

# 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](http://www.pracnaukowe.ue.wroc.pl)  
[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://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](mailto:econbook@ue.wroc.pl)  
[www.ksiegarnia.ue.wroc.pl](http://www.ksiegarnia.ue.wroc.pl)

Druk i oprawa: TOTEM

## Spis treści

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

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

## Summaries

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

---

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

**Krystian Heffner**

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach  
e-mail: heffner@ue.katowice.pl

---

## ODDZIAŁYWANIE CENTRÓW HANDLOWYCH NA PRZEKSZTAŁCENIA STREFY ZEWNĘTRZNEJ METROPOLII W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM

---

### THE IMPACT OF SHOPPING MALLS ON THE TRANSFORMATIONS OF THE METROPOLITAN OUTER ZONE IN THE ŚLĄSKIE VOIVODESHIP

---

DOI: 10.15611/pn.2015.408.07

**Streszczenie:** W zewnętrznych strefach metropolii w Polsce zachodzą trwałe zmiany, zarówno związane z postępującą urbanizacją, jak i spowodowane powstaniem i funkcjonowaniem wielkogabarytowych centrów handlowych. Ich rozwój w charakterystycznych lokalizacjach w przestrzeni miejskiej, szczególnie w obszarach zewnętrznych dużych miast, skutkuje licznymi zmianami, począwszy od architektonicznych, poprzez urbanistyczne, komunikacyjne, ekonomiczne oraz na rynku pracy, po zagospodarowanie przestrzenne oraz wzorce obsługi handlowej mieszkańców. To także zanik tradycyjnych podstaw funkcjonowania małych miast, w tym dotychczasowych funkcji usługowo-handlowych sprawowanych wobec obszarów wiejskich w otoczeniu aglomeracji miejskich. Powstanie centrów handlowych przekształca strukturę przestrzenno-społeczną zewnętrznych stref metropolii, zmieniając kierunki ciężenia i potoki ruchu. Przestrzeń i zagospodarowanie tych stref staje się coraz bardziej monofunkcyjne i rozproszone. Klasyczne teorie lokalizacji handlu i usług nie uwzględniają specyfiki funkcjonowania nowoczesnych centrów handlowych oraz ich uwarunkowań i oddziaływań w przestrzeni. W celu rozpoznania zmian funkcjonalno-przestrzennych, jakie dokonują się w zewnętrznej strefie aglomeracji górnośląskiej pod wpływem centrów handlowych, przeprowadzono bezpośrednie badania. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne w badanych małych miastach i obszarach wiejskich ocenili przedstawiciele władz lokalnych oraz mieszkańcy tych miejscowości.

**Słowa kluczowe:** centrum handlowe, strefa zewnętrzna metropolii, małe miasta, zmiany funkcjonalne, zmiany przestrzenne.

**Summary:** In the outer metropolitan zones in Poland the processes of permanent structural and spatial changes are taking place and they are connected with both urbanization and the creation and operation of large-scale shopping centers. Their development in specific locations in urban space results in a number of changes, ranging from architectural, through urban planning, transport, economic and those on the labor market. It also affects spatial development and patterns of shopping services. These processes are particularly evident in the outer

areas of metropolises and big cities. They also decline the traditional base of small towns' functions, including previous trade and service functions, to be carried to rural areas in surroundings' of the urban agglomerations. The rise of shopping centers transforms the spatial and social structure of outer metropolitan areas, changing gravity directions and the traffic flows. Classic location and central places theories do not include specifics of functioning of modern shopping centers and their determinants and impacts in space. Spatial development of these zones is becoming increasingly monofunctional and dispersed. A direct study was carried out to recognize the functional and spatial changes taking place in the outer zone of the Upper Silesian agglomeration influenced by many shopping centers. Functional and spatial changes in the surveyed small towns and rural areas were assessed by the representatives of local authorities and local residents.

**Keywords:** shopping center, metropolitan outer zone, small towns, functional changes, spatial changes.

## 1. Wstęp

Doświadczenia zachodnioeuropejskie wskazują, że w zewnętrznych strefach metropolii zachodzą trwałe zmiany, zarówno związane z postępującą urbanizacją, jak i spowodowane powstaniem i funkcjonowaniem wielkogabarytowych centrów handlowych<sup>1</sup>. Ich rozwój w charakterystycznych lokalizacjach w przestrzeni miejskiej, szczególnie w obszarach zewnętrznych dużych miast, skutkuje licznymi zmianami, począwszy od architektonicznych, poprzez urbanistyczne, komunikacyjne, ekonomiczne i na rynku pracy, po zagospodarowanie przestrzenne, zachowania społeczne i wzorce obsługi handlowej mieszkańców. Zmiany te to jednak przede wszystkim zanik tradycyjnych podstaw funkcjonowania małych miast, w tym dotychczasowych funkcji usługowo-handlowych sprawowanych wobec obszarów wiejskich w otoczeniu aglomeracji miejskich [Heffner 2010, s. 37; Sić 2007, s. 7–8].

