

JACEK MAY

## Typy przekształceń miejskich obszarów przemysłowych w latach 90-tych – przykład Łodzi

Przestrzeń zainwestowania miejskiego w Łodzi charakteryzuje się pewną specyfiką uwarunkowaną historycznymi procesami rozwoju miasta i przemysłu w mieście (rys. 1). W dzielnicach centralnych, na głównej osi N – S, znajdują się liczne „stare” tereny przemysłowe powstałe przed 1939 rokiem, często w czasach „Ziemi Obiecanej”. Przerastają się one ze starą tkanką mieszkaniową dzielnic śródmiejskich. „Nowe” tereny przemysłowe powstały w Łodzi dopiero w latach 60-tych i 70-tych, głównie w NW i SE częściach miasta. Obszary te położone są na zewnątrz linii kolejowej, tzw. „kolei obwodowej”, otaczającej szeroko rozumiane śródmieście Łodzi. W okresie powstawania, „nowe” tereny przemysłowe były położone na obszarach niezabudowanych, na ówczesnych peryferiach miasta. Jednakże wraz z rozwojem ludnościowym i przestrzennym Łodzi tereny te zostały otoczone przez zabudowę blokową nowych osiedli (M. Koter 1969; M. Koter, S. Liszewski, T. Marszał, S. Pączka; 1991).

Taka sytuacja, wynikające z niej problemy komunikacyjne i infrastrukturalne oraz historycznie ukształtowana struktura branżowa, mają wpływ na przemysł Łodzi w nowych warunkach gospodarowania (E. Marczyńska-Witczak; 1996).

Postępujące szybkie i częste zmiany całego zespołu czynników warunkujących działalność gospodarczą, powodują konieczność adaptacji zakładów przemysłowych. Efektem nieumiejętności lub niemożności adaptacji jest zmniejszanie się i w konsekwencji likwidacja tych zakładów. Natomiast umiejętności adaptacyjne warunkują przetrwanie zakładów istniejących, powstawanie nowych oraz ich wzrost i rozwój. W ramach adaptacji można ponadto zauważyć łączenie się lub podział istniejących zakładów.

Powyższe zjawiska mogą powodować przemieszczenia centrów działalności przemysłowej na nowe tereny w obrębie miasta oraz zmiany dotychczasowych funkcji terenów zainwestowania miejskiego.

Autor zakłada, że adaptacja zakładów przemysłowych do nowych warunków gospodarowania (bądź brak tej adaptacji) powoduje przekształcenia w przestrzeni fizjonomii i morfologii miasta (M. Koter, 1969). Przekształcenia te można ujmować w skali większych jednostek przestrzennych. Obserwacja zmian w takiej skali pozwala na wyznaczenie kierunków „migracji” przemysłu w mieście i pomaga określić obszary o różnych tendencjach rozwoju działalności gospodarczej.



1. tereny energetyczne, 2. tereny magazynowe różnego wieku, 3. tereny przemysłowe powstałe przed 1945 r., 4. tereny przemysłowe powstałe po 1945 r., 5. ulice dwujezdniowe, 6. pozostałe ważniejsze ulice, 7. koleje, 8. granice obrębów geodezyjnych

Rys. 1 Wybrane infrastrukturalne uwarunkowania lokalizacyjne zakładów przemysłowych w Łodzi, na tle obrębów geodezyjnych.

Źródło: Opracowanie własne

Przedmiotem niniejszego artykułu są obszary przemysłowe w Łodzi rozumiane jako pewne jednostki przestrzenne na których zlokalizowano zakłady przemysłowe. Za podstawową przestrzenną jednostką badawczą przyjęto obręby geodezyjne. Pod uwagę brano znajdujące się na ich terenie zakłady przemysłowe o wielkości powyżej 6 zatrudnionych, wykonujące działalność gospodarczą zaliczaną w klasyfikacji EKD do sekcji D- „Działalność produkcyjna”. Ogólną liczbę zakładów podzielono na trzy klasy wielkościowe, we-

dług liczby zatrudnionych, tzn. zakłady małe o zatrudnieniu od 6 do 20 osób, średnie 21-100 osób i duże powyżej 100 zatrudnionych. Dane wyjściowe dotyczące konkretnych lokalizacji bądź ich zmian, pochodzą z bazy danych REGON Urzędu Statystycznego w Łodzi. Zakres czasowy opracowanych dotychczas materiałów obejmuje lata 1992-1997.

