

Kierunki przemian funkcjonalno-przestrzennej struktury miast w Polsce po roku 1989

Miasta w Polsce kształtowały się w wyniku historycznych procesów urbanizacji, jednak na obecny kształt ich struktury przestrzennej, w zasadniczy sposób wpłynęły zasady gospodarki planowej, obowiązujące w okresie czterdziestu lat po II wojnie światowej. Nowe warunki gospodarowania i nowe zasady zarządzania miastem prowadzą do istotnych przemian w strukturze użytkowania i sposobie zagospodarowania terenów miejskich.

Czynnikiem, który od roku 1989 zaczął ponownie oddziaływać na użytkowanie terenu w miastach, jest oparte na mechanizmie rynkowym, zróżnicowanie wartości terenów, jako rezultat renty gruntowej. Im większa jest wartość terenu, tym intensywniej jest on wykorzystywany. Wśród nowych zjawisk należy także wymienić szybkie przemiany struktury własnościowej terenów miejskich, a także inwestycyjną działalność prywatnych podmiotów gospodarczych (Kochanowski 1996; Węclawowicz 1999). Na strukturę użytkowania terenu wpływa polityka przestrzenna władz lokalnych, chociaż nie wszystkie samorządy dostrzegają już zależność między sposobem zagospodarowania terenu, jego wartością i dochodami budżetu gminy. Jedną z przyczyn takiej sytuacji jest brak podatku katastralnego zależnego od wartości posiadanej nieruchomości (Markowski 1998).

Przemiany struktury przestrzennej miasta przejawiają się we wszystkich jej elementach i dotyczą fizjonomii miasta, rozmieszczenia funkcji a także rozmieszczenia obszarów społecznych. Poniższe rozważania dotyczą jedynie przeobrażeń w zakresie rozmieszczenia funkcji i sposobach użytkowania terenu.

Struktura użytkowania terenu

Przemiany w tym zakresie są najszerszej badane na obszarach wielkich aglomeracji. W chwili rozpoczęcia procesu wdrażania nowego modelu społeczno-gospodarczego w Polsce, struktura użytkowania terenów w dużych miastach Polski w istotny sposób róż-

niła się od struktury użytkowania w miastach zachodnio-europejskich. W porównaniu przeprowadzonym przez Z. Ziobrowskiego (1992), jako punkt odniesienia potraktowano strukturę terenów zainwestowanych w wybranych miastach zachodnioeuropejskich¹. W miastach tych tereny mieszkaniowe zajmowały od 40 do 43% ogółu terenów zainwestowanych, tereny usług i biznesu 10-14%, tereny przemysłowo-składowe 11-15%, tereny transportu 18-21%, tereny zieleni i urządzeń rekreacyjnych 10-15%, tereny urządzeń infrastruktury technicznej 3,5-4%.

W dużych miastach polskich, udział terenów mieszkaniowych nie przekraczał 40% (w Krakowie 35%, w Warszawie 36%, we Wrocławiu 38%), co wynikało z wieloletnich preferencji dla rozwoju wielkich dzielnic zabudowy wielorodzinnej i bardzo ograniczonej roli budownictwa jednorodzinnego. Obok nadmiernego zagęszczenia terenów mieszkaniowych, ich cechą był niedorozwój usług i terenów rekreacyjnych. W stosunku do Europy Zachodniej, miasta polskie charakteryzowały się natomiast, wyraźnie większym udziałem terenów przemysłowych (16-22% ogółu terenów zainwestowanych). Analiza przeprowadzona na początku okresu transformacji (w roku 1991), wykazała że udział terenów transportowych w miastach Polski i zachodniej Europy jest podobny (18-21%), jednak biorąc pod uwagę dwukrotnie, w tamtym okresie, niższy poziom motoryzacji i usług transportowych, oznacza to znacznie bardziej ekstensywne wykorzystanie tych terenów w Polsce.