Powstanie centrów handlowych przekształca strukturę przestrzenno-społeczną zewnętrznych stref metropolii, zmieniając kierunki ciężenia i potoki ruchu (w skali lokalnej, ponadlokalnej, a czasami regionalnej) [*The Socio-Economic Contribution...* 2015, s. 10–11]. Przestrzeń i zagospodarowanie tych stref staje się coraz bardziej monofunkcyjne (funkcja mieszkaniowa) i zdecentralizowane. Klasyczne teorie, odnoszące się do lokalizacji handlu i usług w układach hierarchicznych miast i osiedli wiejskich (m.in. Christaller, Lösch, Isard), praktycznie nie uwzględniają specyfiki oddziaływań wielkopowierzchniowych centrów handlowych oraz warunków ich funkcjonowania w przestrzeni. Lokalne ośrodki miejskie w strefach ze-

---

<sup>1</sup> *Centrum handlowe* (ośrodek handlowy) to nowoczesne zgrupowanie sklepów, zakładów gastronomicznych i usługowych, punktów bankowych i innych obiektów, tworzone przez co najmniej kilka sklepów i punkt gastronomiczny podstawowego żywienia, prowadzonych przez różne przedsiębiorstwa. Stanowi ono całość pod względem handlowo-asortymentowo-usługowym, budowlano-architektonicznym, organizacyjno-administracyjnym i jest przystosowane do obsługi zmotoryzowanych nabywców [Mikołajczyk 2011; Strużycki (red.) 2000, s. 32].

wewnętrznych metropolii przechodzą współcześnie dynamiczne zmiany – nie tylko pod silnym wpływem centrów aglomeracji (obszarów metropolitalnych), ale zmieniają swoje struktury gospodarcze i społeczne oraz rozwijają nowe funkcje pod wpływem nowych form masowego handlu i usług [Heffner 2008; Thomas, Bromley, Tallon 2006].

Wynika stąd konieczność szczegółowej analizy i badań tych zjawisk na gruncie polskim, tak aby możliwe było wskazanie form koegzystencji obu dróg zaspokajania potrzeb mieszkańców w zewnętrznych strefach metropolii. Obecnie centra handlowe pozbawiają skutecznie małe miasta dotychczasowych funkcji obsługi lokalnych rynków [Heffner, Twardzik 2013; Twardzik 2013]. Badania w tym zakresie są również istotne z punktu widzenia wyboru lokalizacji dla nowych inwestycji centrów handlowych oraz strategii rozwoju małych miast i obszarów wiejskich położonych w tych strefach. Klasyczne teorie lokalizacji handlu i usług nie uwzględniają specyfiki funkcjonowania nowoczesnych centrów handlowych oraz ich uwarunkowań i oddziaływań w przestrzeni.

Specyficznym przykładem jest aglomeracja górnośląska, która skupia 19 miast i ponad 2,5 mln mieszkańców. Zakres zmian funkcjonalno-przestrzennych w zewnętrznej strefie aglomeracji górnośląskiej, zachodzących pod wpływem centrów handlowych, był przedmiotem bezpośrednich badań. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne w badanych małych miastach i obszarach wiejskich<sup>2</sup> dostrzegają zarówno przedstawiciele władz lokalnych, jak i mieszkańcy tych miejscowości. Wyniki badań mogą stanowić istotne uzupełnienie teorii rozwoju lokalnego i regionalnego, gdzie traktuje się handel wielkopowierzchniowy (m.in. centra handlowe) jako jeden z zewnętrznych czynników rozwoju, nie doceniając jego bezpośredniego wpływu na procesy rozwojowe.

Celem opracowania jest sformułowanie oceny, w jakim stopniu centra handlowe „drenują” funkcje miastotwórcze małych miast w zewnętrznej strefie metropolii oraz stwierdzenie, czy, lub w jakim stopniu, oddziałują na powstawanie monofunkcyjnych (mieszkaniowych) struktur osadniczych. Wiele wskazuje również na to, że lokalizacja centrów handlowych w strefach zewnętrznych metropolii przyczynia się w istotny sposób do zmian w strukturze funkcjonalnej tych obszarów, przyspieszając przekształcenia w kierunku monofunkcyjności mieszkaniowej.

## 2. Strefa zewnętrzna metropolii

Jako wyróżnik metropolii (miast odpowiedniej wielkości z bezpośrednio powiązanymi strefami) i obszarów metropolitalnych traktuje się ich funkcje, często pojmowane jako synonim wszelkich funkcji wielkomiejskich kształtujących przestrzeń

---

<sup>2</sup> Badania przeprowadzono w 14 jednostkach lokalnych (gminach miejskich, miejsko-wiejskich i wiejskich): Pszczyna, Wodzisław Śląski, Myszków, Żywiec, Kłobuck, Gorzyce, Orzesze, Kozięgłowy, Suszec, Toszek, Imielin, Chełm Śląski, Ornontowice, Ślemień.



zewnątrzną miasta. Są to funkcje regionotwórcze wiążące centrum (miasto centralne) z jego zapleczem. Jeśli przyjąć, że metropolia (i jej obszar metropolitalny) funkcjonuje głównie przez kontakty i działania zewnętrzne (inne metropolie, aktywności międzynarodowe, ponadregionalne), to funkcje metropolitalne obejmują znacznie szersze i bardziej skomplikowane typy powiązań. Obszar metropolitalny jest jednostką funkcjonalną tworzoną przez duży, złożony i spójny funkcjonalnie zespół miejski, którego istotną cechą stanowi występowanie funkcji metropolitalnych, a także powiązań funkcjonalnych [Markowski, Marszał 2007].