Aby prześledzić dynamikę przekształceń przestrzeni przemysłowej Łodzi autor wyznaczył obszary o relatywnym wzroście lub spadku udziałów różnych klas wielkościowych zakładów przemysłowych.

W tym celu obliczono ilorazy lokalizacji dla każdego obrębu geodezyjnego w dwóch horyzontach czasowych, na początku i końcu okresu badawczego. Ilorazy te pokazują proporcjonalność rozmieszczenia danej klasy wielkościowej zakładów względem ogólnej liczby zakładów. Następnie pokazano zmiany ilorazów lokalizacji w latach 1992-1997

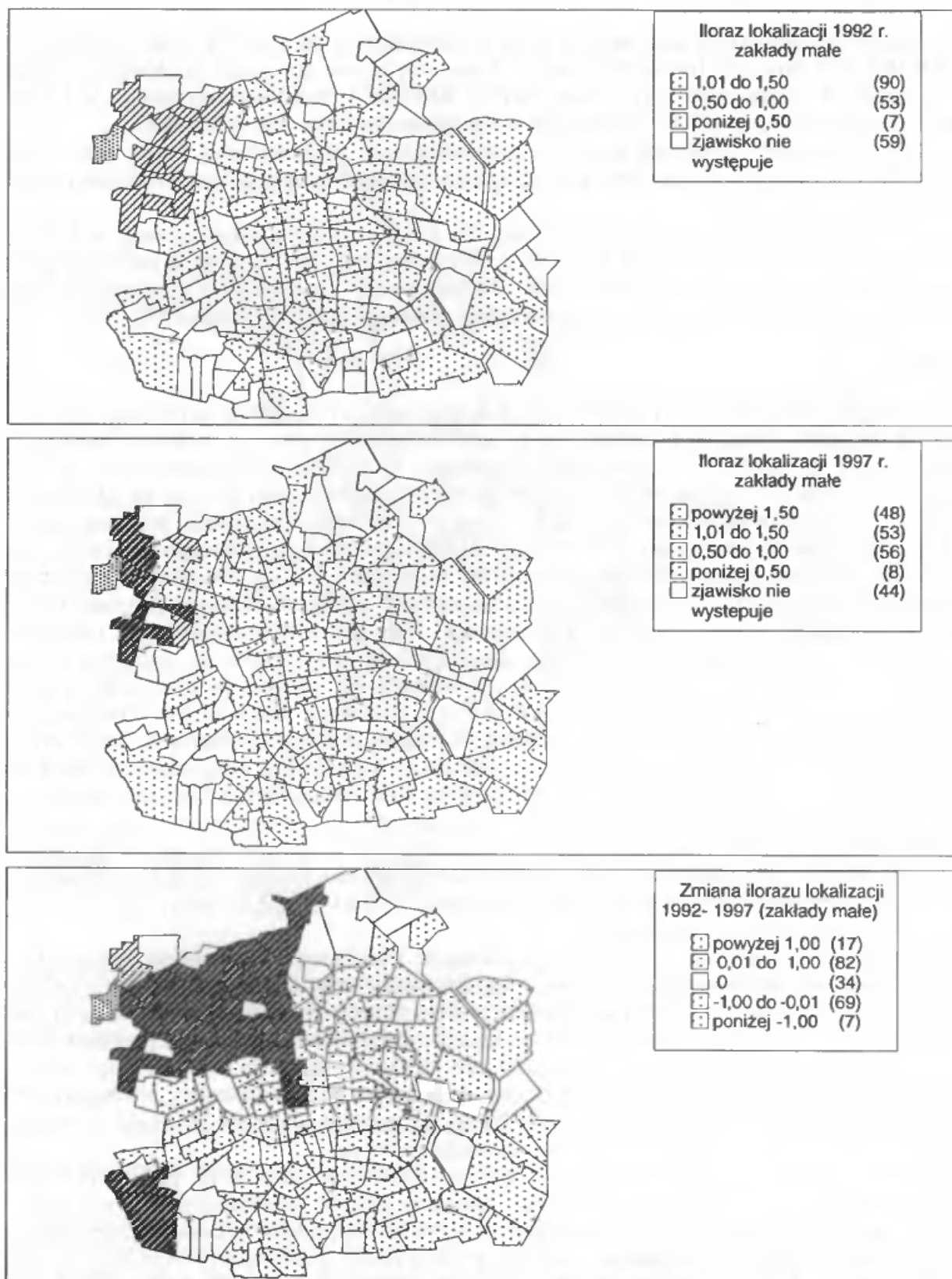
### Zakłady małe

Klasa małych zakładów przemysłowych jest najbardziej powszechnie występująca. Największe przyrosty ilorazów lokalizacji w tej klasie zakładów (rys. 2) zaobserwowano na pojedynczych obszarach o rozproszonej zabudowie o charakterze zagrodowym w zewnętrznych częściach miasta, w dzielnicach domków jednorodzinnych oraz na obszarach o funkcji mieszkaniowej o zabudowie blokowej, a także na obszarach śródmiejskich. W tym przypadku dotyczy to zarówno zwartej zabudowy mieszkaniowej typu kamienic, jak i „starych” terenów przemysłowych powstałych przed 1945 rokiem. Wzrost względnych udziałów tej klasy zakładów można również odnotować na „nowych terenach przemysłowych w SE części miasta (Zarzew Przemysłowy, Dąbrowa Przemysłowa). Na terenach o funkcjach mieszkaniowych można zaobserwować proces uzupełniania funkcji. Przy czym w zależności od rodzaju i wieku zabudowy mieszkaniowej, lokalizacja szczegółowa małych zakładów przemysłowych przybiera różne formy. Dzielnice domków jednorodzinnych oraz obszary otwarte o zabudowie zagrodowej charakteryzują się adaptacją pojedynczych pomieszczeń, często garaży, na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Bardzo rzadko w tej klasie zakładów budowane są nowe budynki produkcyjne. Zakłady lokalizowane na terenach przedwojennej zabudowy mieszkaniowej typu kamienice, do prowadzenia działalności przemysłowej wykorzystują pomieszczenia usytuowane w podwórzach, natomiast zakłady usytuowane na obszarach o zabudowie blokowej na ogół wykorzystują pawilony o pierwotnej funkcji usługowej i handlowej. Jest to jak gdyby odwrócona sukcesja funkcjonalna terenów miejskich.

