyznach – ekonomicznej, estetycznej, kulturowej, technicznej, symbolicznej i społecznej. Należy również podkre-

ślić, że obok pozytywnych skutków gentryfikacji, ściśle związanych z poprawą jakości życia i atrakcyjności inwestycyjnej zaniedbanych obszarów śródmiejskich, obserwujemy również negatywną stronę tych przemian (likwidację drobnych placówek handlowych w sąsiedztwie, upadek centrum miasta, wzrost cen nieruchomości i zagrożenie spekulacją nieruchomościami).

Po 1990 roku, wraz z transformacją ustrojową i przemianami gospodarczymi, pojawiły się w Polsce sklepy wielkopowierzchniowe. Towarzyszy tym procesom intensywny rozwój handlu i jego koncentracja, czego wyrazem są nowe formy organizacyjne, takie jak: hipermarkety, centra handlowe, galerie, parki handlowe i centra wyprzedazowe (outlety).

Centrum handlowe (według Polskiej Rady Centrów Handlowych) to obiekt handlowy, zaplanowany, zbudowany oraz zarządzany jako jeden podmiot o minimalnej powierzchni wynajmu brutto 5000 m². W jego skład wchodzi lokale handlowe (minimum 10 sklepów), usługowe i części wspólne. Cechą charakterystyczną typowego centrum handlowego jest wyraźnie wyodrębniona wewnętrzna przestrzeń wspólna, tzw. pasaż (lub inaczej galeria), po obu stronach którego zlokalizowane są luksusowe sklepy odzieżowe. Wśród centrów handlowych możemy wyróżnić kilka grup funkcjonalnych, mianowicie centra: pierwszej, drugiej, trzeciej, czwartej i piątej generacji.

Obecnie w naszym kraju pojawiają się nowoczesne obiekty handlowe czwartej generacji. Są to centra wielofunkcyjne, w których funkcja handlowa jest uzupełniona usługami hotelowymi, biurowymi, a nawet powierzchnią mieszkaniową. Ich cechą charakterystyczną są oryginalne projekty architektoniczne oraz lokalizacja w centrum miasta, a wśród nich najciekawsze obiekty handlowe, takie jak: Manufaktura w Łodzi, Stary Browar w Poznaniu, Złote Tarasy w Warszawie.

Tabela 1. Centra handlowe w Polsce w latach 2008-2014

Rok	Liczba	Całkowita pow. najmu (GLA) w mln m ²
2008	295	7,13
2009	318	7,67
2010	339	8,14
2011	363	8,67
2012	391	9,21
2013	416	9,84
2014	440	10,04

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Polskiej Rady Centrów Handlowych.

W ciągu ostatnich sześciu lat co roku budowano w Polsce ponad 20 centrów handlowych i w 2014 r. funkcjonowało ich 440 (tab. 1). Pomimo obserwowanego zjawiska marketyzacji, w naszym kraju handel tradycyjny nadal odgrywa ważną rolę i według U. Kłósiewicz-Góreckiej [2011] „stanowi istotną część kultury zakupowej”. Małe sklepy (do 100 m²), mimo że ich udział systematycznie spada, stanowią główny segment rynku handlowego w Polsce (ponad 90%).

3. Centra handlowe w przestrzeni miast

Centra handlowe stały się istotnym elementem w krajobrazie polskich miast. Są one symbolem przeobrażeń polskiego handlu w XXI wieku i zarazem atrakcją turystyczną wielu miast (np. Manufaktura w Łodzi). Analizując rozmieszczenie centrów handlowych w przestrzeni miast, stwierdzono, że można wyróżnić pięć typów lokalizacji:

1. Lokalizacja śródmiejska, gdzie na funkcje handlowe adaptuje się często opuszczone, zdegradowane obiekty, aczkolwiek jest to działanie zdecydowanie trudniejsze aniżeli inwestycja na tzw. surowym korzeniu – pozwala jednak na realizację oryginalnych centrów handlowych (np. łódzka Manufaktura, Stary Browar w Poznaniu, Focus Mall w Bydgoszczy – tereny dawnej rzeźni miejskiej).

2. Lokalizacja na terenach i w obiektach przemysłowych (Bawelnianka w Bełchatowie, Silesia City Center w Katowicach, Bonarka City Center (na terenie dawnych Zakładów Chemicznych „Bonarka”) i Solvay Park (dawne zakłady Sodowe Solvay) w Krakowie oraz centra wcześniej wymienione w punkcie 1).

3. Lokalizacja przy autostradach i drogach tranzytowych (CH Auchan Kołbaskowo, Galeria Dębiec w Poznaniu, Solvay Park w Krakowie).

