

Paulina Tomczykowska

*Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, Wydział Nauk o Ziemi,
Katedra Gospodarki Przestrzennej i Turyzmu*

Zmiany struktury usług i handlu na obszarze Starego Miasta w Toruniu

Zarys treści: W artykule poruszono kwestie związane ze zmianami struktury handlu i usług Starego Miasta w Toruniu w kontekście dostrzegalnego współcześnie zaniku tradycyjnych funkcji śródmiejskich w polskich miastach. Tendencją charakterystyczną dla Starego Miasta w Toruniu jest zanik handlu i usług podstawowych uzupełniających funkcję rezydencjalną. Znamienne jest natomiast pojawianie się usług ponadpodstawowych, określanych także mianem „usług nowych”, których rozwój jest symptomatyczny dla obszarów współczesnych centrów dużych miast. Analizie poddano wszystkie ulice toruńskiego Starego Miasta celem określenia kierunków zmian użytkowania lokali w centrum. Wybór obszaru badań pozwolił nawiązać do wcześniejszych opracowań, dzięki czemu możliwe stało się ukazanie zmian funkcjonalnych z dwudziestoletniej perspektywy.

Słowa kluczowe: Toruń, usługi, handel, centrum miasta

Wprowadzenie

Miasta są ośrodkami, które ulegają bardzo dynamicznym przemianom społeczno-gospodarczym. Przekształcenia funkcjonalne najszybciej zauważa się w ich centrach. Nowakowski (1990, s. 8) podaje, że centrum miasta to ośrodek usługowy najwyższego stopnia w danej jednostce osadniczej. Koncentrują się w nim obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, rozrywki i administracji. Jest to miejsce najwyższej aktywności gospodarczej, kulturalnej i najczęstszych kontaktów społecznych. W centrach zachodzą najintensywniejsze procesy wymiany dóbr, usług i informacji. Jednakże dwa ostatnie stwierdzenia wzbudzają wiele wątpliwości w kontekście dostrzegalnego współcześnie zaniku tradycyjnych funkcji śródmiejskich w polskich miastach. Centralne części ośrodków miejskich tracą swoje pierwotne znaczenie. Również toruńska Starówka przestaje pełnić rolę centralnego ośrodka usługowo-handlowego w mieście. Zmieniają się kierunki ciążenia, gdyż mieszkańcy odwracają się od centrów, które przegrywają rywalizację o klienta z nowymi rodzajami obiektów powstającymi w przestrzeni miejskiej, np. hipermarketami i galeriami handlowymi.

W świetle nakreślonej problematyki analizie poddano wszystkie ulice toruńskiego Starego Miasta celem określenia kierunków zmian użytkowania lokali w centrum, jakie zaszły na przestrzeni ostatnich 20 lat. Rodzą się bowiem pytania dotyczące tego, w jaki sposób i pod wpływem jakich czynników zmienia się struktura usług i handlu w historycznym centrum. W niniejszym artykule postawiono hipotezy badawcze, których zweryfikowanie dało możliwość zidentyfikowania kierunków i czynników zmian funkcjonalnych toruńskiego centrum. W pierwszej założono, że najmniejszy odsetek wśród badanych obiektów na Starym Mieście w Toruniu stanowić będą punkty reprezentujące tzw. podstawową działalność usługowo-handlową, uzupełniającą funkcję rezydencjalną, przy jednoczesnym wzroście odsetka placówek wyspecjalizowanych z artykułami nabywanymi okresowo. Założono ponadto, że cechą charakterystyczną toruńskiego centrum jest pojawianie się usług ponadpodstawowych, określanych także mianem „usług nowych”, których rozwój jest symptomatyczny dla obszarów współczesnych centrów dużych miast. Usługi nowe reprezentowane są w dużej mierze przez biura nieruchomości, placówki finansowe oraz kancelarie prawnonotarialne. Trzecia hipoteza głosi, że największą gęstością placówek handlowych i usługowych na Starym Mieście cechuje się główna oś komunikacyjna, którą tworzą ulice: Różana, Rynek Staromiejski, Szeroka, Królowej Jadwigi, Rynek Nowomiejski i św. Katarzyny.

Przegląd literatury na temat centrów dużych miast

Zmiany zachodzące współcześnie w centrach dużych miast są jednym z szerzej dyskutowanych problemów związanych z przeobrażeniami przestrzeni miejskiej. Licznie zabierane w tej kwestii głosy wskazują na fakt, że centralne ośrodki miejskie tracą swój pierwotny charakter. Gachowski (2004, s. 87) zauważa, że obecnie w Polsce społeczności zamieszkujące miasta odwracają się od centrów miast, czyli najważniejszych przestrzeni w miejskiej strukturze. Tradycyjnie ukształtowane centrum miasta było ośrodkiem spotkań i intensywnej wymiany handlowej. Wynikało to przede wszystkim z uwarunkowań historycznych. Słodczyk (2001, s. 120) upatruje początków tego zjawiska w nastaniu rewolucji przemysłowej. Wówczas, wraz z żywiołowym rozwojem miast, w centrach nastąpiło gwałtowne zagęszczenie obiektów handlowych i rzemieślniczych, zwłaszcza na niskich kondygnacjach, wyżej zaś dominowała funkcja rezydencjalna, która wspierana była przez handel i rzemiosło. Ten sam autor przyznaje, że z punktu widzenia funkcjonalnego centra miast to nadal obszary intensywnej działalności sektora trzeciego, a jego istotą pozostaje funkcja handlowa (Słodczyk 2001, s. 114). Dostrzegalne staje się jednak zjawisko przenoszenia sklepów poza obszary śródmiejskie.