Po dziesięciu latach funkcjonowania gospodarki rynkowej i nowego systemu zarządzania terenami miejskimi, wydaje się że następuje stopniowy proces porządkowania i przekształcania struktury funkcjonalno-przestrzennej polskich miast, w kierunku struktury istniejącej w miastach zachodnioeuropejskich. Badania prowadzone przez różnych autorów, wskazują, że zachodzące zmiany dotyczą zarówno stref usługowych ze szczególnym uwzględnieniem centralnych obszarów miast, jak też terenów przemysłowych i terenów mieszkaniowych. Skala tych przemian i ich tempo są zróżnicowane, zależnie od uwarunkowań jakie istnieją w poszczególnych ośrodkach.

Zjawiska zachodzące w centralnych obszarach miast

Szczególnie widoczny jest wzrost intensywności użytkowania terenów w centralnych częściach miast. W ciągu kilkudziesięciu lat struktura funkcjonalno-przestrzenna centrów miast ulegała tylko nieznacznym przemianom. Od roku 1989 następują wyraźne zmiany w proporcjach terenów zajmowanych przez poszczególne funkcje.

Wyniki prac wielu badaczy, analizujących przeobrażenia struktury funkcjonalnej centrów w Krakowie (Górka 1994), Katowicach (Tkocz 1994), Łodzi (Liszewski 1998), Wrocławiu (Miszewska 2000), Poznaniu (Parysek 1998), wskazują na ogólne kierunki przemian. Z powodu wysokich czynszów wynajmu lokali, w centrum utrzymać się mogą tylko działalności przynoszące bardzo wysokie zyski. Stopniowo ograniczana jest funkcja mieszkaniowa na rzecz funkcji usługowych. Na terenach centrum pojawiają się też nowe

¹ Były to takie miasta jak: *Norymberga, Monachium, Bonn, Sztokholm, Zurych, Haga, czyli ośrodki uznawane za dobre funkcjonujące.*

mieszkania, przy czym jest to wysokodochodowe mieszkalnictwo w wyremontowanych kamienicach lub plombach w starej zabudowie. Zmienia się struktura oferowanych usług. Obok szybkiego rozwoju placówek handlowych, w centrach rozwijają się instytucje finansowe (głównie banki, firmy ubezpieczeniowe, biura maklerskie), hotele, biura podróży. Handel zaspokajający podstawowe potrzeby mieszkańców (małe sklepy spożywcze i wielobranżowe, bary mleczne i in.), zastępowany jest przez ekskluzywne placówki takie jak: sklepy z drogą odzieżą, kosmetykami, sklepy jubilerskie, optyczne, zegarmistrzowskie, apteki, a także egzotyczne restauracje i placówki należące do światowych sieci gastronomicznych (Mc Donalds, Pizza Hut itp.). Na kształtującą się strukturę funkcjonalną centrów największych aglomeracji, wpływa nastawienie funkcji na obsługę nie tylko mieszkańców miasta ale w znacznym stopniu otaczającego regionu.

W odniesieniu do okresu transformacji, A. Jelonek (1994) wyróżnia kolejne fazy procesu przemian lokalizacji sieci usług na obszarze centrum. W fazie pierwszej na sieć placówek dużych uspołecznionych organizacji handlowych, zaczęły nakładać się usługi i handel prywatny (przenośne stragany, kantory). W drugiej fazie nastąpiła prywatyzacja i likwidacja dużych uspołecznionych organizacji handlowo-usługowych, co stworzyło znacznie większe możliwości sprzedaży i dzierżawy lokali. W tej fazie uwidacznia się większa rola samorządów lokalnych w kształtowaniu przestrzennej struktury rozmieszczenia funkcji. Trzecia faza rozpoczęła się po wykorzystaniu istniejących lokali na cele handlowe i usługowe. Nasiliła się wówczas konkurencja między użytkownikami lokali, którą wygrywają podmioty zdolne zapłacić większe czynsze. W rezultacie obserwowana jest eliminacja części placówek, niedopasowanych do funkcji centrum miasta.