4. Lokalizacja na peryferiach miasta (Galeria Brwinów w Warszawie) – budowa dodatkowego węzła drogowego ma zaktywizować te tereny.

5. Lokalizacja w sąsiedztwie dzielnic mieszkaniowych (Centrum Handlowe ETC Gdańsk położone jest w gdańskiej dzielnicy mieszkaniowej Zaspą, Centrum Handlowe Targówek w Warszawie).

W ostatnich latach obserwujemy w Polsce wzrost popularności obiektów handlowych zintegrowanych z centrami komunikacyjnymi. Korzystają one z ruchu generowanego przez dworce autobusowe i stacje PKP. Modne są również małe centra wygodnych zakupów (tzw. *convenience centre*) lokalizowane zarówno w dzielnicach mieszkaniowych dużych aglomeracji, jak i w mniejszych miastach.

Trzeba podkreślić, że dla sektora handlu lokalizacja w przestrzeni miasta jest jednym z najważniejszych czynników. Pierwsze centra handlowe powstałe w USA lokowano w strefie peryferyjnej miast, m.in. w celu „wzmocnienia lokalnych więzi społecznych wśród mieszkańców suburbiów” [Palej 2010]. Nie bez znaczenia były również czynniki ekonomiczne – niższe ceny gruntu w porównaniu z lokalizacją śródmiejską. Konsekwencją tych inwestycji było wyludnienie i osłabienie historycznych centrów miast. Nowoczesne centra handlowe czwartej i piątej generacji powracają obecnie do strefy śródmiejskiej, m.in. jako element procesu gentryfikacji terenów przemysłowych. A ich sąsiedztwo przyciąga wiele nowych inwestycji, takich jak hotele, biurowce, banki i lofty.

Nowoczesne galerie handlowe zlokalizowane w historycznych centrach tworzą nową przestrzeń miast, stają się alternatywą centrum miasta. Jako „idealne” substytuty przestrzeni publicznych stanowią one również konkurencję dla tradycyjnych ulic handlowych i w konsekwencji przyczyniają się do ich degradacji. Ich funkcjo-

nowanie w przestrzeni miasta należy badać w szerokim aspekcie, czyli w sferze ekonomicznej, społecznej i urbanistycznej.

W opinii wielu autorów obecność wielkich centrów handlowych w strefie centralnej miasta prowadzi do jej kryzysu [Bierwiazzonek i in. 2012; Celińska-Janowicz 2011; Ledwon 2008]. Szczególnie złą sławą cieszą się centra handlowe wśród socjologów, którzy są ich zagorzałymi krytykami – postrzegając je jako przestrzenie niegościnne, w których zanikają relacje międzyludzkie [Bauman 2006, cyt. za Bierwiazzonek i in. 2012].

Analizując wpływ centrum handlowego na przestrzeń miast, warto podkreślić że w przypadku inwestycji realizowanych na terenach przemysłowych nie można się zgodzić z tezą o zawłaszczaniu i prywatyzowaniu przez nie przestrzeni publicznej, ponieważ nie były one tradycyjnie ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców, jedynie dla pracowników i kontrahentów. Wraz ze zmianą funkcji na handlową tereny przemysłowe i powojkowe powróciły do miasta.

4. Charakterystyka obiektów i analiza badań terenowych

Do badań szczegółowych wybrano cztery obiekty zlokalizowane w średnich miastach województwa łódzkiego: Bełchatowie, Pabianicach, Piotrkowie Trybunalskim i Tomaszowie Mazowieckim. Analizowane budynki pełniły pierwotnie funkcje przemysłowe, sakralne, a także prewencyjne.

Galeria BAWEŁNIANKA w Bełchatowie

Pierwszą tkalnię mechaniczną w Bełchatowie założył w 1902 r. Perec Frajtag i na jej bazie po II wojnie światowej zorganizowano Bełchatowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego, potocznie zwane „Bawełnianką”, które działały do roku 2009. W centrum miasta, na gruzach Bełchatowskich Zakładów Przemysłu Bawełnianego, w roku 2012 powstała Galeria BAWEŁNIANKA.

Wprowadzenie funkcji handlowo-usługowej na tereny przemysłowe jest ważnym elementem programu rewitalizacji centrum Bełchatowa, opracowanego przez władze miasta, i zapobiega ich dalszej degradacji. Powstały na tym obszarze zupełnie nowe obiekty, i jedynie pozostawiony komin kotłowni oraz ceglany kolor elewacji nowych budynków nawiązują do industrialnej przeszłości. Jest to celowe budowanie tożsamości tego miejsca. Nawiązanie do starej funkcji miało pozwolić mieszkańcom na szybszą identyfikację z nią i zachowanie ciągłości kulturowej.