Zdefiniowanie obszaru metropolitalnego w sensie przestrzennym jest kwestią umowną, jednak jego zasięg nie może być utożsamiany ze strefą podmiejską. *Obszar metropolitalny* jest to układ osadniczy o cechach wielkomiejskich (monocentryczny lub policentryczny), złożony z wielu struktur zabudowy o charakterze miejskim i wiejskim, charakteryzujących się wysokim stopniem zurbanizowania.

Powstawanie obszaru metropolitalnego jest konsekwencją rozwoju funkcji metropolitalnych, które wywołują różnokierunkowe migracje ludności oraz przemieszczenia działalności gospodarczej, szczególnie wymagającej dużych powierzchni użytkowych, na peryferia obszarów centralnych aglomeracji miejskich. Konsekwencją są nowe formy powiązań tych obszarów zarówno pomiędzy sobą, jak i z metropolitalnym centrum. Małe ośrodki miejskie strefy zewnętrznej obszaru metropolitalnego są często miejscem tych przemian. Wiele zasięgów oddziaływania jest zmiennych i dynamicznych. Obszar metropolitalny jest zbiorem jednostek osadniczych o rozmytych i dynamicznych granicach, których przebieg ma znaczenie głównie umowne i poznawcze.

Definiując *obszar metropolitalny*, najczęściej przyjmuje się jednoznaczne założenie, że jest to strefa, w której można zidentyfikować przestrzenne skutki oddziaływania własnych funkcji metropolitalnych oraz skutki lokalne wynikające z międzynarodowych wpływów innych metropolii [Marszał 2005, s. 48–72]. W większości polskich ośrodków o charakterze metropolitalnym skutki te nie są jeszcze tak istotne, z wyjątkiem zlokalizowania w każdym z nich sieci centrów handlowo-usługowych (hipermarketów, sieci dyskontowych, galerii handlowych) globalnych firm handlowych.

*Obszar metropolitalny* jest także definiowany jako teren (przestrzeń) wielkiego miasta lub wzajemnie zależnych wielkich miast (centrum obszaru metropolitalnego) oraz powiązanego z nim lub z nimi funkcjonalnie otoczenia (strefa zewnętrzna obszaru metropolitalnego) ustalony zgodnie z zasadniczym podziałem terytorialnym państwa na gminy, stanowiący kompleks osiedleńczy zamieszkały przez co najmniej 500 tys. osób, połączony bezpośrednio z zagraniczną siecią transportu, komunikacji oraz usług [Markowski, Marszał 2007]. Funkcjonalne powiązanie gmin strefy zewnętrznej z centrum obszaru metropolitalnego to powiązanie, w ramach którego w strefie zewnętrznej obszaru metropolitalnego występują najwyższej rangi funkcje metropolitalne, a w szczególności funkcje polityczne, administracyjne, gospodarcze, społeczne i kulturalne, które uzupełniają funkcje metropolitalne obszaru centralne-

go. W definicjach obszaru metropolitalnego kategorycznie rozdziela się centrum od strefy zewnętrznej, często wskazuje się na występowanie sytuacji konfliktowych, które kumulują się właśnie w strefie zewnętrznej obszaru metropolitalnego i są jej charakterystyczną cechą. Strefa zewnętrzna jest funkcjonalnie powiązana z centrum układu poprzez zurbanizowane obszary podmiejskie, o znacznym nasileniu konfliktów społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Strefa zewnętrzna metropolii to obszar wiejski w różnych fazach procesu urbanizacji z licznymi małymi miastami, które pierwotnie spełniały funkcje obsługi obszarów lokalnych, a współcześnie w coraz większym stopniu dominują funkcje mieszkaniowe [Heffner 2013, s. 13–14].

### **3. Funkcjonowanie małych miast i obszarów wiejskich w strefie zewnętrznej**

W strukturach przestrzennych i społeczno-kulturowych krajów europejskich małe miasta i ich wiejskie zaplecze są istotnym elementem krajobrazu, gospodarki oraz życia społecznego. Jeśli po wejściu Polski do struktur europejskich istotnym zmianom ulegają warunki gospodarowania i kierunki powiązań społeczno-gospodarczych obszarów wiejskich, to oddziałuje to również na uwarunkowania rozwoju małych miast. W szczególnej sytuacji rozwojowej znajdują się niewielkie ośrodki miejskie funkcjonujące w strefach metropolitalnych, w których zmiany gospodarcze, społeczne i kulturowe zachodzą niezwykle dynamicznie [Knox, Meyer 2012, s. 142–158]. Małe miasta położone w strefach silnego oddziaływania aglomeracji miejskich przechodzą fazę istotnych przemian funkcji miejskich, która przede wszystkim skutkuje narastaniem nowej funkcji mieszkaniowej, związanej z wchłonięciem większości ich zdolnych do pracy mieszkańców przez rynki pracy ulokowane zewnętrznie – w dużych centrach miejsko-przemysłowych.