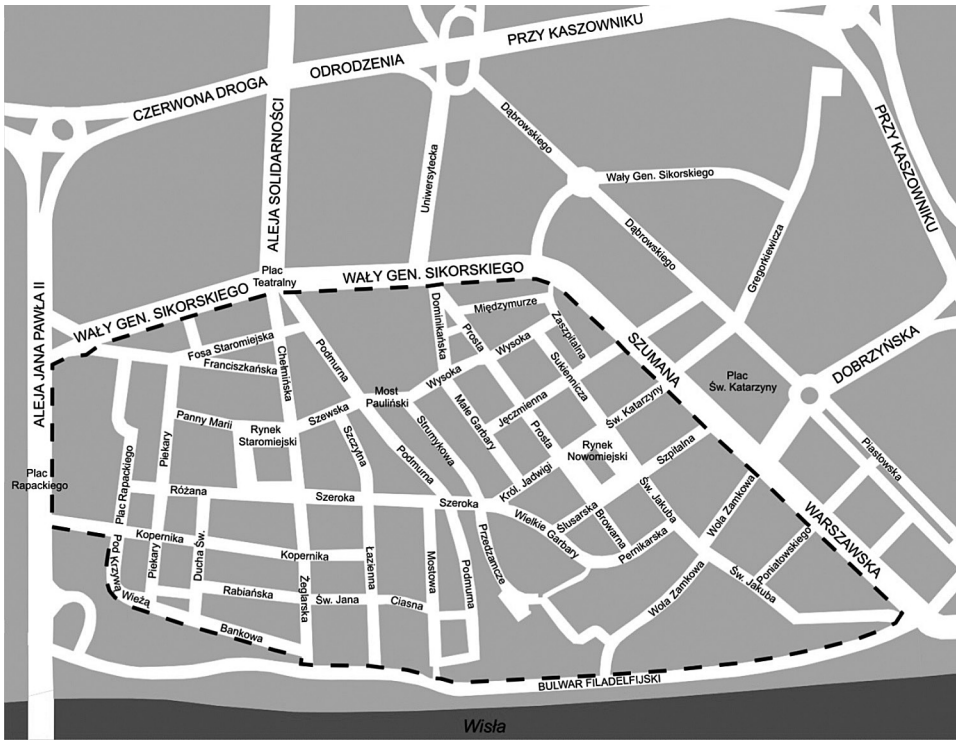
Pogląd Słodczyka na temat koegzystencji funkcji handlowej i usługowej oraz rezydencjalnej do końca XX w., podzielają Jaroszevska-Brudnicka i Brudnicki (2008, s. 31). Autorzy podkreślają, że wśród wielorakich przeobrażeń centrów na uwagę zasługują przemiany funkcjonalne, które polegają na pojawianiu się obok tradycyjnych funkcji (handlowej, administracyjnej) funkcji wymagających

obszaru centralnego (finansowa, turystyczna). Zmiany zachodzące w sferze gospodarczej oraz społecznej implikują wzrost udziału znaczenia działalności usługowej w społeczeństwie. Potwierdza to Sokołowski, podając, że budowa gospodarki rynkowej w ostatniej dekadzie XX w. zaowocowała zmianą struktury funkcji miejskich na korzyść sektora obsługi, w ramach którego wzrósł udział usług „nowych” (Sokołowski 2006, s. 83). Rozwój usług ponadpodstawowych, zwanych również „nowymi”, jest symptomatyczny dla współczesnych centrów dużych miast. Mianem „usług nowych” Jakubowicz określa usługi, które cechują się najszybszym tempem wzrostu i są uważane za ważny składnik i generator rozwoju społeczno-gospodarczego (Jakubowicz 2000, s. 180).