Jednak Galeria BAWEŁNIANKA nie okazała się sukcesem rynkowym. Pomimo udanej komercjalizacji (oznacza ona podnajem powierzchni użytkowych), nie oddano jej do użytku. Wśród przyczyn niepowodzenia tego przedsięwzięcia wymieniano m.in. problemy projektowe oraz brak płynności finansowej właścicieli [www.dla-handlu.pl/tagi/Galeria-Bawelnianka].

CENTRUM FABRYKA w Pabianicach

Na terenie dawnych Zakładów Przemysłu Wełnianego „Pawelana” (w XIX wieku fabryka braci Baruch) w połowie roku 2014 oddano do użytku nowoczesny kompleks handlowo-usługowo-biznesowy. Powstał tu luksusowy hotel i lofty. Hotel Fabryka Wełny wyróżnia się wyjątkowym projektem wnętrz – nowoczesny design połączono z industrialnymi murami. Do dyspozycji gości przygotowano w nim 54 luksusowych pokoi, 6 sal konferencyjnych oraz centrum SPA i fitness. Zrujnowane budynki odrestaurowano, zachowując wiele detali dawnej fabryki. Dzięki tej inwestycji udało się ożywić to miejsce i przywrócić jego historię. Działania te zostały docenione i w grudniu 2014 r. hotel otrzymał nagrodę Eurobuild Awards w dwóch kategoriach: jako najlepszy nowy hotel w Polsce oraz za rekonstrukcję budynków pofabrycznych.

Galeria STARY ARESZT w Piotrkowie Trybunalskim

W Piotrkowie Trybunalskim obserwujemy przykład rewitalizacji zespołu poklasztornego oo. pijarów z XVII wieku. Centrum handlowe zwane Starym Aresztem, które tu powstało, nawiązuje nazwą do dawnej funkcji prewencyjnej. Władze zaborcze zorganizowały w obiektach poklasztornych więzienie pod koniec XVIII wieku, które funkcjonowało do 2003 roku. W trakcie rewaloryzacji zespołu Starego Aresztu wyburzono część obiektów (administracyjnych i gospodarczych). Zachowano jednak wybrane budynki zabytkowego, starego klasztoru wraz z wieżyczką strażniczą. Mamy tu zatem nową funkcję handlową i jednocześnie nowoczesny element struktury miejskiej – otwarty na miasto, który tworzy nową jakość. Teraz do „aresztu” można swobodnie wejść, a co najważniejsze – bez problemu opuścić te mury. Stary Areszt postrzegany jest jako idealny przykład rewitalizacji zaniedbanego centrum Piotrkowa Trybunalskiego.

Pomimo dobrej lokalizacji w ścisłym centrum miasta, w sąsiedztwie dworca kolejowego i autobusowego, inwestorowi nie udało się w pełni zagospodarować całego obiektu. Wynika to zapewne z tego, że w mieście działają dwie duże galerie handlowe – Focus Mall i Echo, a mieszkańcy centrum miasta nie należą do najbogatszych.

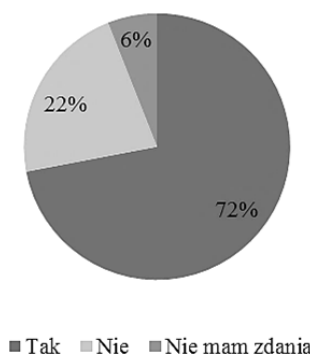
Galeria TOMASZÓW w Tomaszowie Mazowieckim

Na zdewastowanym terenie po Zakładach Tkanin Wełnianych „Mazovia”, w historycznym kwartale miasta powstaje nowoczesne centrum handlowo-usługowe. Obszar ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod wielkopowierzchniowy obiekt handlowy. Niszczące zabudowania dawnej fabryki włókienniczej Maurycego Piescha i Hilarego Landsberga zostały zburzone niemal w całości i miejsce to ma szansę stać się centrum kulturalnym miasta. A forma oraz materiały wykończeniowe nowych budynków będą nawiązywać do przemysłowego charakteru tego obszaru. Ze względu na postindustrialny charakter inwestycja ta bywa nazywana Tomaszowską Manufakturą.