Ze względu na reprezentacyjny charakter, centralne części miasta są przedmiotem szczególnego zainteresowania samorządów lokalnych w wielu ośrodkach. Można też wskazać na szereg przykładów ponoszenia przez władze miast znacznych nakładów na kompleksową modernizację ulic i placów. Działania te oraz ich skala i zasięg, zależą jednak od możliwości a także od priorytetów poszczególnych samorządów lokalnych. Problemem wielu miast staje się zaniedbanie przestrzeni publicznych. B. Jałowiecki (1996) wskazuje na Warszawę jako negatywny przykład zaniedbań samorządu w tym zakresie.

Tereny mieszkaniowe miast w zmienionych warunkach ustrojowych

Dzielnice wielkich bloków

Należy przypomnieć że jednym z rezultatów polityki mieszkaniowej w okresie 40-letniego realnego socjalizmu było powstanie znacznej ilości mieszkań charakteryzujących się stosunkowo niskim standardem i niską jakością wykonania. Dzielnice składające się z bloków wytworzonych zgodnie z technologiami przyjętymi w różnych okresach (wielki blok, wielka płyta, fabryki domów), stopniowo degradują się i wymagają intensywnej odnowy i rekonstrukcji. Coraz częściej tereny wielkich blokowisk zaliczane

sądo zabudowy substandardowej, charakteryzującej się wysokimi kosztami eksploatacji i znacznym zużyciem technicznym i społecznym (Markowski 1998).

Pogarsza się społeczna ocena użyteczności mieszkań w blokach i obniża się poziomu satysfakcji użytkowników tych mieszkań – mieszkańców blokowisk. Dzielnice te, w coraz większym stopniu, będą się stawać terenami koncentracji słabszych ekonomicznie grup ludności.

Zarówno w Polsce jak i w innych krajach postsocjalistycznych, rola dzielnic o zabudowie blokowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa jest nieporównywalnie duża w stosunku do krajów Europy Zachodniej. Stopniowy rozwój innych form zabudowy, głównie budownictwa jednorodzinnego, nie zmieni faktu jeszcze przez wiele lat, znaczna część społeczności naszych miast będzie mieszkańcami dzielnic wielkich bloków. Ta cecha będzie odróżniała miasta post-socjalistyczne od miast w innych regionach świata. Wielkie bloki mieszkalne powstawały w wielu krajach ale jedynie w Europie środkowej mieszka w nich tak wysoki (niejednokrotnie 30-40%), odsetek społeczności miast.

Jak już wspomniano, w chwili obecnej obserwowana jest przyspieszona degradacja tych dzielnic, szczególnie widoczna w osiedlach starszych. Dostrzegając spontaniczny rozwój placówek handlowych i usługowych, trzeba też zauważyć pogarszający się stan budynków i zanik obiektów i urządzeń infrastruktury społecznej.

Charakter placówek infrastruktury społecznej lokalizowanej w dzielnicach mieszkaniowych, był konsekwencją struktury wiekowej mieszkańców. Jest to widoczne we wszystkich dzielnicach wielkich bloków, szczególnie w miastach średniej wielkości, gdzie w danym okresie budowano tylko jedną dużą dzielnicę mieszkaniową, którą następnie zasiedlali ludzie w zbliżonym wieku. Zjawisko to jak wiadomo rodziło szereg problemów związanych z potrzebami w zakresie infrastruktury społecznej. W jednym momencie pojawiało się ogromne zapotrzebowanie na żłobki, następnie przedszkola, szkoły podstawowe itd., a po kilku latach problemem stało się wykorzystanie wybudowanej bazy. Część tych budynków zaadaptowano na inne cele, niektóre stoją niewykorzystane. W celu ich wykorzystania, samorządy niejednokrotnie lokalizują tam funkcje administracyjne, charakterystyczne dla centrum miasta, (np. Rejonowego Urzędu Pracy w budynku dawnego żłobka, w oddalonej od śródmieścia dzielnicy Opola).