Zakłady przemysłowe o powyższych formach lokalizacji reprezentują najczęściej branżę odzieżową, włókienniczą (dziewiarstwo) lub spożywczą. Charakterystyczne są tutaj częste zmiany czasowo- przestrzenne lokalizacji szczegółowych i krótki średni okres życia zakładów (2-3 lata). Jednocześnie zakłady wykazują zdolność do powtórnego powstawania w tym samym miejscu po okresie likwidacji lub zawieszenia działalności. Jednocześnie zaobserwowano, że opisywane typy obszarów są również swego rodzaju „inkubatorem” przemysłu. Zakłady, które osiągnęły powodzenie ekonomiczne „migrują” stąd na inne tereny w poszukiwaniu lepszych warunków dalszego rozwoju.

Tereny o funkcji przemysłowej zajęte były do 1990 roku przez duże, państwowe zakłady produkcyjne. Od 1990 roku natomiast, tereny te zostały „rozdrabniane” przez małe zakłady, na skutek odstępowania (sprzedaż, dzierżawa) zbędnych terenów i budynków przez restrukturyzowane lub upadające zakłady przemysłowe, głównie reprezentujące branżę włókienniczą. Następnym etapem tego kierunku przemian „starych” terenów przemysłowych jest naturalna sukcesja terenów zainwestowania miejskiego czyli zmiana funkcji na handlową lub usługową, względnie powstanie nieużytków przemysłowych.





Rys. 2 Iloraz lokalizacji: małe zakłady przemysłowe/ ogólna liczba zakładów i jego zmiana w latach 1992- 1997 wg obrębów geodezyjnych w Łodzi.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Statystycznego w Łodzi.

W przypadku „nowych” terenów przemysłowych proces „rozdrabniania” został obecnie odwrócony. Największe nasilenie tego „rozdrobnienia” miało miejsce do 1994 roku. Po tej dacie szereg małych zakładów zostało zlikwidowanych. Reprezentowały one głównie branżę odzieżową i nie zdołały się zaadaptować do trudności wywołanych m. in. spadkiem popytu na rynku krajowym i załamaniem się rynku w państwach byłego ZSSR. Ponadto opisywane tereny są na tyle atrakcyjne (stosunkowo nowoczesna infrastruktura techniczna i dobra dostępność komunikacyjna), że z powrotem wkraczają na nie duże zakłady przemysłowe często z udziałem kapitału zagranicznego.

Generalnie największe przyrosty liczby małych zakładów przemysłowych, na całym obszarze miasta, miały miejsce do 1994 roku. Po tej dacie liczba zakładów tej klasy zmniejszyła się. Efektem są ujemne różnice ilorazów lokalizacji w wielu jednostkach przestrzennych, świadczące o wycofywaniu się zakładów małych z tych terenów. Ponadto różnice dodatnie, często wynikają nie z przyrostu liczby zakładów, a ze znacznego spadku ich liczby w innych obrębach geodezyjnych.