Problematyka przemian funkcjonalnych centrów polskich miast leży w kręgu zainteresowań wielu badaczy. Z jednej strony starają się oni ustalić przyczyny tych zmian, a z drugiej odpowiedzieć na pytanie, jak będzie w przyszłości wyglądała nowa przestrzeń centralna w miastach. Próby określenia tendencji przekształceń w sektorze usług i handlu podejmowane są na różnych szczeblach hierarchii. Są one prowadzone dla niewielkich obszarów, np. aglomeracji, konurbacji czy poszczególnych miast (Nowosielska 2002, Kłosowski 2006, Mlek 2006). Coraz częściej jednak badacze schodzą jeszcze niżej w hierarchii i zajmują się centrami miast lub poszczególnymi ulicami. Górka (2004) skoncentrował się na przemianach śródmieść wybranych miast polskich w dobie transformacji w kontekście wprowadzenia gospodarki wolnorynkowej i zmian podstaw prawnych funkcjonowania gospodarki przestrzennej. Wolaniuk (1997) skupiła się jedynie na ulicy Piotrkowskiej w Łodzi, natomiast przedmiotem zainteresowania Więclaw (1997) była ulica Krakowska, która została wybrana ze względu na położenie i rangę w skali Krakowa. Zagadnienia najbliższe, z punktu widzenia problematyki i obszaru badań, których dotyczy niniejszy artykuł, zostały poruszone przez Jaroszewską-Brudnicką, która podjęła kwestię struktury usług na Starym Mieście w Toruniu w latach 1991–1993 (1997). Na podstawie przytoczonych wyżej przykładów można wysnuć wnioski, że do badań wybierane są ulice lub ich zespoły, które mają szczególne znaczenie dla danego miasta lub regionu. Wartość i znaczenie toruńskiej Starówki jest ponadregionalne, przemawia za tym autentyzm jej średniowiecznego i gotyckiego charakteru. W stanie zbliżonym do pierwotnego zachował się układ przestrzenny, który stanowi znaczące źródło świadczące o historii rozwoju europejskich miast. Układ przestrzenny i architektoniczny jest perłą dowodzącą średniowiecznego geniuszu twórczego.

Zakres, źródła danych i metodyka pracy

Toruńskie Stare Miasto jest jedną z dwudziestu czterech części urzędowych Torunia wyznaczonych w 2005 r. przez Radę Miasta. Jego północna granica przebiega na linii ulic Czerwona Droga, Odrodzenia i Przy Kaszowniku. Granicę południową wyznacza rzeka Wiśła. Od wschodu zespół staromiejski zamykają ulice Przy Kaszowniku i S. Skrzyńskiego, zaś od zachodu aleja Jana Pawła II. Jednakże na potrzeby niniejszego artykułu badania zamknęły się na obszarze od północy



Ryc. 1. Centrum Torunia z zaznaczonym obszarem badań
 Źródło: opracowanie własne, podkład: www.zumi.pl.

ograniczonym ulicą Wały Gen. Sikorskiego, zaś od wschodu ulicami L. Szumana, placem św. Katarzyny i ulicą Warszawską. Południowa granica badanego obszaru opiera się o Bulwar Filadelfijski. Powierzchnia tego fragmentu liczy 41 ha i stanowi 0,35% powierzchni liczącego ponad 200 tys. mieszkańców miasta (Jaroszevska-Brudnicka, s. 106).

Toruńska Starówka zachowała pierwotny, średniowieczny układ (akt lokacyjny z 1233 r.), ominęły ją też zniszczenia, które często towarzyszyły burzliwym okresem w rozwoju innych miast. Również II wojna światowa odcisnęła na niej niewielkie piętno. Centralna część układu urbanistycznego stanowiła od początku istnienia Torunia główny punkt rozwoju handlu i rzemiosła, należy jednak nadmienić, że pewne usługi i małe zakłady wytwórcze zaczęły pojawiać się na przedmieściach już w XVIII w. Kolejny etap rozwoju usług poza Starymi Miastem nastąpił po I wojnie światowej. Infrastruktura usługowa Torunia, który uzyskał pozycję miasta stołecznego województwa pomorskiego, była niewystarczająca w stosunku do rosnącej liczby ludności. Także instalacje i obiekty wojskowe, pozostałe po pełnieniu przez miasto w XIX w. funkcji twierdzy, okazały się nieprzydatne w nowej rzeczywistości. Jak podają Szymańska i Stachowski (1995), porządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta polegało na niwelowaniu różnic pomiędzy jego częściami, ich integrowaniu i ustanowieniu podstaw

dla jego nowych funkcji administracyjno-usługowych i gospodarczych. W latach 60. XX w. zarysował się podział miasta na trzy strefy funkcjonalne. Były to osiedla o charakterze mieszkalno-usługowym, których wyposażenie w infrastrukturę usługową początkowo było niewystarczające, bowiem w pierwszej kolejności nacisk kładziono na oddawanie lokali mieszkalnych, które miały zaspokajać ogromny głód mieszkaniowy. Drugą strefę utworzyły przedmieścia o charakterze przemysłowo-magazynowym, zaś trzecią – wielofunkcyjne centrum, którego przemiany są przedmiotem zainteresowania autorki.

Badanie struktury usług i handlu opierało się na bezpośredniej inwentaryzacji terenowej przeprowadzonej w sierpniu 2012 r. na Starym Mieście w Toruniu. Każda pojedyncza lokalizacja poszczególnego rodzaju działalności była rozumiana jako jeden obiekt obserwacji. Na Starym Mieście w Toruniu zewidencjonowano łącznie 934 placówki. Następnie dokonano ich segregacji zgodnej z Polską Klasyfikacją Działalności. W aktualnie obowiązującej klasyfikacji (PKD) z 2007 r. za handel przyjęto uważać wszystkie rodzaje działalności przynależne sekcji G – „Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle”. Natomiast pod pojęciem usługi kryją się wszelkie czynności ujęte w sekcjach od H – „Transport i gospodarka magazynowa” do S – „Pozostała działalność usługowa”, łącznie 12 sekcji.