Jednym z najważniejszych problemów polityki przestrzennej władz miejskich będzie przekształcanie dzielnic wielkich bloków w atrakcyjne i racjonalnie zagospodarowane obszary, ponieważ ze względu na skalę zjawiska i niedostateczne tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego nie ma możliwości dopuszczenia do degradacji tych dzielnic i pozostawienia ich jako terenów zamieszkania o niskim standardzie. Modernizacja tych dzielnic będzie procesem kosztownym i długotrwałym.

Zagrożenie procesami degradacji

Omawiając pewne symptomy procesu degradacji, które występują w powojennych dzielnicach wielkich bloków, należy jednak podkreślić, że procesem tym zagrożone są przede wszystkim stare dzielnice dużych miast. Szczególną kategorią starych obszarów mieszkaniowych, w pierwszym rzędzie zagrożonych degradacją należą osiedla

przykładowe. Zagadnienie to występuje szczególnie wyraźnie w miastach konurbacji górnośląskiej, w których udział osiedli przykopalnianych i przyfabrycznych w ogólnej strukturze zasobów mieszkaniowych jest znaczny. Osiedla przykładowe uznawane są od dawna za nieatrakcyjne, stąd część mieszkań, które z różnych przyczyn zostały opuszczone, nie znajdowało nowych lokatorów. W takiej sytuacji mieszkania przydzielano rodzinom z marginesu społecznego przez co zmieniał się skład społeczny dzielnicy. Również prywatyzacja części mieszkań nie przyniosła rezultatów w postaci remontów budynków, ponieważ nabywcami stały się osoby, których nie stać na podejmowanie kosztownych prac modernizacyjnych /procesy te analizowała L. Frąckiewicz (1996).

Mimo, iż wyburzono, wiele osiedli przykopalnianych i przyfabrycznych, które charakteryzowały się szczególnie przestarzałą substancją mieszkaniową i zużyciem technicznym, jak podkreśla J. Rajman, udział najstarszej zabudowy i jej rozmieszczenie w przestrzeni miejskiej, stanowią w dalszym ciągu istotne ograniczenie rozwoju wielu miast konurbacji górnośląskiej (Rajman 1997).

Z doświadczeń miast w krajach wysokorozwiniętych wynika, że zjawisko degradacji określonych obszarów traktowane jest jako bariera rozwoju miasta i wymaga aktywnej polityki ze strony administracji. Ze względu na zróżnicowanie tych obszarów i stopień zaawansowania procesów degradacji, stosowane są różne programy prowadzące do modernizacji, rehabilitacji czy rewitalizacji dzielnic miasta. Podstawowym warunkiem prowadzenia skutecznej polityki wobec procesów degradacji jest ich monitorowanie, dokonanie trafnej diagnozy oraz posiadanie odpowiednich instrumentów prawnych i finansowych (Siemiński 1999). W warunkach polskich takim instrumentem mogłaby być ustawa o renowacji i modernizacji zabudowy, natomiast środki finansowe musiałyby ulec zwiększeniu.

Nowe obszary mieszkaniowe

Po roku 1990, obserwowany jest wzrost znaczenia budownictwa indywidualnego. Zainteresowanie społeczeństwa możliwością przeniesienia się do takiego typu zabudowy jest znaczne i jedynie bariery finansowe powodują, że rozwój terenów zabudowy jednorodzinnej nie jest szybszy.