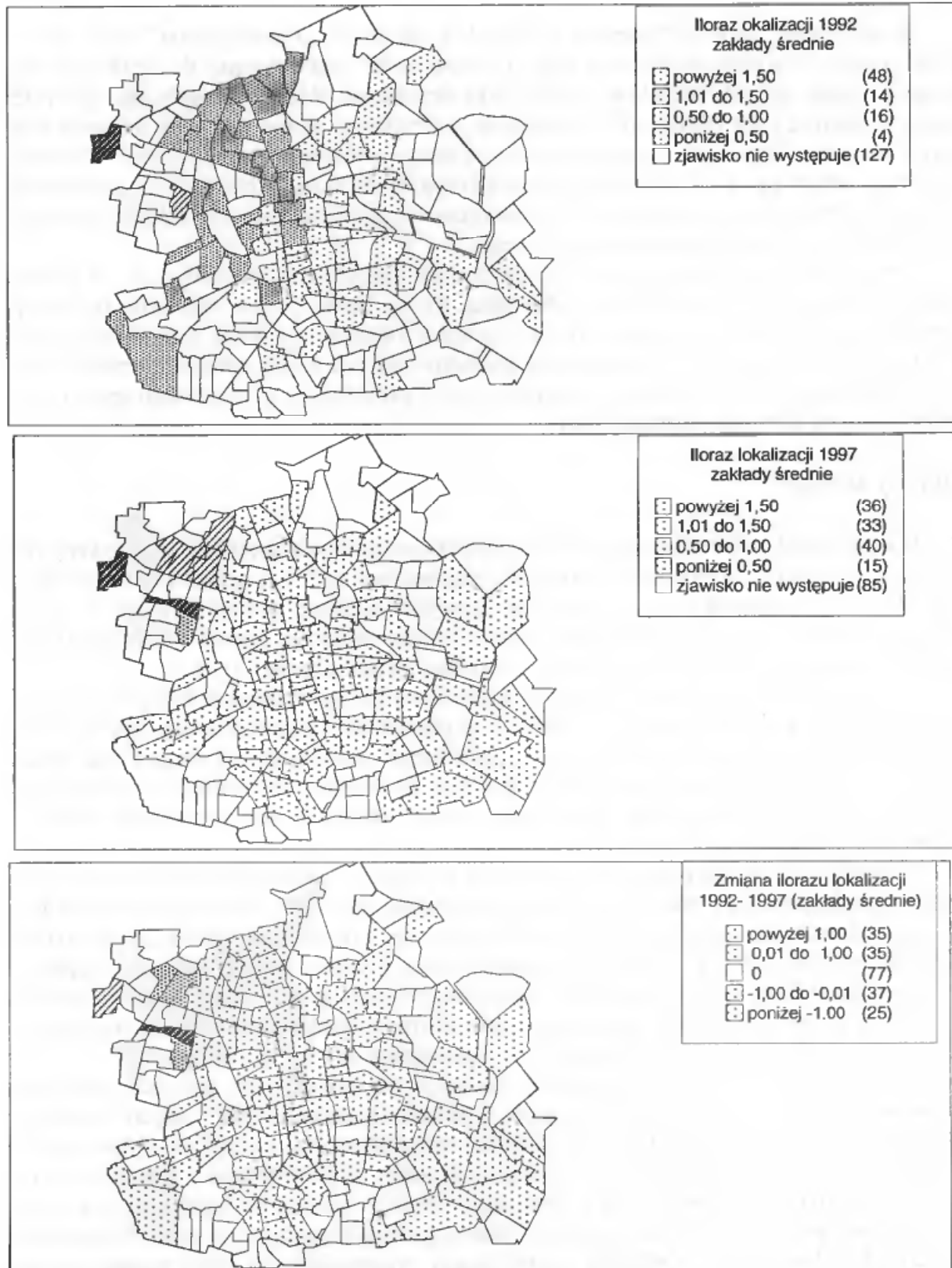
### Zakłady średnie

Wśród zakładów średnich największe przyrosty względnych udziałów odnotowano na otwartych terenach o rozproszonej zabudowie zagrodowej w S i E części Łodzi, w osiedlach domków jednorodzinnych, a także na „starych” terenach przemysłowych w południowej i zachodniej części śródmieścia. Nieco mniejsze przyrosty ilorazów lokalizacji dla tej klasy zakładów zanotowano na „nowych” terenach przemysłowych (rys. 3).