Analogiczne przemiany charakteryzują wiejskie zaplecze małych miast, zmieniając dotychczasowe wzorce obsługi i wzmacniając przesunięcia przynajmniej części funkcji centralnych do głównych ośrodków miejskich. W strefach zurbanizowanych małe miasta i ich otoczenie wiejskie upodabniają się stopniowo do oddalonych stref mieszkaniowych wewnątrz aglomeracji miejskich. Większość z nich zachowuje jednak – przede wszystkim ze względu na istniejące morfologiczne układy lokalnych centrów – podstawowe funkcje usługowe [Heffner, Marszał 2006, s. 7–20]. Jednak funkcje usługowe o rozszerzonym zakresie (wyspecjalizowane i podstawowe), lokujące się masowo w ich zewnętrznych obszarach, ponownie zmieniły uwarunkowania rozwoju małych miast. Znajdujące się w zasięgu powiązań z centralnym rynkiem pracy i regionalnym rynkiem zbytu lokalne ośrodki stopniowo oddają pozostające w nich funkcje usługowe (często już tylko podstawowe) do nowych centrów handlowo-usługowych z obrzeży aglomeracji miejskich [van Heur 2010, s. 189–192].

W tym kontekście istotne jest zarówno poszukiwanie czynników podtrzymujących rozwój małych miast, głównie w strefach zurbanizowanych, jak i formułowa-

nie koncepcji ich funkcjonowania jako struktur miejskich zapewniających wysoki standard i poziom życia mieszkańców oraz ludności pobliskich obszarów wiejskich<sup>3</sup>.

#### **4. Małe miasta i obszary wiejskie w strefie zewnętrznej w woj. śląskim**

Mieszkańcy zewnętrznej strefy metropolii w woj. śląskim są liczną grupą (ponad 3,2 mln osób) o specyficznych cechach społeczno-ekonomicznych, wynikających z dominującego do niedawna przemysłowego charakteru miejsca zamieszkania. Województwo śląskie zamieszkuje niemal 4,7 mln osób, co stanowi 12,2% ludności Polski, z czego 3,7 mln to mieszkańcy miast. Jest to najbardziej zurbanizowany region w Polsce (78,4% ludności miejskiej) o najwyższej w kraju gęstości zaludnienia – 377 osób/km<sup>2</sup> (średnia krajowa – 123 osoby/km<sup>2</sup>). W regionalnej przestrzeni powstały i funkcjonują centra handlowe nowej generacji zlokalizowane zarówno w śródmieściach, jak i na peryferiach miast, w miastach największych oraz w mniejszych jednostkach osadniczych. Istotne zmiany funkcjonalno-przestrzenne powodowane rozwojem centrów handlowych zachodzą w małych miastach oraz obszarach wiejskich strefy zewnętrznej.

Mieszkańcy miast, szczególnie z obszaru centralnego metropolii górnośląskiej, chętnie przenoszą się do strefy podmiejskiej oraz na obszary wiejskie położone w strefie zewnętrznej metropolii, upatrując tu lepszych warunków życia (środowisko przyrodnicze), spokoju oraz wygody. Mieszkając poza miastem, większość aktywności życiowych realizują jednak w ośrodkach miejskich, tj. praca, edukacja, kultura, zakupy, rozrywka, nowe miejsce zamieszkania najczęściej staje się tylko ich „sypialnią”. Obszary wiejskie otaczające metropolię górnośląską, wraz z położonymi tu małymi miastami, stopniowo przekształcają się z układów z funkcjami rolniczymi, przemysłowymi i usługowymi z udziałem funkcji mieszkaniowej, w których małe ośrodki miejskie spełniały funkcje centralne (w klasycznym rozumieniu) – w monofunkcyjne obszary z dominacją funkcji mieszkaniowej. Charakterystyczną cechą zewnętrznej strefy metropolii górnośląskiej jest utrzymująca się wysoka, a w wielu miejscowościach wiejskich rosnąca, gęstość zaludnienia, która rekompensuje (w znaczącym stopniu) spadki zaludnienia w miastach strefy centralnej obszaru metropolitalnego. Zmiany struktury funkcjonalnej obszarów wiejskich i małych miast w otoczeniu metropolii, a także ich znaczący potencjał demograficzny oraz

---

<sup>3</sup> Jest to szczególnie istotny problem dla kilkunastu (15) małych miast funkcjonujących w prawie całkowicie zurbanizowanej strefie zewnętrznej aglomeracji górnośląskiej. Skupiska nowych, kompleksowych usług wymuszają na pobliskich ośrodkach lokalnych przededefiniowanie dotychczasowych koncepcji rozwoju (podstawy wzrostu opierano na funkcjach typu centralnego), ale również poszukiwanie formuły funkcjonowania w przekształconej przestrzeni górnośląskiego układu metropolitalnego [Heffner, Twardzik 2013].

rynkowy – przy zachowaniu codziennych kontaktów z miastami jej obszaru centralnego – uatrakcyjniła lokalizacje na ich obrzeżach dla masowego handlu i usług.

