

**Zielińska, Anetta / Zieliński,  
Krzysztof**

---

**Struktura przestrzenno-funkcjonalna  
Łowicza i jej zmiany w latach 1989-1999**

---

Rocznik Żyrardowski 3, 267-287

---

2005

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Struktura przestrzenno-funkcjonalna Łowicza i jej zmiany w latach 1989–1999

### Wprowadzenie

Pojęcie struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta odnosi się do rozmieszczenia i wzajemnego oddziaływania działalności miejskich. Podstawę jej określenia stanowią badania nad użytkowaniem terenów miejskich i rozmieszczeniem głównych typów użytków i działalności miejskich. W tym sensie strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta utożsamia się często z użytkowaniem ziemi w mieście (Maik 1992).

W I połowie XX wieku określone zostały klasyczne modele struktury przestrzennej miasta. Najczęściej badacze odwołują się do trzech z nich, a mianowicie E.W. Burgessa (1925), H. Hoyta (1939–1943) oraz C.D. Harrisa i E.L. Ullmana (1945). Pierwsza posiada charakter modelu idealnego, wyróżnia ona bowiem w mieście pierścienie o zróżnicowanej zabudowie mieszkaniowej oddalające się od centrum. Jeśli nie zajdą czynniki przeciwstawne, dzieli się na pięć stref pierścieniowych. Teoria ta i ustalony w niej schemat rozwoju miasta wydobywa dwie tendencje panujące w lokalizacji dzielnic – jedną dośrodkową, gdyż szereg funkcjonalnych urządzeń i dziedzin dąży do lokalizacji w centrum miasta, drugą odśrodkową – nowoczesne dzielnice mieszkaniowe i przemysł mają tendencje do lokalizacji na peryferiach. Drugi model przedstawia przestrzenną strukturę miasta, jako układ promienistych stref (klinów) o różnych funkcjach, ciągnących się od centrum miasta wzdłuż szlaków komunikacyjnych. W każdym z klinów następuje koncentracja pewnego typu zajęć ludności, powstają innego rodzaju dzielnice funkcjonalne. Model trzeci jest modelem wieloośrodkowym, który zakłada, że miasto powstaje z wielu ośrodków, a rozmieszczenie jego składników ma charakter policentryczny (Maik 1992). W rzeczywistości przestrzenne struktury miast mają charakter bardziej złożony i zwykle nie bywają jednorodne, lecz mieszane, łącząc w sobie układy koncentryczne, sektorowe i wieloośrodkowe (Domański 1995).

## Bilans użytkowania ziemi

Na podstawie rysunku Miejscowego Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Łowicza z 1991 r. oraz wykonanego zdjęcia użytkowania ziemi w skali 1:10 000, dokonano bilansu użytkowania ziemi dla lat 1990 i 1999 (tabela 1).