Należy jednak zaznaczyć, że dokonano dalszej selekcji działalności według grup tak, by możliwe stało się zrealizowanie celu niniejszego artykułu. Wykazanie zmian, jakie zaszły od roku 1992 do 2012, było możliwe dzięki określeniu struktury branżowej placówek handlowych i usługowych w sposób, w jaki dokonała tego Jaroszevska-Brudnicka. W odniesieniu do wskazanego opracowania w działalności usługowej wyróżniono następujące branże: rzemieślniczą, optyczną, lekarską, fryzjersko-kosmetyczną, fotograficzną, kantory, biura turystyczne, hotele, restauracje, kawiarnie, bary, małą gastronomię i puby. W branży handlowej skupiono się na sklepach: ogólnospożywczych, mięsnych, owocowo-warzywnych, odzieżowych, obuwniczych, drogerijnych, księgarskich, z artykułami AGD, jubilerskich, papierniczych i hurtowniach. Oznacza to, że możliwe było porównanie 22 branż. Na uwagę zasługuje fakt, że niektóre formy działalności zupełnie zniknęły z obszaru Starego Miasta. W 2012 r. nie odnotowano żadnego sklepu ze sprzętem RTV, co najpewniej jest efektem pojawienia się wielkopowierzchniowych sieciowych sklepów oferujących te towary poza centrum.

Należy jeszcze odnieść się do terminologii stosowanej w niniejszym artykule. Terminy handel, działalność handlowa, obiekty handlowe odnoszą się ściśle do sekcji G, zaś pojęcia usługi, sfera usług, zakres obsługi, działalność usługowa są przypisane pozostałym sekcjom. Sformułowania sektor trzeci, działalność handlowo-usługowa dotyczą wszystkich analizowanych sekcji.

Wyniki badań empirycznych

W przebiegu badań terenowych przeprowadzonych na Starym Mieście w Toruniu zewidencjonowano łącznie 934 placówki, w tym 227 placówek handlowych i 707

usługowych. Oznacza to, że liczba obiektów usługowych jest ponad czterokrotnie wyższa niż handlowych. Inwentaryzacja wykazała, że na badanym obszarze znajdują się działalności reprezentujące wszystkie sekcje Polskiej Klasyfikacji Działalności z 2007 r. z zakresu sektora trzeciego.

Analizując cały sektor trzeci, należy stwierdzić, że dominującą pozycję zajmuje sekcja G. Obiekty prowadzące działalność handlową stanowiły w sierpniu 2012 r. 24,3% wszystkich zinwentaryzowanych punktów działających na Starym Mieście w Toruniu (tab. 1). Jednak wewnętrzna struktura tej sekcji jest zróżnicowana. Najliczniej reprezentowanym typem działalności w sekcji G były sklepy odzieżowe, które stanowiły 28,6% wszystkich obiektów handlowych. W dalszej kolejności znalazły się sklepy z artykułami AGD (8,8%), z wyrobami jubilerskimi (7,9%), z obuwiem (7,9%), apteki i sklepy z artykułami medycznymi (6,6%), księgarnie (5,7%). Dywersyfikacja dóbr dostępnych w sklepach sprawia, że w niniejszym artykule nie sposób oddać struktury wszystkich placówek funkcjonujących na toruńskiej Starówce. Dlatego obiekty te sklasyfikowano w kategorii „pozostała sprzedaż detaliczna towarów w wyspecjalizowanych sklepach”. Odsetek obiektów zakwalifikowanych do tej kategorii wyniósł blisko 19%, co oznacza, że na Starym Mieście w Toruniu można mówić o zjawisku przewagi liczby placówek wyspecjalizowanych, oferujących towar kupowany niecodziennie, wybierany okresowo. W kategorii „pozostała sprzedaż detaliczna towarów...” znalazły się branże, których udział w ogólnej strukturze nie przekraczał 3%. Były to obiekty

Tabela 1. Struktura branżowa punktów handlowych i usługowych na Starym Mieście w Toruniu według sekcji z PKD 2007 r. w roku 2012

Sekcje sektora trzeciego wg PKD 2007		Obiekty	
Symbol	Nazwa	Liczba	Odsetek
G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	227	24,3
H	Transport i gospodarka magazynowa	2	0,2
I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	134	14,3
J	Informacja i komunikacja	17	1,8
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	85	9,1
L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	37	4,0
M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	116	12,4
N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	27	2,9
O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	26	2,8
P	Edukacja	37	4,0
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	24	2,6
R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	41	4,4
S	Pozostała działalność usługowa	161	17,2
Razem		934	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

zajmujące się sprzedażą m.in. artykułów sportowych, papierniczych, zabawkar-
skich, tytoniowych, upominków i gier.