W dekadzie 2004–2014 w woj. śląskim nastąpił dynamiczny rozwój centrów handlowych. Duża chłonność rynku, wysokie przeciętne wynagrodzenie przewyższające średnią krajową, duża liczba mieszkańców skoncentrowana w aglomeracji śląskiej, mobilność mieszkańców, dobrze rozwinięta sieć drogowa i komunikacja publiczna oraz niska stopa bezrobocia stwarzają doskonałe warunki do lokalizacji centrów handlowych różnych typów zarówno w strefie metropolitalnej, jak i w ośrodkach regionalnych oraz w miastach średniej wielkości.

### **5. Oddziaływanie centrów handlowych na zmiany funkcjonalno-przestrzenne w strefie zewnętrznej metropolii w woj. śląskim**

Sytuację małych miast oraz gmin wiejskich położonych w sąsiedztwie obszarów metropolitalnych można oceniać dwojako. Duże centra handlowe oraz sklepy zlokalizowane w miastach aglomeracji mogą przyciągać klientów z mniejszych miejscowości, co skutkuje zanikiem tradycyjnych form handlu w miasteczkach i gminach wiejskich (por. m.in. [Wójtowicz-Wróbel 2008; Adamczyk 2013]). W wielu pracach stwierdza się jednak, że odpowiednia polityka w zakresie udostępniania terenów inwestycyjnych może skutkować lokowaniem się centrów handlowych w mniejszych miejscowościach (np. [Thomas, Bromley, Tallon 2006; Heffner, Twardzik 2011]). Istotne jest wskazanie beneficjentów poszczególnych działań realizowanych przez władze lokalne oraz kto ponosi koszty ich decyzji. Wśród potencjalnych beneficjentów wymienia się centra handlowe i sieci sklepów – głównie spożywczych oraz mieszkańców, którzy korzystają z bardziej rozbudowanej oferty handlowej. Jednak rozwój nowych form handlu stanowi zagrożenie dla egzystencji sklepów funkcjonujących do tej pory na terenie poszczególnych małych miast i gmin wiejskich.

Zmiany zachowań konsumenckich przenikające do gmin pozostających pod wpływem dużych aglomeracji miejskich stanowią wypadkową lokalnej polityki związanej z rozwojem funkcji handlowej w małych miastach i gminach wiejskich. W pierwszej kolejności dokonano próby określenia zestawu terenów inwestycyjnych ze szczególnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych pod handel i usługi. Po drugie, uzyskano opinie przedstawicieli władz lokalnych na temat najbardziej pożądanых inwestorów, o których czyni się starania, uwzględniając gminne oferty inwestycyjne. Identyfikowano też instrumenty, które są stosowane w gminach w celu przyciągnięcia inwestorów z sektora handlu, a także dla ochrony lokalnych handlowców.

W przypadku gmin miejskich (średnich i małych miast) zlokalizowanych często w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji górnośląskiej oferta terenów inwestycyjnych skoncentrowana jest zarówno na inwestorach z sektora budownictwa mieszkaniowego, jak i firmach zajmujących się działalnością produkcyjną. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny pod budowę

obiektów handlowych wielkopowierzchniowych są najczęściej zlokalizowane w sąsiedztwie głównych dróg (np. w Orzeszu przy drodze prowadzącej w kierunku Gliwic), natomiast w centrach miast istnieją możliwości zagospodarowania terenów pod drobny handel oraz usługi. W większości badanych miast średniej wielkości w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono możliwość lokowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W Wodzisławiu Śląskim tego typu obiekty mogą być budowane w sąsiedztwie dworca autobusowego, na terenach byłego ośrodka Ligi Obrony Kraju (LOK) oraz na obrzeżach stadionu miejskiego. Z kolei w Żywcu na lokalizację obiektów handlowych o dużej powierzchni wskazano hale po zakładach produkcyjnych wraz z halą targową oraz tereny w centrum miasta. Wśród miast średnich wyjątek stanowi Pszczyna, w której na podstawie uwarunkowań i ustalenia studium nie wyznaczono obszarów, na których mogą być lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Sąsiedztwo obszaru metropolitalnego zwiększa szansę na sprowadzenie do miasta inwestorów, co wpływa pozytywnie na sytuację na rynku pracy oraz zapewnia większe wpływy do budżetu lokalnego. Włodarze małych miast i gmin wiejskich szans dla swoich ośrodków upatrywali również w procesie suburbanizacji i „rozlewania się” miast. Liczą, że część dotychczasowych mieszkańców aglomeracji zechce przenieść się na bardziej atrakcyjne tereny mieszkaniowe, kreowane i oferowane na obszarze miast okalających aglomerację górnośląską (akcentowano to m.in. w Suszcu, Chełmie Śląskim, Orzeszu, Ornontowicach). Aż 1/3 respondentów nie widzi żadnych zagrożeń związanych z sąsiedztwem dużej aglomeracji miejskiej, chociaż są świadomi, że w konkurencji o potencjalnych inwestorów, również tych dużych z branży handlowej, małe miasta mają znikome szanse. W kilku przypadkach wskazywano na zmniejszenie się poziomu bezpieczeństwa publicznego i wzrost anonimowości związany z napływem nowych mieszkańców na tereny rezydencjalne.