Wyrazem potrzeby bardziej intensywnego wykorzystania terenów miejskich jest rozwój zabudowy wielorodzinnej w dużych miastach, która powstaje na niezabudowanych dotąd działkach, w centrum lub w jego pobliżu. Są to na ogół domy o wysokim standardzie mieszkań (z garażami i innymi udogodnieniami). Mieszkania te mają zwykle większą powierzchnię niż budowane we wcześniejszych okresach mieszkania w blokach. Są to lokale bardzo drogie, ale zapewniają warunki zamieszkania na odpowiednio wysokim poziomie, przy jednoczesnej bliskości centrum. W warunkach niewydolności systemów komunikacyjnych w polskich miastach, czynnik ten ma szczególnie istotne znaczenie dla części kadry zatrudnionej w zlokalizowanych w centrum instytucjach biznesu.

Z badań prowadzonych na terenie aglomeracji Gdańska i Gdyni w połowie lat dziewięćdziesiątych (Dutkowski 1996) wynika, że nowe obszary mieszkaniowe występują

gównie w postaci niewielkich zespołów zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej w następujących formach: tzw. dobra lokalizacji w starych dzielnicach willowych i na obrzeżach śródmieść, uzupełnienia i dogęszczenia w dzielnicach bloków spółdzielczych oraz nowe lokalizacje wzdłuż tras wylotowych i przy trasie obwodowej aglomeracji

Przekształcenia w obrębie terenów przemysłowych

Zasady gospodarki rynkowej i mechanizm renty gruntowej spowodowały, że w strefach centralnych miast zachodnioeuropejskich, funkcja przemysłowa została wyparta przez inne konkurencyjne funkcje. W Polsce w warunkach gospodarki centralnie planowanej gdy cena gruntu praktycznie nie odgrywała jakiegokolwiek roli, proces ten został zahamowany. Wiele zakładów przemysłowych bez ograniczeń zajmowało tereny miejskie traktując nadwyżkę posiadanych gruntów jako rezerwę. W rezultacie szereg obszarów miejskich o korzystnej lokalizacji i dużym poziomie dostępności, było niewykorzystanych lub wykorzystywanych w sposób ekstensywny. Obszary zajęte przez przemysł to przede wszystkim:

- stare dzielnice przemysłowe, których historia sięga XIX i początku XX wieku. Dzielnice te nie ulegały rekonstrukcji, tak jak miało to miejsce w wielu starych okręgach przemysłowych Europy Zachodniej, tylko zachowały się w mało lub wcale niezminionej formie do dnia dzisiejszego. Takie obszary znajdują się w pobliżu obecnych centrów miast. Przekształcenie i nowe zagospodarowanie starych dzielnic przemysłowych należy niewątpliwie do najważniejszych problemów w sferze gospodarki przestrzennej w wielu miastach Polski,
- obszary zajęte przez nowe inwestycje z okresu tzw. socjalistycznej industrializacji. Tereny te położone są zwykle na obrzeżach miast,
- szczególnie przypadek stanowią ośrodki miejskie, które powstały od podstaw jako zaplecze dla zakładów przemysłowych w nowych okręgach surowcowych. Dla potrzeb nowych inwestycji zajmowano tereny bez istotnych ograniczeń finansowych.

W okresie po roku 1989, w zmienionych warunkach gospodarczych, nastąpiło szereg zjawisk, które spowodowały uwolnienie części terenów zajętych przez przemysł. Należą do nich m.in.: likwidacja szeregu zakładów, ograniczenie produkcji w wielu przedsiębiorstwach, a także szukanie oszczędności i dodatkowych źródeł pozyskiwania środków finansowych. Zjawiska te spowodowały, że w granicach wielu miast, pojawiły się znaczne tereny możliwe do zagospodarowania. Przy czym forma i stan istniejącego zagospodarowania sprawia, że przystosowanie ich do zmienionych funkcji wymaga na ogół znacznych nakładów.

Prowadzone w różnych miastach Polski, badania przekształceń zachodzących w przestrzennej strukturze użytkowania terenów, wskazują, że następuje stopniowa zmiana zagospodarowania nie efektywnie dotąd użytkowanej części terenów przemysłowych. Liczne hurtownie i placówki handlu detalicznego pojawiły się na terenach zlikwidowanych zakładów przemysłowych lub na terenach zakładów funkcjonujących, które dążą do bardziej efektywnego wykorzystania zajmowanych terenów i budynków.