Celem prowadzonych badań było poznanie opinii mieszkańców na temat wykorzystania na cele handlowe budynków pełniących pierwotnie inną funkcję. Podstawową metodą zastosowaną w badaniach była ankieta prowadzona z mieszkańcami Bełchatowa, Pabianic, Piotrkowa Trybunalskiego i Tomaszowa Mazowieckiego. Z kolei za narzędzie badawcze posłużył opracowany przez autorki kwestionariusz ankiety. Badania prowadzono w terminie od września do listopada 2014 r. i łącznie przebadano 327 mieszkańców tych miast. Ponad połowę badanych (59%) stanowiły kobiety. Najlicniejszą grupę pod względem struktury wiekowej reprezentowali ankietowani w przedziale wieku 35-44 lata (32%), a najmniej liczną respondenci w wieku 15-24 lata (8%) i w wieku powyżej 65 lat (9%). Analiza poziomu wykształcenia badanych wykazała, że 42% posiadało wykształcenie średnie, 28% wyższe, 23% zawodowe, a 7% wykształcenie podstawowe. Ponad połowa respondentów (64%) to osoby czynne zawodowo. Renciści/emeryci stanowili 21% ogółu badanych, osoby bezrobotne 8%, a uczniowie/studenci 7%.

Ankietowani zostali poproszeni o wyrażenie opinii na temat roli centrów handlowych w porządkowaniu ładu przestrzennego w mieście. Zapytano ich również, czy pomysł adaptacji budynków, które wcześniej pełniły funkcje przemysłowe, sakralne czy prewencyjne, na centra handlowe jest słuszny. Interesującym zagadnieniem była również opinia mieszkańców w kwestii, czy gentryfikowane obiekty, niegdyś odgrywające bardzo ważną rolę w przestrzeni gospodarczej, a także społecznej, mają obecnie szansę, by zostać symbolami badanych miast.

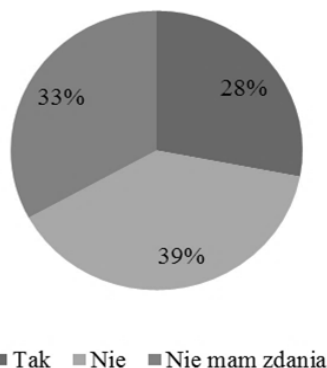
Badania potwierdziły, że mieszkańcy miast pozytywnie odbierają pomysł adaptacji tego typu budynków na centra handlowo-usługowe. Widzą oni w tym możliwość rewitalizacji zdegradowanej przestrzeni miejskiej. Kolejnym pozytywnym argumentem wskazywanym przez respondentów jest fakt otwarcia się obiektów wcześniej niedostępnych dla miast i ich mieszkańców. Ponad połowa ankietowanych osób (72%) uważa, że ich adaptacja jest dobrym pomysłem (rys. 1).



Rys. 1. Odpowiedź na pytanie: Czy adaptacja budynków poindustrialnych na centra handlowe to dobry pomysł?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

Inaczej przedstawiają się odpowiedzi na pytanie „Czy badane obiekty mogą stać się symbolami miast?”. W tym przypadku większość ankietowanych (39%) uważa, że nie jest to możliwe (rys. 2). Twierdząco na to pytanie odpowiedziało 28% z ogółu badanych, a spora grupa (33%) nie ma na ten temat zdania.



Rys. 2. Odpowiedź na pytanie: Czy obiekt tego typu może stać się symbolem miasta?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

Jak wynika z zaprezentowanych badań, opinie respondentów są podzielone. Ankietowani, którzy negatywnie odnieśli się do pomysłu adaptacji obiektów pełniących niegdyś inną funkcję na centra handlowe, twierdzili, że można tę przestrzeń wykorzystać w inny sposób. Wśród ich licznych propozycji można wymienić m.in.: parkingi, centra zabaw dla dzieci, aquaparki, publiczne tereny zielone czy muzeum więziennictwa (przypadek Piotrkowa Trybunalskiego).

5. Podsumowanie

Gentryfikacja obszarów śródmiejskich przez handel, dotycząca najczęściej terenów przemysłowych, prowadzona jest w badanych miastach z różnym powodzeniem. Na podstawie badań można wysnuć wniosek, że kluczem do sukcesu rynkowego centrum handlowego jest przede wszystkim odpowiednia koncepcja w oparciu o profesjonalne badania rynkowe. Ponadto ważna jest dobra lokalizacja i dobór najemców, który powinien być dopasowany do potrzeb i możliwości finansowych lokalnej społeczności. Równie ważna jest architektura obiektów handlowych, często bowiem ona decyduje o pozytywnym wizerunku galerii handlowych. A na terenach postindustrialnych należy koniecznie, w celu zachowania ciągłości i tożsamości kulturowej, podkreślić klimat danego miejsca. Projekty architektoniczne powinny nawiązywać swoją stylistyką do dawnej zabudowy fabrycznej. Dlatego też w badanych obiektach pozostawiono liczne elementy dawnej infrastruktury, takie jak: hale fabryczne, kominy, wieżyczki i fragmenty ogrodzeń.