Z jednej strony zauważalny jest wzrost liczby rodzajów prowadzonej działal-
ności handlowej na Starym Mieście w Toruniu, z drugiej zaś wzrost liczby placó-
wek wyspecjalizowanych funkcjonujących w określonej branży. Przykładem mogą
być sklepy jubilerskie, z artykułami domowymi, zwłaszcza luksusowymi, np. por-
celaną, oraz księgarnie. O postępującym procesie różnicowania się sklepowego
asortymentu i powstawaniu sklepów wyspecjalizowanych świadczy także fakt za-
niku sklepów wielobranżowych, które w 1992 r. miały 21,4% udziału w struktu-
rze branżowej placówek handlowych na Starym Mieście (Jaroszevska-Brudnicka
1997, s. 107).

Kolejną cechą przemian toruńskiego Starego Miasta jest dostrzegalny spadek
liczby drobnych sklepów spożywczych, które zostały zastąpione przez sklepy dys-
kontowe, do tej pory lokowane w pobliżu osiedli podmiejskich o zabudowie blo-
kowej. Dobrym tego przykładem jest otwarcie sklepu sieci Biedronka przy ulicy
Szerokiej, uważanej za główną arterię handlową w centrum miasta. Zmniejszenie
się liczby sklepów spożywczych na obszarach centralnych jest charakterystycz-
ne nie tylko dla Torunia. Potwierdzają to także badania Kłosowskiego (1997, s.
109), który zajął się strukturą branżową sklepów na głównych ulicach handlo-
wych w centrach trzech miast aglomeracji katowickiej: Dworcowej w Bytomiu,
Modrzejewskiej w Sosnowcu i 3 Maja w Katowicach. W przypadku każdej z nich
odnotowano spadek odsetka sklepów ogólnospożywczych, mięsnych, rybnych
i drobiarskich, winnych i cukierniczych oraz owocowo-warzywnych. Na Starym
Mieście w Toruniu spadek liczby drobnego handlu spożywczego należy wiązać
z mechanizmami funkcjonowania renty gruntowej, która, jak podaje Liszewski,
jest obecnie najważniejszym kreatorem i organizatorem przestrzeni (Liszewski
1997, s. 13). Czynsze za najem lokali na toruńskim Starym Mieście oscylują oko-

Tabela 2. Porównanie odsetka udziału poszczególnych działalności w branży handlowej
i usługowej na Starym Mieście w Toruniu w latach 1992 i 2012

Branża handlowa	Rok 1992	Rok 2012	Branża usługowa	Rok 1992	Rok 2012
spożywcza	6,6	6,2	rzemieślnicza	8,8	4,4
mięsna	2,1	2,2	optyczna	0,6	1,1
owocowo-warzyw- na	2,4	0,9	lekarska	2,3	3,4
odzieżowa	12,1	28,6	fryzjersko-kosmetyczna	4,6	6,1
obuwnicza	4,5	7,9	fotograficzna	7,0	1,6
drogeryjna	2,6	2,6	turystyczna	8,6	2,8
księgarska	3,9	5,7	hotele	1,1	2,8
AGD	4,7	8,8	restauracje	6,8	6,6
kioski	1,6	2,2	bary z napojami alkoholowymi	11,5	1,3
hurtownie	5,0	1,3	mała gastronomia	5,1	0,7
jubilerska	1,6	7,9	puby	1,7	5,5

Źródło: dane do roku 2012 opracowanie własne na podstawie badań terenowych; dane do roku 1992:
Jaroszevska-Brudnicka 1997 (s. 107).

ło 100 złotych i więcej za metr kwadratowy. Przy dużych powierzchniach oznacza to dla najemcy miesięczny koszt rzędu 80–100 tys. zł, plus cena mediów. Prywatni właściciele kamienic wolą być miesiącami pozbawieni zysku niż negocjować cenę (Karlewski 2012, Oberlani 2012).

Wzrost udziału sektora usług w gospodarce jest współcześnie niepodważalnym faktem. Niektóre z branż usługowych cechują się dynamiczniejszym tempem wzrostu niż inne i zaczynają odgrywać znaczącą rolę. W ciągu 20 lat odsetek hoteli zwiększył się ponad dwuipółkrotnie z 1,1% do 2,8%. Udział restauracji pozostał na mniej więcej niezmiennym poziomie. Dane te potwierdzają zatem, że Stare Miasto w Toruniu, ze względu na swoje historyczne i kulturowe walory, pełni funkcję turystyczną, która uzupełniana jest przez bazę gastronomiczną. Warto zwrócić uwagę na zmiany, jakie zaszły w obrębie odsetka barów, punktów małej gastronomii i pubów. Spadek odsetka dwóch pierwszych rodzajów placówek jest skorelowany ze wzrostem udziału pubów. Można wiązać to ze zmianami, jakie zaszły w życiu studenckim. Rozwijający się Uniwersytet Mikołaja Kopernika i wzrastająca liczba studentów oraz zmieniający się styl życia nastawiony na rozrywkę były bodźcem do tworzenia modnych, nowoczesnych lokali, w których młodzież studencka mogłaby spędzać czas wolny. W ciągu minionych 20 lat nie tylko toruński uniwersytet przeżył rozkwit. Na Starym Mieście pojawiło się wiele placówek edukacyjnych. Udział sekcji P w 2012 r. w sferze usług wyniósł 5,2%. Dominowały prywatne szkoły językowe oraz punkty korepetytorskie.