Ze względu na skalę problemu i ilość starych terenów przemysłowych, jednym z najciekawszych i najszerzej badanych obszarów pozwalających na obserwację procesu przemian przestrzennych, jest Łódź. Należy podkreślić, że ze względów ekonomicznych, przemysł jest zainteresowany pozbyciem się dużej części zajmowanych terenów lub ich efektywnym wykorzystaniem. Badania przeprowadzone przez S. Liszewskiego (1997) w 80 zakładach przemysłowych Łodzi wykazały, że posiadają one nadwyżkę ponad 200 ha terenu i ponad 500 tys. m² zbędnej powierzchni biurowej i chciałyby te nadwyżki wydzierżawić. Analiza zagospodarowania terenów przemysłowych Łodzi w roku 1998, wykazała, że w latach 90. na terenach przemysłowych nastąpiły istotne zmiany funkcjonalne (Marczyńska-Witczak, Szafrąńska 1999). Zaobserwowano postępujący proces wypierania funkcji przemysłowej przez funkcje usługowe. Proces ten jest najsilniejszy na obszarach w pobliżu centrum miasta. Wraz z oddalaniem się od centrum presja funkcji usługowych staje się coraz słabsza. Produkcyjny charakter zachowują młodsze tereny przemysłowe (powstałe w latach 60. i 70.), znajdujące się w strefie położonej najdalej od centrum.

Najszybciej zmienia się więc użytkowanie terenów przemysłowych rozproszonych w centralnych obszarach miasta. W nowszych dzielnicach przemysłowych, zmieniają się użytkownicy, jednak bez zmiany przemysłowej funkcji terenu. Generalnie w wyniku wspomnianych wyżej badań wykazano, że tempo i zakres w użytkowaniu terenów przemysłowych zależy od położenia terenu w strukturze przestrzennej miasta.

Przykład Łodzi wskazuje też, że w niektórych starych ośrodkach przemysłowych restrukturyzacja przemysłu przybiera formę dezindustrializacji. Przestrzenne skutki tego procesu objawiają się w postaci niezagospodarowanych przez dłuższy czas terenów i zabudowań opuszczonych przez przemysł. Dynamika opisywanych przemian spowodowała, że nastąpiło wyraźne ograniczenie powierzchni zajętych przez przemysł. W okresie 1988-96 powierzchnia terenów przemysłowych w tzw. strefie wewnętrznej Łodzi zmniejszyła się o 24% (Piech 1999).

Przekształcenia terenów przemysłowych obserwowane są w wielu miastach. Przykładem może być tzw. dzielnica przemysłowa Opola, która w wyniku lokalizacji na terenach przemysłowych dużych sklepów i licznych hurtowni, zaczęła spełniać funkcje handlowo-usługowe.

Analizy wskazują, że dynamika przekształceń terenów przemysłowych byłaby jeszcze większa gdyby proces ten nie napotykał na szereg barier głównie o charakterze prawnym i ekonomicznym. Pewnym zagrożeniem dla osiągnięcia prawidłowej struktury użytkowania terenów może się stać zjawisko spekulacji gruntami. M. Kochanowski zwraca uwagę, że nie tylko przedsiębiorstwa przemysłowe, ale także inne instytucje (np. wyższe uczelnie) oddają w dzierżawę przekazane im wcześniej przez władze tereny i obiekty, które w rezultacie są użytkowane w inny sposób niż przewiduje to plan miejscowy (Kochanowski 1996).