Na terenach otwartych coraz częstszym zjawiskiem jest powstawanie nowych zabudowań zaprojektowanych tak aby łączyć funkcje przemysłowe i mieszkaniowe. Jest to więc trwałe zainwestowanie przemysłowe, typu „greenfields” nastawione na długotrwałą działalność, odmienne od krótkotrwałej, silnie podatnej na zmiany koniunktury i adaptującej jedynie powierzchnię mieszkalną, działalności małych zakładów przemysłowych, zlokalizowanych w domkach jednorodzinnych.

Względny wzrost omawianej klasy zakładów na „starych” terenach przemysłowych jest efektem trzech procesów. Pierwszym z nich jest podział dawnych dużych przedsiębiorstw państwowych na kilka mniejszych. Proces ten jest jednym z przejawów adaptacji podmiotów przemysłowych do nowych warunków gospodarowania. Częstym zjawiskiem jest wydzielenie z zasadniczej firmy różnych elementów łańcucha produkcji w postaci firm „córek”. Firmy te wykonują usługi produkcyjne dla różnych podmiotów gospodarczych, ale najsilniejszymi więzami produkcyjnymi, a często i kapitałowymi powiązane są z firmą „matką”.

Innym procesem są nowe lokalizacje zakładów na omawianych terenach. Zakłady średnie wraz z zakładami małymi biorą udział w procesie „rozdrabniania” „starych” terenów przemysłowych. Wykorzystywane są te same procesy adaptacyjne dużych zakładów, polegające na rezygnacji ze zbędnych terenów lub budynków. W porównaniu z zakładami małymi, zakłady średnie charakteryzuje o wiele dłuższy okres życia, a ich inwestycje na „starych” terenach przemysłowych mają na ogół charakter długoterminowy. Jednak dla szeregu nowych zakładów średniej wielkości, „stare” tereny przemysłowe są tylko przejściowym miejscem lokalizacji i w przypadku wzrostu przenoszą się one na „nowe” tereny przemysłowe.



Rys. 3. Iloraz lokalczacji: średnie zakłady przemysłowe/ ogólna liczba zakładów i jego zmiana w latach 1992- 1997 wg obrębów geodezyjnych w Łodzi.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Statystycznego w Łodzi.

Trzecim procesem powodującym przyrost średnich zakładów na „starych terenach przemysłowych” jest „migracji” zakładów. Zakłady te wywodzą się z klasy zakładów małych i osiągnąwszy powodzenie opuszczają obszary o dominujących funkcjach mieszkaniowych. Głównymi czynnikami lokalizacji są dogodniejsze warunki prowadzenia działalności gospodarczej, czyli tereny względnie tanie, a posiadających odpowiednie budynki, uzbrojenie terenu, plac manewrowy i powierzchnie magazynowe. W przypadku dalszego rozwoju zakłady te „migrują” dalej, na „nowe” tereny przemysłowe, podobnie jak w omawianym wyżej przypadku.

Podobne procesy jak na „starych” terenach przemysłowych występują, w przypadku omawianej klasy zakładów, na terenach przemysłowych powstałych po 1945 roku. Skala tych procesów jest jednak mniejsza. Jest to efektem m. in. lepszego przystosowania istniejących tu wcześniej zakładów dużych do współczesnych warunków gospodarowania. Inną przyczyną jest niezbyt duża liczba zakładów średnich, których poziom rozwoju umożliwia „migrację” na omawiane tereny. Jednakże tendencja zainwestowania na „nowych” terenach przemysłowych w przypadku zakładów średnich ma charakter trwały i nie została zahamowana przez proces makroekonomiczne po 1994 roku.