W przestrzeni Starego Miasta w 2012 r. odnotowano placówki usługowe, które w roku 1992 jeszcze nie istniały. Pojawianie się usług ponadpodstawowych, określanych także mianem „usług nowych” (Jakubowicz 2000, s. 180), jest symptomatyczne dla współczesnych centrów dużych miast. Usługi nowe w centrum Torunia reprezentowane są przede wszystkim przez biura nieruchomości, placówki finansowe oraz kancelarie prawno-notarialne, których powstanie podyktowane było m.in. dynamicznym wzrostem rynku nieruchomości oraz rynku kredytów hipotecznych. Rozwój tych rodzajów działalności jest trendem typowym dla całego kraju, ponieważ placówki te lokalizowane są w centrach w bardzo dużym nagromadzeniu. Górka wiąże to zjawisko z funkcjonowaniem renty gruntowej. Autor podaje, że z centrów miast zniknęły działalności najmniej zyskowe, których właściciele nie mogli sprostać wysokim opłatom za użytkowanie lokali. Należy zatem mówić o selekcji funkcji (Górka 2004, s. 82).

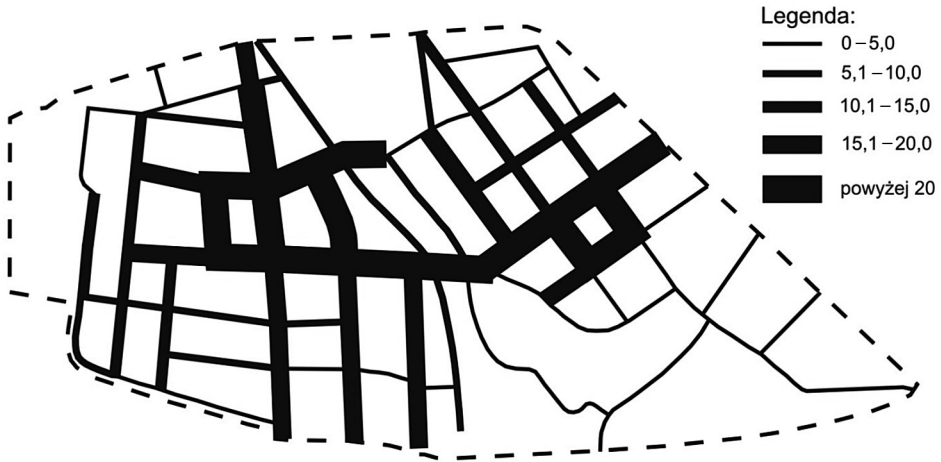
W wyniku tych przemian toruńska Starówka nabrała charakteru finansowego. Placówki bankowe miały w 2012 r. 7,2% udziału w strukturze usługowej. Był to drugi najwyższy odsetek po kancelariach adwokackich i prawnych (13,2%). Odsetek biur zajmujących się obsługą nieruchomości wyniósł 5,2%, zaś lokale, w których prowadzona była działalność związana z finansami (placówki doradztwa kredytowego, ubezpieczenia i rachunkowość), stanowiły łącznie 5%. Funkcjonowanie renty gruntowej ma w Toruniu, obok wzrostu odsetka prowadzonych działalności finansowych i prawnych, jeszcze jedną konsekwencję. Jest nią wzrost liczby pustych lokali na Starym Mieście. W przebiegu inwentaryzacji naliczono ich blisko 100, co stanowiło 9,5% wszystkich istniejących na Starówce lokali użytkowych. Jednakże upadek bądź przenoszenie się wielu przedsiębior-

ców poza obszar staromiejski mają też inne czynniki. Współcześnie duża część klientów wybiera się na zakupy samochodem. W związku z tym szuka miejsc, w których możliwe będzie zaparkowanie pojazdu. Polityka parkingowa na Starówce nie sprzyja atmosferze zakupów. Opłaty są wysokie i zniechęcają do dłuższych postojów. Dlatego wielu mieszkańców skłania się ku centrom handlowym. Krytykowana jest także polityka władz Torunia w kwestii dotacji remontów tych kamienic, w których prowadzona jest działalność usługowa lub handlowa.