Uwagi końcowe

W prezentowanych rozważaniach starano się zwrócić uwagę na najbardziej charakterystyczne kierunki przemian struktury funkcjonalno-przestrzennej miast w Polsce,

po roku 1989. Niewątpliwie tempo i skala tych przemian jest zróżnicowana zależnie od miasta. Nasilenie pewnych zjawisk zależy od lokalnych uwarunkowań, do których należą m.in.:

- dotychczasowa struktura użytkowania przestrzeni ukształtowana historycznie,
- struktura bazy ekonomicznej miasta, jej stan i kierunki przekształceń oraz związana ze stanem bazy sytuacja na rynku pracy,
- kondycja najważniejszych przedsiębiorstw,
- atrakcyjność miasta dla inwestorów zewnętrznych,
- aktywność samorządu w zakresie realizacji strategii rozwojowej i przyjęte priorytety tej strategii (w tym skłonność samorządu do inwestycji w zakresie infrastruktury i ogólnie materialnego kształtowania przestrzeni).

Mimo tej zróżnicowanej sytuacji gospodarczej i społecznej miast, zaobserwować można pewne generalne tendencje w zakresie opisywanych przemian.

Budownictwo mieszkaniowe realizowane w ostatnich latach nie zajmuje nowych terenów na wielkie dzielnice mieszkaniowe. Nowe obszary mieszkaniowe to raczej niewielkie zespoły wypełniające wolne przestrzenie na terenach już uzbrojonych. Ilość powstających mieszkań jest ograniczona, natomiast ich jakość nieporównywalnie wyższa w stosunku do mieszkań z okresu realnego socjalizmu. Rośnie rola budownictwa jednorodzinnego.

Obserwowane są symptomy procesu degradacji określonych obszarów miasta. Dotyczy to starych śródmiejskich dzielnic mieszkaniowych, osiedli przyfabrycznych, a w dalszej perspektywie może pojawić się w powojennych dzielnicach wielkich bloków.

Stare tereny przemysłowe, szczególnie na obszarach śródmiejskich, zajmowane są na cele usługowe, przy czym niejednokrotnie ilość terenów oferowanych lub pozostawionych przez przemysł przewyższa możliwości ich zagospodarowania przez inne funkcje.

Obok dynamicznego rozwoju funkcji usługowych w centrach miast, podobnie jak w miastach wielu regionów świata, na obrzeżach miast rozwijają się nowe przestrzenie handlowo-usługowe. Strefy te przejmują część funkcji handlowych i usługowych, spełnianych dotąd przez placówki w centrum miasta.

Generalnie, obok procesów oczekiwanych i pożądanых, pojawiają się również zagrożenia. Rolą władz samorządowych i rządowych jest modyfikowanie tych procesów i niedopuszczanie do negatywnych skutków społecznych i przestrzennych. Stąd tak istotna wydaje się wiedza na temat kierunków przemian i ich skutków oraz identyfikacja zagrożeń, jako ważna przesłanka niezbędnych działań administracji szczególnie na szczeblu lokalnym.

Szereg z wymienionych zjawisk występowało znacznie wcześniej w przestrzeni miast zachodnioeuropejskich i amerykańskich, stąd niezwykle użyteczne jest studiowanie kierunków polityki przestrzennej, stosowanych rozwiązań i programów realizowanych w miastach, które rozwijały się w warunkach gospodarki rynkowej.