Na przykładzie badanych centrów handlowych możemy wyróżnić trzy odmienne podejścia do procesu gentryfikacji miast z udziałem funkcji handlowej:

1. Sukcesja funkcji na bazie istniejącej tkanki, czyli nowa funkcja w starych obiektach po modernizacji (STARY ARESZT w Piotrkowie Trybunalskim).

2. Nowa funkcja na terenach poprzemysłowych, w obiektach wyremontowanych oraz w nowo zaprojektowanych (CENTRUM FABRYKA w Pabianicach).

3. Nowa funkcja handlowa na ugorach poprzemysłowych (BAWEŁNIANKA w Bełchatowie, GALERIA TOMASZÓW w Tomaszowie Mazowieckim).

Badania wykazały, że centra handlowe pełnią ważną funkcję dla mieszkańców danych miast, chociaż dostrzegają oni też negatywne skutki ich działalności. np. wzmożony ruch kołowy w ich okolicy, dzięki parkingi i wypieranie z rynku istniejących w sąsiedztwie placówek handlowych, i czasami przyczyniają się do upadku centrum miasta, przejmując jego funkcję. Podobnie ocenili te procesy klienci galerii Focus Mall w Piotrkowie Trybunalskim ankietowani przez B. Gosik [2014]. Mieszkańcy badanych miast są zainteresowani powstawaniem centrów handlowych na zdegradowanych terenach śródmiejskich, aczkolwiek nie postrzegają ich jako symboli miasta.

Literatura

- Bauman Z., 2006, *Płynna nowoczesność*, Wydawnictwo Literackie, Kraków.
- Bierwiaczonek K., Lewicka B., Nawrocki T., 2012, *Rynki, malle i cmentarze. Przestrzeń publiczna miast śląskich w ujęciu socjologicznym*, Zakład Wydawniczy Nomos, Kraków.
- Butler T., 2005, *Gentrification*, [w:] Buck N. et al. (ed.) *Changing cities. Rethinking urban competitiveness cohesion and governance*, Palgrave Macmillan, Basingstoke, New York.
- Butler T., 2007, *For gentrification?*, *Environment and Planning A*, 39 (1).
- Celińska-Janowicz D., 2011, *Centra handlowe wobec miejskiej przestrzeni publicznej – nie tylko imitacja*, [w:] Jażdżewska I. (red.) *Człowiek w przestrzeni publicznej*, XXIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
- Glass R., 1964, *Introduction to London: Aspects of Change*, Centre for Urban Studies, London (przedruk w: Glass R., 1989 *Clichés of Urban Doom*, Blackwell, Oxford).
- Gosik B., 2014, *Wpływ wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na upadłość firm handlowo-usługowych. Przykład Focus Mall w Piotrkowie Trybunalskim*, [w:] Zimon G., Chłodnicka H. (red.), *Przykład Focus Mall w Piotrkowie Trybunalskim*, Pobitno Oficyna Wydawnicza, Rzeszów.
- Górczyńska M., 2012, *Gentryfikacja: proces eklektyczny czy jednorodny?*, [w:] Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście. Część I*, XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
- Grzeszczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa. Charakterystyka, rozwój koncepcji badawczych i przegląd wyjaśnień*, Monografie IGiPZ PAN, 11, Warszawa.
- Jadach-Sepiolo A., 2009, *Wpływ gentryfikacji na zachowanie tożsamości miejsca*, [w:] Gutowski B. (red.), *Fenomen genius loci. Tożsamość miejsca w kontekście historycznym i współczesnym*, Muzeum Pałac w Wilanowie, Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Warszawa.

- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
- Kłosiewicz-Górecka U. (red.), 2011, *Handel wewnętrzny w Polsce 2006-2011*, IBRKK, Warszawa.
- Ledwon S., 2008, *Wpływ współczesnych obiektów handlowych na strukturę śródmieść*, Politechnika Gdańska, Gdańsk.
- Palej M., 2010, *Hybrydy – nowe elementy w strukturze miast*, Czasopismo Techniczne. Architektura, 6-A, Politechnika Krakowska, Kraków.
- Rynek powierzchni handlowych – raport CBRE*, 2013.
- Rynek wewnętrzny w 2013 r. Informacje i opracowania statystyczne*, 2014, GUS, Warszawa.
- www.dlahandlu.pl/tagi/Galeria-Bawelnianka.