Dla rozwoju lokalnych ośrodków miejskich słabszy poziom integracji lokalnej w strefach metropolitalnych łączy się z rozszerzonym, konkurencyjnym układem powiązań, który uwzględnia dominujące sąsiedztwo centrów aglomeracji i ich struktur obsługi (np. wielkie centra handlowo-usługowe, hurtownie, handel i usługi wyspecjalizowane itp.).

W małych miastach i gminach wiejskich następują stopniowe i zróżnicowane przekształcenia struktury handlu spowodowane zmianami zachowań konsumentskich. Intensywność zmian zależy od wielkości gminy oraz jej sąsiedztwa względem obszaru metropolitalnego. W gminach wiejskich przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w sektorze handlu następują najwolniej (o wiele większe zmiany dotyczą terenów rezydencjonalnych), natomiast w małych i średnich miastach wynikają głównie z ekspansji sieci spożywczych supermarketów. Mimo ograniczeń w dyfuzji zachowań konsumenckich z metropolii do strefy zewnętrznej zmiany wydają się nieuniknione – nowoczesne techniki handlu (m.in. sprzedaż internetowa oraz zakupy grupowe) niwelują bariery związane z odległością lub ekonomią skali i pozwalają również mieszkańcom zewnętrznej strefy metropolii partycypować w pełnej ofercie

handlowej i usługowej. Pozytywne aspekty, związane z rozwojem funkcji handlowej, przeważają nad negatywnymi i uznaje się, że lokalizacja centrów handlowych i supermarketów przynosi korzyści zarówno dla gminy (wpływ z podatków i opłat lokalnych, nowe miejsca pracy), jak i mieszkańców (większy komfort zakupów, większy wybór produktów, możliwość korzystania z dodatkowej niedostępnej dotychczas oferty spędzania czasu wolnego). Zmiany negatywne łączy się głównie z likwidacją małych sklepów, uznając jednak, że to naturalna konsekwencja gry rynkowej (por. [van Leeuwen, Rietveld 2011]).

Sektor handlu i usług nie jest – z punktu widzenia władz lokalnych – głównym czynnikiem rozwoju, stąd starania o przyciągnięcie zewnętrznych inwestorów koncentrowały się głównie na firmach produkcyjnych (małe i średnie miasta) lub na przedsiębiorcach z branży turystyki i rekreacji oraz inwestorach mieszkaniowych (gminy wiejskie).

Generalnie, sąsiedztwo metropolii – zdaniem przedstawicieli władz lokalnych – generuje więcej pozytywnych niż negatywnych efektów rozwojowych, a lokalizacja w zewnętrznej strefie metropolii traktowana jest jako szansa (dobra dostępność do miejskich udogodnień, np. specjalistyczne usługi medyczne, szkolnictwo wyższe, kultura, rynek pracy), która sprzyja poprawie jakości życia mieszkańców gmin wiejskich i małych miast. Jako szansę traktuje się również możliwość przyciągnięcia nowych mieszkańców.

## **6. Oddziaływanie centrów handlowych na przekształcenia strefy zewnętrznej metropolii w woj. śląskim**

W połowie drugiej dekady 21. wieku nasycenie obiektami nowoczesnego handlu wielkopowierzchniowego zbliża się w wielu dużych polskich miastach do punktu krytycznego, za który uważa się osiągnięcie powierzchni sprzedaży porównywalnej z miastami zachodnioeuropejskimi (2 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca). W miastach aglomeracji górnośląskiej wskaźnik ten wynosi 1,78 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca (z czego 0,69 m<sup>2</sup> tej powierzchni przypada na centra handlowe) i wiele wskazuje na to, że ich wielkość i rozmieszczenie kształtuje się w sposób żywiołowy, często bez uwzględnienia istniejącej struktury przestrzennej handlu i usług w miastach aglomeracji. Również uwzględnienie rzeczywistych potrzeb mieszkańców, dostępność obiektów wielkopowierzchniowych oraz ich standard, kształt architektoniczny i powiązania z innymi funkcjami usługowymi, których deficyt jest wciąż odczuwalny w wielu gęsto zaludnionych obszarach, wskazuje na priorytet przyciągania inwestorów i stosunkowo swobodne lokowanie obiektów w metropolitalnej przestrzeni miast górnośląskich.