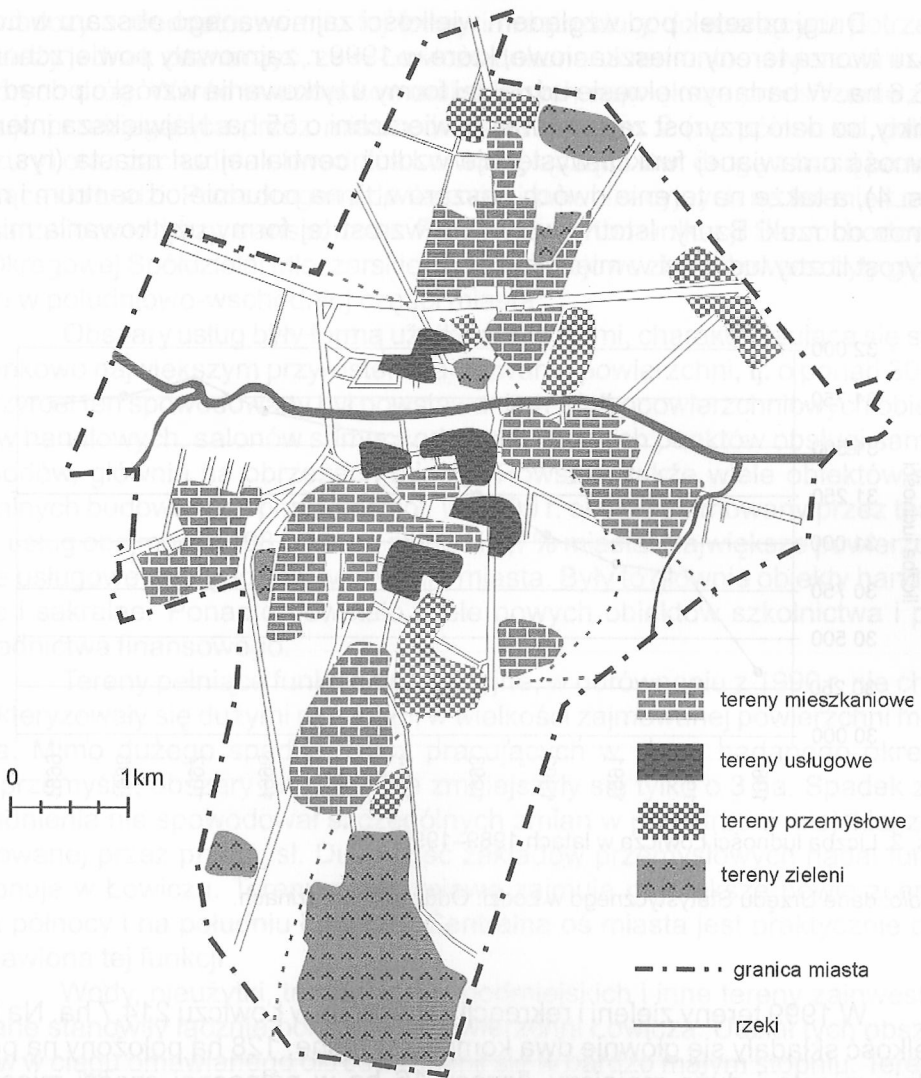
Tabela 1. Bilans użytkowania ziemi w Łowiczu w latach 1990 i 1999

Formy użytkowania ziemi	1990		1999	
	Powierzchnia		Powierzchnia	
	ha	%	ha	%
Tereny				
Mieszaniowe	306,9	13,1	356,6	15,4
Produkcyjne	74,5	3,2	71,3	3,0
Usługowe	77,2	3,3	109,5	4,7
Komunikacyjne	186,3	8,0	191	8,2
Zieleni i rekreacji	201	8,6	214,7	9,2
Inne tereny zainwestowane	14,7	0,6	16,7	0,7
Razem zainwestowane	860,6	36,8	959,8	41,2
Intensywne uprawy podmiejskie	2	0,1	2,7	0,1
Użytki rolne	1431	61,1	1331	57,7
Wody	32	1,4	32	1,4
Nieużytki	15,4	0,6	15,5	0,6
Razem niezainwestowane	1480,4	63,2	1381,2	59,8
Razem	2341	100,0	2341	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Miejscowego Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Łowicza 1991 oraz badań terenowych.

Największy odsetek powierzchni zajmują w Łowiczu użytki rolne. Ich powierzchnia w latach 1989–1999 zmniejszyła się o 100 ha, tj. 3,4%. W 1999 r. zajmowały one 1331 ha, co stanowiło aż 57,7% obszaru zamkniętego współczesnymi granicami administracyjnymi miasta. Użytki rolne dominowały w północno-zachodniej części miasta. Wśród nich największe powierzchnie zajmowały grunty orne 92%, następnie trwałe użytki zielone, w których największy odsetek stanowią łąki (7%). Łąki znajdują się na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych, wzdłuż rzeki Bzury (głównie w centrum miasta) oraz na południowy-wschód od dzielnicy Śródmieście.

Pomimo korzystnego ukształtowania powierzchni miasto nie posiada dobrych warunków rozwoju budownictwa. Przede wszystkim ze względu na utrzymujący się miejscami wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie dobrych gleb. Z uwagi na wyżej wymienione przeszkody władze miasta