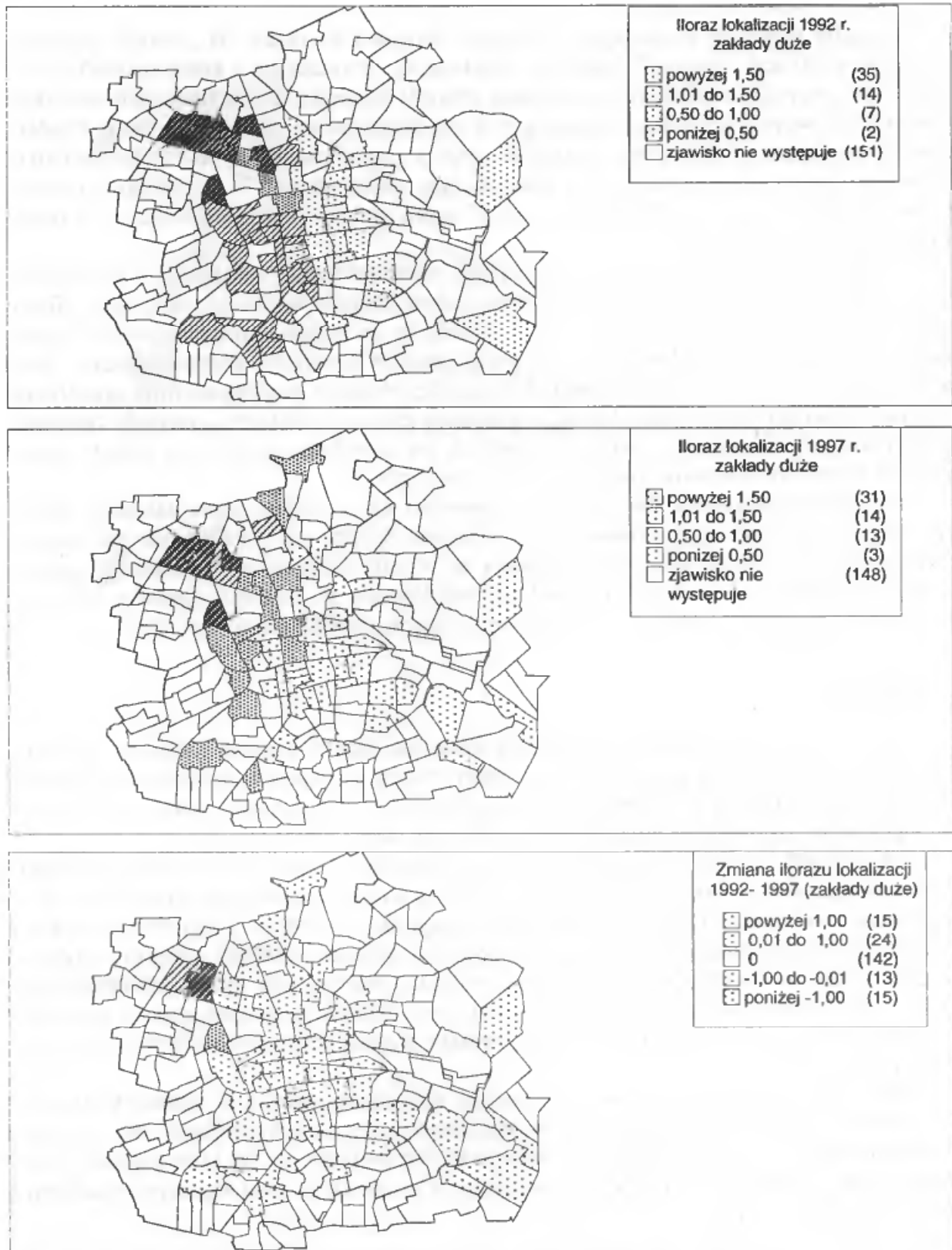
Podsumowując należy stwierdzić, że omawiana klasa wielkościowa zakładów przemysłowych charakteryzuje się nieustannym wzrostem ilościowym w całym okresie badawczym oraz nieustającą ekspansją przestrzenną na otwartych terenach o zabudowie zagrodowej oraz „starych” i „nowych” terenach przemysłowych. W osiedlach domków jednorodzinnych tendencja ta została po 1994 roku ograniczona, chociaż nie odwrócona.

## Zakłady duże

Największymi względnymi przyrostami zakładów dużych charakteryzują się w zasadzie dwa rodzaje obrębów geodezyjnych: obszary otwarte o rozproszonej zabudowie jednorodzinnej, gdzie spotyka się lokalizację typu „greenfields” oraz „nowe” tereny przemysłowe w północno-zachodniej i południowo-wschodniej części Łodzi (rys. 4).

Na „nowych” terenach przemysłowych lokalizowane są zakłady z udziałem kapitału zagranicznego. Jest to proces „konsolidacji” tych terenów, odwracający proces ich „rozdrabniania”. Na miejsce małych zakładów powracają duże i średnie. Częstym zjawiskiem jest powolna zmiana struktury branżowej omawianych terenów. Zakłady nowo lokalizowane często zupełnie przebudowują istniejące budynki, chętniej też wykorzystują obiekty zdewastowane lub oddane jedynie w stanie surowym. Ułatwia to przystosowanie tych budynków do własnych potrzeb. Efektem jest wyraźna zmiana fizjonomii „nowych” terenów przemysłowych.