Po pierwszym etapie powstawania wielkopowierzchniowych super- i hipermarketów oraz centrów handlowych pierwszej generacji<sup>4</sup> w obszarach peryferyjnych

---

<sup>4</sup> Etapy rozwoju (generacje) centrów handlowych mają charakter ewolucyjny i są określane poprzez zmiany struktury użytkowania ich powierzchni. Centra łączące handel z działalnością usługową to I generacja, handel z działalnością usługową i rozrywkową – II generacja, handel z działalnością

dużych miast, przy głównych szlakach komunikacyjnych wychodzących z miast, zaobserwować można było fazę lokalizacji śródmiejskich, w dużych dzielnicach mieszkaniowych, a także w strefie pozamiejskiej, zewnętrznej. W trzecim etapie – inwestorzy poszukują lokalizacji dla obiektów nieco mniejszych w małych miastach, a nawet w obszarach wiejskich, ale z gęstością zaludnienia często zbliżoną do miejskiej. Tego typu zmiany dotyczą głównie strefy zewnętrznej metropolii, gdzie powstają liczne obiekty sieci dyskontowych oraz lokalne centra handlowe.

Rosnąca skala inwestycji handlowych skutkuje silnym wzrostem konkurencji w tym sektorze, co w wypadku zbliżania się do bariery popytu może w przyszłości skutkować ich zamykaniem, przy dalszym trwaniu wielkopowierzchniowych hal handlowych wraz z otaczającą infrastrukturą. Konsekwencją to różnego typu opuszczone placówki handlowo-usługowe, otoczone dużymi parkingami, trudne do rewitalizacji, zaburzające krajobraz w skali lokalnej i naruszające ład przestrzenny. Szczególnie narażone na taką ścieżkę rozwoju funkcji handlowo-usługowej są małe miasta i ich wiejskie otoczenie w zewnętrznej strefie metropolii, gdzie obiekty wielkopowierzchniowe są pożądanymi inwestycjami. Samorządy traktują tego typu formy przestrzenne jako wizytówki miejscowości, a nawet lokalne atrakcje. Działania na rzecz przyciągania wszelkich inwestycji, szczególnie o większej skali (a do takich należą obiekty handlu wielkopowierzchniowego), zmiany w kierunku monofunkcyjności mieszkaniowej, przejmowanie obsługi ludności wiejskiej przez obiekty wielkopowierzchniowe ze strefy zewnętrznej miast aglomeracji górnośląskiej w poważnym stopniu ograniczają możliwości rozwoju, a co za tym idzie również rewitalizacji, centrów małych miast z otoczenia metropolii. Odejście od rozwoju wielofunkcyjnego obszarów wiejskich na rzecz wzrostu znaczenia funkcji mieszkaniowej upodabnia sytuację rozwojową wielu małych miast do licznych wielkomiejskich dzielnic mieszkaniowych w ośrodkach tworzących metropolię górnośląską.

Modele konsumpcji najszybciej zmieniają się w dużych miastach, a głównymi wyznacznikami zmian są rosnące dochody mieszkańców, zwiększanie się wydatków na konsumpcję dóbr i usług, wzrost wymagań co do oferty handlowej, atmosfery zakupów oraz formy architektonicznej obiektów handlowych i ich otoczenia nie tylko jako miejsc zakupów, ale i spędzania wolnego czasu (por. m.in. [Lowe, Wrigley 2000; Kucharska, Twardzik 2007]). Dlatego w miastach dużych i mniejszych ośrodkach rosną wymagania wobec inwestorów, którzy uczynią je atrakcyjnymi i konkurencyjnymi zarówno pod względem handlowym, jak i w wymiarze konkurencji pomiędzy miastami w skali lokalnej, regionalnej, a nawet europejskiej. Z tego względu tylko obiekty dobrze wpisujące się w lokalną przestrzeń, ale i w lokalne i regionalne potrzeby, charakteryzujące się wyróżniającymi i indywidualizującymi cechami mogą taką rolę pełnić.

---

usługową, rozrywkową i rekreacyjną – III generacja, natomiast centra łączące handel z działalnością usługową, rozrywkową, rekreacyjną, kulturalną oraz mieszkaniową i biurową – to IV i V generacja (por. [Twardzik 2014]).

Z drugiej strony, w obliczu pogłębiającego się rozwarstwienia społecznego, postępującego starzenia się ludności w skali całego regionu śląskiego, małe ośrodki miejskie i ich zurbanizowane, wiejskie otoczenie są miejscem, gdzie tradycyjne formy handlu – często wyspecjalizowane w dostarczaniu produktów lokalnych, ekologicznych, naturalnych itp., a także dysponujące placami rynkowymi (rynkami), bazarami, grupami sklepów i targowisk tworzącymi niewielkie kompleksy – odpowiadają zróżnicowanym potrzebom konsumentów i umożliwiają satysfakcjonującą obsługę w lokalnym zasięgu. Warto rozważyć również koncepcje racjonalnej i przemyślanej lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w ściśłych centrach małych miast. Zachowanie równowagi między handlem nowoczesnym a tradycyjnym stanowi najważniejsze wyzwanie dla formułowania koncepcji kształtowania funkcji handlowo-usługowych w polskich miastach, szczególnie tych mniejszych, w perspektywie drugiej dekady 21. wieku.