- Dutkowski M., 1996, *Transformacja gospodarki i zmiany struktury przestrzennej aglomeracji Gdańska-Gdyni w latach 1990-1994*, [w:] P. Korcelli (red.) *Aglomeracje miejskie w procesie transformacji*, I, Zeszyty IGiPZ PAN, 41, s. 13-38.
- Frąckiewicz L., 1966, *Jaka przyszłość dla śląskich zespołów mieszkaniowo-przemysłowych*, [w:] N. Juzwa, K. Wódz (red.) *Rewitalizacja historycznych dzielnic mieszkalno-przemysłowych. Idee-projekty-realizacje*, Katowice.
- Górka Z., 1994, *Zmiany w strukturze funkcjonalnej centrum Krakowa w dobie transformacji społeczno-ekonomicznej Polski*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*, VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Jałowicki B., 1996, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni w okresie transformacji systemowej*, [w:] *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN, 175, Warszawa, s. 21-50.
- Jelonek A., 1994, *Zmiany w lokalizacji usług w regionie miejskim w okresie transformacji*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*, VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Kochanowski M., 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, Biuletyn KPZK PAN 175, Warszawa, s. 7-20.
- Liszewski S., 1997, *Przemiany funkcjonalne i przestrzenne terenów przemysłowych Łodzi*, [w:] *Aglomeracje miejskie w procesie transformacji*, VI, Zeszyty IGiPZ PAN, 46, 23-38.
- Liszewski S., Wolaniuk A., 1998, *Centra miast polskich w okresie transformacji*, [w:] T. Markowski, T. Marszał (red.) *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Biuletyn KPZK PAN, 182, 129-151.
- Marczyńska-Witczak E., Szafrńska E., 1999, *Tereny przemysłowe w przestrzeni miasta i ich przekształcenia*, [w:] W. Michalski (red.) *Spoleczno-ekonomiczne problemy aglomeracji Łódzkiej*, RCSS BRR w Łodzi, PTG Oddział w Łodzi.
- Markowski T., 1998, *Główne tendencje rozwoju i problemy strukturalne polskich metropolii w nowych warunkach ustrojowych*, [w:] T. Markowski, T. Marszał (red.) *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Biuletyn KPZK PAN, 182, 7-24.
- Miszewska B., 2000, *Rodzaje sukcesji funkcjonalnej w mieście na przykładzie Wrocławia*, [w:] J. Słodczyk (red.) *Spoleczne, gospodarcze i przestrzenne przeobrażenia miast*, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Parysek J., 1998, *Przekształcenia przestrzenno-strukturalne Poznania w okresie transformacji społeczno-ustrojowej*, [w:] T. Markowski, T. Marszał (red.) *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Biuletyn KPZK PAN, 182, s. 45-65.
- Piech M., 1999, *Przemiany przestrzenne i funkcjonalne terenów przemysłowych Łodzi w latach 1988-1996*, [w:] *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społeczno-przestrzennych w dużych miastach*, XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Rajman J., 1997, *Struktura przestrzenna ludności i osadnictwa aglomeracji katowickiej w okresie transformacji gospodarczej*, [w:] P. Korcelli (red.) *Aglomeracje miejskie w procesie transformacji*, VI, Zeszyty IGiPZ PAN, 46, s.39-67.
- Siemiński W., 1999, *Problemy miejskich obszarów zdegradowanych w krajach rozwiniętych*, Człowiek i środowisko, 23 (2-3).

- Tkocz M., 1994, *Funkcje centrum a funkcje peryferii Katowic w okresie powstania miasta i współczesnie*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*, VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Węclawowicz G., 1999, *Miasto polskie w transformacji – kształtowanie się miasta post- socjalistycznego*, [w:] *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społeczno-przestrzennych w dużych miastach*, XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Ziobrowski Z., 1992, *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.

Directions in transformations of the functional and spatial structure of towns in Poland after 1989

Summary

The new conditions of economy and the new rules for town management lead to significant changes in the land use structure of urban areas. The land use structure in Polish towns differs from the one observed in the western-European towns in certain aspects. This is mainly a result of the forty years of lacking market mechanisms (including land rent). After ten years of market economy operation, a gradual process of ordering the functional and spatial structure of Polish towns is observed.

What is especially visible, is the growing intensity of land use in the centres of towns, where specialised services replace residential functions, basic services and the remaining industrial functions. The areas so far occupied by the industry are activated. On the outskirts of towns new trade and services areas are created, which take over a part of the function held by the town centres. One may observe symptoms of degradation of old residential districts and housing districts organised near industrial plants. The phenomenon of degradation also occurs in certain districts occupied by high block of flats.

*Janusz Śtodczyk, prof. dr hab.
Uniwersytet Opolski
Wydział Ekonomiczny
ul. Ozimska 46, 45-058 Opole*