Porównując strukturę usług sprzed dwudziestu lat do obecnej należy zwrócić uwagę, że niektóre z branż zniknęły zupełnie. Jaroszewska-Brudnicka podaje, że w 1992 r. na toruńskiej Starówce występowały usługi wyspecjalizowane, rzadko oferowane na innych osiedlach, takie jak modniarstwo, naprawa sprzętu fotograficznego i parasolnictwo. Ponadto w 2012 r. zanotowano spadek odsetka działalności rzemieślniczych, takich jak szewstwo czy krawiectwo. Niewątpliwie jest to związane ze skracaniem się cyklu życiowego produktów oraz bardzo łatwym dostępem do takich, importowanych wyrobów, zwłaszcza obuwia i odzieży. Naprawianie towarów nie jest dziś opłacalne, zarówno z punktu widzenia klienta, jak i rzemieślnika, który działając na niewielką skalę, nie jest w stanie utrzymać swojego miejsca pracy. Zatem czynniki te mogą być powodem zaniku m.in. branż zegarmistrzowskiej, kaletniczej, kuśnierskiej czy punktów naprawy sprzętu RTV i AGD.

Na podstawie danych zebranych podczas inwentaryzacji terenowej możliwe stało się dokonanie analizy przestrzennego rozmieszczenia placówek handlowych i usługowych na Starym Mieście. Sporządzony został kartogram, na którym zaznaczono gęstość lokali wzdłuż wszystkich ulic. Widać, że główne skupiska placówek handlowych i usługowych przybierają postać ciągów o różnym nasyceniu. Największą gęstością lokali użytkowych na 100 metrów bieżących ulicy – powyżej 20 – cechuje się dziewięć ulic (ryc. 2). Na nich też koncentruje się blisko 40% wszystkich zinwentaryzowanych obiektów. Ciąg utworzony z ulic Rynek Staromiejski, Szeroka, Królowej Jadwigi, Rynek Nowomiejski oraz św. Katarzyny jest główną osią handlowo-usługową na Starym Mieście. Wynika to najpewniej z faktu, że łączy on dwa duże węzły komunikacyjne. Na wschodzie jest to pętla autobusowa przy placu św. Katarzyny, na zachodzie węzeł tramwajowo-autobusowy przy placu Rapackiego. Kolejny ciąg tworzy ulica Chełmińska wraz z jej południowym przedłużeniem, czyli wschodnią częścią Rynku Staromiejskiego oraz krótkim fragmentem placu Teatralnego na północy. Wysoką gęstość placówek na wskazanym odcinku należy tłumaczyć tym, że jest to najkrótsza droga od Starego Miasta do pętli autobusowej przy placu Teatralnym oraz uczęszczanych przystanków autobusowych i tramwajowych przy ulicy Odrodzenia. Ostatnie ciągi tworzą ulice Szewska z mostem Paulińskim i Szczytna. Jaroszewska-Brudnicka podaje, że jest to związane z bliskim sąsiedztwem Chełmińskiej, Rynku Staromiejskiego oraz Szerokiej (Jaroszewska-Brudnicka 1997, s. 112). Nie bez znaczenia pozostaje również przyzwyczajenie mieszkańców oraz zabudowa pierzejowa, która sprzyja ruchowi pieszemu.

Dużą gęstością placówek – od 15,1 do 20 na 100 m bieżących – odznaczają się również trzy aleje łączące ulicę Szeroką z Bulwarem Filadelfijskim. Osoby spacerujące po Starym Mieście, chcąc zejść nad wiślańskie bulwary, pokonują naj-



Ryc. 2. Liczba lokali użytkowych na 100 metrów bieżących ulicy na Starym Mieście w Toruniu w roku 2012

Źródło: opracowanie własne

częściej ulicę Żeglarską, Łazienną lub Mostową. Właśnie w tym należy upatrywać przyczyn tej wysokiej gęstości. Spacerowicze to potencjalni klienci, dlatego na tych ulicach zlokalizowane są sklepy z pamiątkami, w tym z toruńskimi piernikami. Najmniejszą gęstością – poniżej 5,0 na 100 m – odznaczają się ulice położone najdalej od głównych szlaków handlowo-usługowych. Przechodnie docierają tam znacznie rzadziej niż do innych części Starego Miasta, dlatego punkty handlowe i usługowe nie są tam lokowane. Ulice te skupiają się w północno-wschodniej (ul. Międzymurze, Zaszpitalna, Wysoka, Zaułek Prosimy) oraz południowo-wschodniej (Wola Zamkowa, św. Jakuba, Poniatowskiego, Piernikarska) części Starówki.

Zakończenie

Analiza struktury przestrzennej placówek handlowych i usługowych pozwoliła określić przyczyny i kierunki zmian użytkowania lokali na Starym Mieście w Toruniu w ciągu minionych 20 lat oraz zweryfikować założenia badawcze. Podstawowymi czynnikami zmian były powrót do zasad gospodarki rynkowej w ostatniej dekadzie XX w. oraz wzmocnienie roli renty gruntowej, która spowodowała wyparcie z centrum drobnych przedsiębiorców, zwłaszcza z branż niskodochodowych. Konsekwencją jest wzrost liczby sklepów wyspecjalizowanych. Tym samym potwierdzona została hipoteza pierwsza. Należy także zauważyć, że na toruńskiej Starówce postępuje segregacja branży handlowej, w wyniku czego zachodzi jej funkcjonalny rozwój, polegający na zastępowaniu punktów sprzedaży artykułów tradycyjnych bardziej wyszukanymi dobrami. Rezultatem funkcjonowania renty gruntowej i wysokich czynszów jest wzrost udziału odsetka usług dla biznesu. Usługi te, mające charakter ponadpodstawowy, nie były odnotowane w przestrzeni Starego Miasta 20 lat temu, również rzadko występowały poza jego granicami,