Ciekawym zjawiskiem jest dodatnia zmiana względnych udziałów zakładów dużych na „starych” terenach przemysłowych w centralnych częściach śródmieścia. Nie jest to spowodowane nowymi lokalizacjami, a jedynie utrzymywaniem się tej klasy zakładów na omawianych terenach i ich likwidacją na terenach pozostałych oraz ogólnym spadkiem liczby tej klasy zakładów.



Rys. 4. Iloraz lokalizacji: duże zakłady przemysłowe/ ogólna liczba zakładów i jego zmiana w latach 1992- 1997 wg obreńbów geodezyjnych w Łodzi

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Statystycznego w Łodzi



Ogólnie zakłady duże zanikają na omawianych terenach. Ich wycofywanie się ze „starych”, śródmiejskich terenów przemysłowych najintensywniej przebiegało w latach 1990 – 1992, a więc w latach poprzedzających okres badawczy. Na te lata przypada również najszybciej przebiegający proces sukcesji funkcjonalnej terenów śródmiejskich, w którym funkcja przemysłowa została wyparta przez funkcję usługową i handlową. Proces dezindustrializacji śródmiejskich terenów przemysłowych został spowolniony w latach 1992 – 1997. Zostało to spowodowane z jednej strony napływem na te tereny małych i średnich zakładów przemysłowych, a z drugiej poprawą sytuacji ekonomicznej dawnych dużych zakładów państwowych lub działaniami restrukturyzacyjnymi prowadzącymi do ich podziału na kilka mniejszych podmiotów gospodarczych.

Próbując ustalić wstępną typologię obszarów przemysłowych w Łodzi autor zestawiał w tabeli zmiany ilorazów lokalizacji dla poszczególnych klas wielkościowych, przyjmując znak + dla zmiany dodatniej i znak – dla zmiany ujemnej. W efekcie otrzymano osiem typów terenów, z których jeden (typ 9) wygląda dość przypadkowo i jest reprezentowany zaledwie przez jeden obręb geodezyjny. Ponadto dodano typ 1 dla obrębów na których nie zanotowano w okresie badawczym żadnej działalności przemysłowej. Następnie poszczególne typy uszeregowano zgodnie ze wzrastającą rolą zakładów coraz większych.

Typ 8 reprezentuje obszary przejściowe charakteryzujące się ekspansją zakładów małych kosztem zakładów dużych w śródmieściu i odzyskiwaniem terenu przez zakłady duże na nowych terenach przemysłowych (rys. 5).



Rys. 5 Typy przekształceń obszarów przemysłowych w Łodzi w latach 1992 – 1997. Objasnienia w tab. 1.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu statystycznego w Łodzi

Podsumowując można stwierdzić, że:

1. Na „nowych” terenach przemysłowych obserwuje się wzrost znaczenia dużych i średnich zakładów różnych branż, najczęściej odmiennych od tradycyjnie łódzkich i z udziałem kapitału zagranicznego. Zakłady te odzyskują teren, „rozdrobniony” w początkowym okresie transformacji przez zakłady małe. Prowadzi to do powtórnej „konsolidacji” omawianych terenów. Lokalizują się na tych terenach również zakłady,

- które osiągnęły powodzenie i przebyły drogę od obszarów domków jednorodzinnych poprzez „stare” tereny przemysłowe.
2. „Stare” tereny przemysłowe są w fazie przejściowej. Są one „rozdrabniane” przez napływ małych i średnich zakładów, przy czym te ostatnie są często efektem podziału dawnych dużych przedsiębiorstw państwowych. Ponadto „stare” tereny przemysłowe stanowią etap przejściowy dla zakładów „migrujących”. Często następuje zmian funkcji tych terenów na handlową i usługową. Duże zakłady przemysłowe na tych terenach są pozostałością z przed 1989 roku i często prezentują paternalistyczny bądź dezindustrializujący typ adaptacji do nowych warunków gospodarowania (*T. Strykiewicz; 1999*).
  3. Obszary domków jednorodzinnych oraz zabudowy mieszkaniowej, blokowej lub kamienicowej, to „inkubatory” przemysłu. Zlokalizowane są tam zakłady małe, rzadko średnie, głównie z branży odzieżowej i spożywczej. Charakterystyczne są tutaj częste zmiany czasowo przestrzenne lokalizacji szczegółowych i krótki średni okres życia zakładów (2- 3 lata). Jednocześnie zakłady tam zlokalizowane wykazują zdolność do odradzania się na tym samym miejscu. Opisywane tereny są punktem wyjścia dla zakładów „migrujących” w poszukiwaniu lepszych warunków w trakcie swojego rozwoju.
  4. Obszary otwarte o rozproszonej zabudowie jednorodzinnej, często o charakterze zagrodowym są pod wieloma względami podobne do poprzednio omówionych. Podstawową różnicą są lokalizacje typu „greenfields”. Obszary te są więc potencjalnymi nowymi centrami przemysłowymi. Podstawową barierą jest brak odpowiedniej infrastruktury i słaba dostępność komunikacyjna.