## Literatura

- Adamczyk R., 2013, *Sektor usług w małych miastach strefy zewnętrznej aglomeracji górnośląskiej*, Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geographica Socio-Oeconomica, vol. 15, s. 61–76.
- Heffner K., 2008, *Zmiany roli i kierunków rozwoju małych miast w strefach metropolitalnych*, Biuletyn KPZK PAN, z. 238, *Ośrodki lokalne w strefie oddziaływania wielkich miast*, red. K. Heffner, T. Marszał, s. 6–23.
- Heffner K., 2010, *Zmiany struktury funkcjonalnej małych miast w obszarach metropolitalnych*, [w:] Heffner K., Polko A. (red.), *Transformacja funkcji miejskich w ośrodkach lokalnych*, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice, s. 35–52.
- Heffner K., 2013, *The outer metropolitan zone*, Studia Regionalia no. 37, *The Impact of Shopping Malls on the Outer Metropolitan Zones (The Example of the Silesian Voivodeship)*, eds. K. Heffner, M. Twardzik, s. 12–19.
- Heffner K., Marszał T., 2006, *Uwarunkowania rozwoju i zmiany w zagospodarowaniu małych miast w Polsce w drugiej połowie XX w.*, Biuletyn KPZK PAN, z. 226, *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, red. K. Heffner, T. Marszał, s. 7–20.
- Heffner K., Twardzik M., 2011, *Centra handlowe w projektach rewitalizacji małych miast w województwie śląskim*, Studia KPZK PAN, t. 136, *Rewitalizacja. Gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, red. K. Heffner, T. Marszał, s. 55–68.
- Heffner K., Twardzik M., 2013, *Społeczne oddziaływanie nowoczesnych centrów handlowo-usługowych na małe miasta w zewnętrznej strefie aglomeracji górnośląskiej*, Studia Ekonomiczne 144, *Nowoczesne instrumenty polityki rozwoju lokalnego – zastosowanie i efekty w małych miastach*, red. K. Heffner, M. Twardzik, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, s. 95–108.
- Heur B. van, 2010, *Small cities and the geographical bias of creative industries research and policy*, Journal of Policy Research in Tourism, Leisure & Events, vol. 2, s. 189–192.
- Knox P.L., Mayer H., 2012, *Europe's internal periphery. Small towns in the context of reflexive polycentricity*, [w:] Lorenzen A., van Heur B. (eds.), *Cultural Political Economy of Small Cities*, Routledge, London–New York, s. 142–158.
- Kucharska B., Twardzik M., 2007, *Koncentracja i integracja w handlu: aspekt teoretyczny*, Prace Naukowe Wyższej Szkoły Biznesu w Dąbrowie Górniczej, Dąbrowa Górnicza.
- Leeuwen E.S. van, Rietveld P., 2011, *Spatial consumer behaviour in small and medium-sized towns*, Regional Studies, vol. 45, no. 8, s. 1107.



- Lowe M., Wrigley N., 2000, *Retail and the urban*, Urban Geography, vol. 21, iss. 7, s. 640–653.
- Markowski T., Marszał T., 2007, *Metropolie i procesy metropolizacji w Polsce*, Biuletyn KPZK PAN, z. 230, *Procesy metropolizacji w regionie podkarpackim Rzeszów-Lwów*, red. Makiela Z., Fedan R., s. 8–26.
- Marszał T., 2005, *Funkcje obszaru metropolitalnego Łodzi*, Biuletyn KPZK, z. 215, *Obszar metropolitalny Łodzi – wyzwania i problemy*, red. K. Bald, T. Markowski, s. 48–72.
- Mikołajczyk J., 2011, *Centra handlowe jako forma koncentracji funkcjonalno-przestrzennej handlu*, Zeszyty Naukowe nr 184, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, s. 125–137.
- Sić M., 2007, *Spatial and functional changes in recent urban development of Zagreb*, Dela, vol. 27, s. 5–15.
- Strużycki M. (red.), 2000., *Koncentracja w handlu a współpraca producentów i dystrybutorów*, Instytut Rynku Wewnętrznego i Konsumpcji, Warszawa.
- The Socio-Economic Contribution of European Shopping Centres*, International Council of Shopping Centers, Inc., ICSC Research, London 2015.
- Thomas C., Bromley R., Tallon A., 2006, *New 'High Streets' in the Suburbs? The growing competitive impact of evolving retail parks*, The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research, vol. 16, iss. 1, s. 43–68.
- Twardzik M., 2013, *The impact of shopping malls on the outer metropolitan zone and their social influence*, Studia Regionalia, no. 37, *The Impact of Shopping Malls on the Outer Metropolitan Zones (The Example of the Silesian Voivodeship)*, eds. K. Heffner, M. Twardzik, s. 85–101.
- Twardzik M., 2014, *Typologia i znaczenie centrów handlowych dla miast województwa śląskiego*, Studia Miejskie, z. 16, s. 129–145.
- Wójtowicz-Wróbel A., 2008, *Metropolitalne uwarunkowania rozwoju małych miast i zmian w ich tożsamości – przykład Słomnik i Niepołomic*, Czasopismo Techniczne, z. 5A/2008, Politechnika Krakowska, s. 161–174.