współcześnie zaś odgrywają w krajobrazie Starówki istotną rolę. Potwierdziła się również hipoteza trzecia. Najważniejszy ciąg handlowo-usługowy opiera się na osi wschód–zachód i łączy dwa duże węzły komunikacji miejskiej. Duże znaczenie ma też strefa utworzona przez ulicę Chełmińską i Rynek Staromiejski. Popularność obu szlaków wynika z tego, że są one zlokalizowane przy alejach wprowadzających pieszych na Stare Miasto.

Literatura

- Gachowski M. 2004. Kwestia celowości istnienia centrum miasta w warunkach transformacji społeczno-urbanistycznej. [W:] J. Słodczyk (red.), *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej*. Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole, s. 87.
- Górka Z. 2004. Przemiany śródmieść miast polskich w dobie transformacji. [W:] J. Słodczyk (red.), *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej*. Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, s. 82.
- Jakubowicz E. 2000. Rola „usług nowych” w przekształcaniach systemu miast regionu dolnośląskiego. [W:] J. Słodczyk (red.), *Społeczne, gospodarcze i przestrzenne przeobrażenia miast*. Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego: 180.
- Jaroszewska-Brudnicka J., Brudnicki R. 2008. W poszukiwaniu „serca miasta”. *Czasopismo Techniczne*, s. 31.
- Jaroszewska-Brudnicka R. 1997. Struktura usług na Starym Mieście w Toruniu. [W:] J. Kaczmarek (red.), *IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. Uniwersytet Łódzki, Łódź, s. 106–114.
- Karlewski R. 2012. Czysze zabijają handel, 14.11.2012 (<http://www.mmtorun.pl>; dostęp: 20.03.2013).
- Kłosowski F. 1997. Główne ulice handlowe wybranych miast aglomeracji katowickiej w latach 1991–1995. [W:] J. Kaczmarek (red.), *IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*, Uniwersytet Łódzki, Łódź, s. 109.
- Kłosowski F. 2006. Tendencje zmian w sektorze usług konurbacji katowickiej w latach 1991–2002. [W:] J. Słodczyk, E. Szafranek (red.), *Kierunki przekształceń struktury gospodarczej i społeczno-demograficznej miast*. Uniwersytet Opolski, Opole, s. 85–97.
- Liszewski S. 1997. Miasto w kręgu zainteresowań geografa. [W:] J. Kaczmarek (red.), *IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. Uniwersytet Łódzki, Łódź, s. 13.
- Mlek M. 2006. Rozwój usług w miastach Dolnego Śląska w latach 1996–2002. [W:] J. Słodczyk, E. Szafranek (red.), *Kierunki przekształceń struktury gospodarczej i społeczno-demograficznej miast*. Uniwersytet Opolski, Opole, s. 123–141.
- Nowakowski M. 1990. Centrum miasta. Teoria, projekty, realizacje. „Arkady”, Warszawa.
- Nowosielska E. 2002. Sektor usług w aglomeracji warszawskiej w latach dziewięćdziesiątych. [W:] G. Węclawowicz (red.), *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej. Prace Geograficzne 184*: 195–225.
- Oberlani M. 2009. Alarm dla Starego Miasta. *Nowości*, 29 czerwca. Toruń.
- Słodczyk J. 2001. *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*. Uniwersytet Opolski, Opole.
- Sokołowski D. 2006. *Funkcje centralne i hierarchia funkcjonalna miast w Polsce*. Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń.
- Stachowski J., Szymańska D. 1995. *Strefa usługowa miasta Torunia: stan i struktura przestrzenna*. Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego, Toruń.
- Więclaw J. 1997. Przemiany strukturalne ulicy Krakowskiej w dzielnicy Kazimierz w Krakowie w latach dziewięćdziesiątych. [W:] J. Kaczmarek (red.), *IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*. Uniwersytet Łódzki, Łódź, s. 89–95.

Wolaniuk A. 1997. Ulica Piotrkowska. [W:] J. Kaczmarek (red.), IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast, Uniwersytet Łódzki, Łódź, s. 63–78.

Changes in the structure of services and trade in Torun's Old Town

Abstract: The article addresses the issues of retail and service structure in Torun's Old Town in the context of contemporary decline in traditional city centre functions in Polish cities. Torun's Old Town is experiencing a disappearance of retail and basic services connected to residential function. Non-basic services appear, called "new services", appear, and their development is characteristic for the contemporary city centres. All streets of Torun's Old Town were subject to analysis that aimed to identify directions of changes in property use in the centre. The choice of research area enabled reference to earlier studies to show the functional changes in twenty-year perspective.

Key words: the city centre, services, trade