Tab.1. Charakterystyka typów obszarów przemysłowych w Łodzi i kierunki ich przemian w latach 1992- 1997.

TYP OB- SZA RU	Zmiany LQ w latach 1992-1997 dla obrębów geodezyjnych: Liczba zakładów danej klasy/ ogólna liczba zakładów			Charakterystyka
	Zakłady małe	Zakłady średnie	Zakłady duże	
1	0	0	0	Brak zakładów przemysłowych w całym okresie badawczym
2	-	-	-	<b>Obszary o tendencjach dezindustrializacyjnych</b> - tereny rozproszonej zabudowy jednorodzinnej w północnych i zachodnich częściach miasta, tereny mieszkaniowe o zabudowie blokowej (Dąbrowa, Dąbrowskiego), stare tereny przemysłowe- likwidowane duże zakłady (Ruda). Na początku okresu badawczego przypadkowe i nieliczne lokalizacje małych zakładów przemysłowych głównie odzieżowych.
3	+	-	-	<b>Obszary względnego wzrostu udziału zakładów małych</b> - tereny o funkcjach mieszkaniowych (zabudowa blokowa z lat 60-tych i 70-tych, dzielnice domków jednorodzinnych, rzadziej stara zabudowa w śródmieściu), „stare” tereny przemysłowe w południowej części miasta.
4	+	+	-	<b>Obszary względnego wzrostu udziałów zakładów małych i średnich kosztem zakładów dużych</b> - głównie „stare”, rzadziej nowe tereny przemysłowe w południowej części miasta- likwidowane lub zmniejszane zakłady przemysłowe.
5	-	+	-	<b>Obszary względnego wzrostu udziału zakładów średnich</b> - „stare” i „nowe” tereny przemysłowe w zachodniej części śródmieścia, wewnątrz kolei obwodowej, otwarte tereny o zabudowie jednorodzinnej we wschodniej części miasta- lokalizacje typu „greenfield”
6	-	+	+	<b>Obszary względnego wzrostu udziałów zakładów średnich i dużych oraz spadku znaczenia zakładów małych</b> - „nowe” tereny przemysłowe w różnych częściach miasta, „stare” tereny przemysłowe w centrum.
7	-	-	+	<b>Obszary względnego wzrostu udziału zakładów dużych</b> - „Stare” tereny przemysłowe w centrum, „nowe” tereny przemysłowe w południowo- wschodniej części miasta, lokalizacje typu „greenfields” na otwartych terenach o rozproszonej zabudowie jednorodzinnej.
8	+	-	+	<b>Obszary wzrostu względnych udziałów zakładów małych i dużych oraz spadku znaczenia zakładów średnich</b> - „Nowe” tereny przemysłowe (Teofilów przemysłowy, Zarzew przemysłowy), „stare” tereny w śródmieściu.
9	+	+	+	<b>Obszary wzrostu udziałów zakładów wszystkich klas wielkościowych</b> - jeden przypadkowy obręb, tereny domków jednorodzinnych.

Źródło: Opracowanie własne

## Literatura

- Koter M., 1969 – *Geneza układu przestrzennego Łodzi przemysłowej*. „Prace Geograficzne IG PAN”, nr 79.
- Koter M., Liszewski S., Marszał T., Pączka S., 1993 – *Man, Environment and Planning in the Development of Łódź Urban Region*. [w:] Marszał T., Michalski W., (eds); *TPlanning and Environment in the Łódź Region*, „Kronika Miasta Łodzi”, z. 1/93.
- Marczyńska-Witczak E., 1996 – *Zmiany struktury gospodarczej Łodzi*. [w:] *Transformacja społeczno- gospodarcza Łodzi na tle regionu*; CUP BPR, PTG, Łódź.
- Strykiewicz T., 1999 – *Adaptacja przestrzenna przemysłu w Polsce w warunkach transformacji*. Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.