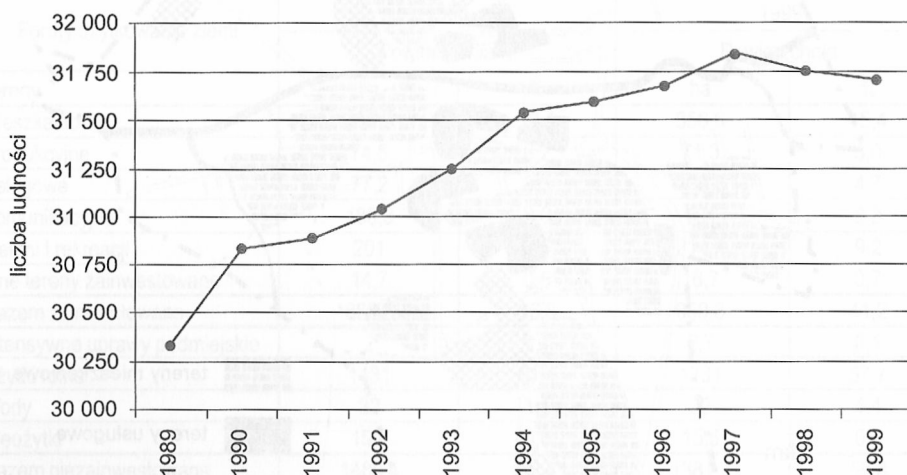


Rys. 1. Struktura przestrzenno-funkcjonalna Łowicza z 1999 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań terenowych.

powinny wyznaczyć tereny dla nieprzewidzianych obecnie inwestycji, szczególnie wielkopowierzchniowych. Tereny wyłączane z zabudowy, głównie w pobliżu rzeki Bzury, powinny być przeznaczone na miejsca rekreacji mieszkańców miasta (parki, trasy rowerowe).

Drugi odsetek pod względem wielkości zajmowanego obszaru w Łowiczu tworzą tereny mieszkaniowe, które w 1999 r. zajmowały powierzchnię 356,6 ha. W badanym okresie udział tej formy użytkowania wzrósł o ponad 2 punkty, co dało przyrost zajmowanej powierzchni o 55 ha. Największa intensywność omawianej funkcji występuje wzdłuż centralnej osi miasta (rys. 1 i rys. 4), a także na terenie dwóch obszarów, tj. na południe od centrum i na północ od rzeki Bzury. Istotny wpływ na wzrost tej formy użytkowania miał przyrost liczby ludności w mieście (rys. 2).



Rys. 2. Liczba ludności Łowicza w latach 1989–1999

Źródło: dane Urzędu Statystycznego w Łodzi. Oddział w Brzezinach.

W 1999 tereny zieleni i rekreacji zajmowały w Łowiczu 214,7 ha. Na tę wielkość składały się głównie dwa kompleksy leśne. 128 ha położony na południu miasta i dużo mniejszy, liczący 16 ha w północnej części miasta (rys. 1). Poza lasami, największe obszary terenów zielonych zajmują ogrody działkowe rozmieszczone głównie w północno-zachodniej i południowej części Łowicza, bulwary spacerowe w centrum, na południowym brzegu Bzury oraz cmentarze. W ciągu badanego okresu powierzchnia omawianych terenów wzrosła o 14 ha, głównie dzięki powiększaniu obszarów ogrodów działkowych i dosadzania lasu w północnym kompleksie.

W wielkości powierzchni zajmowanej przez tereny komunikacyjne nie nastąpiła duża zmiana (tabela 1). Przy gwałtownie rozwijającej się motoryzacji, brak budowy nowych dróg, parkingów i innych obiektów komunikacyjnych

świadczy o niedostosowaniu tej formy infrastruktury do rosnących potrzeb. Należy jednak zaznaczyć, że w Łowiczu dokonano remontu nawierzchni niektórych dróg. Wśród terenów komunikacyjnych największe przestrzenie zajmuje przebiegająca przez miasto droga krajowa nr 2 (na północ od doliny Bzury) oraz zachodnia obwodnica Łowicza, łącząca ww. drogę z trasą prowadzącą do Łodzi. Poza drogami do terenów komunikacyjnych na terenie Łowicza zaliczono bazy transportowe Państwowej Komunikacji Samochodowej i Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej. Tereny kolejowe zlokalizowane były głównie w południowo-wschodniej części miasta.

Obszary usług były formą użytkowania ziemi, charakteryzującą się stosunkowo największym przyrostem zajmowanej powierzchni, tj. o ponad 30%. Przyrost ten spowodowany był powstawaniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, salonów samochodowych i nowych punktów obsługi samochodów, głównie na obrzeżach miasta. Powstało także wiele obiektów sakralnych budowanych przez kościół. W 1999 r. obszar zajmowany przez tereny usług obejmował 108,5 ha, co stanowi 4,7% miasta. Największe powierzchnie usługowe występowały w centrum miasta. Były to głównie obiekty handlowe i sakralne. Ponadto powstało wiele nowych obiektów szkolnictwa i pośrednictwa finansowego.

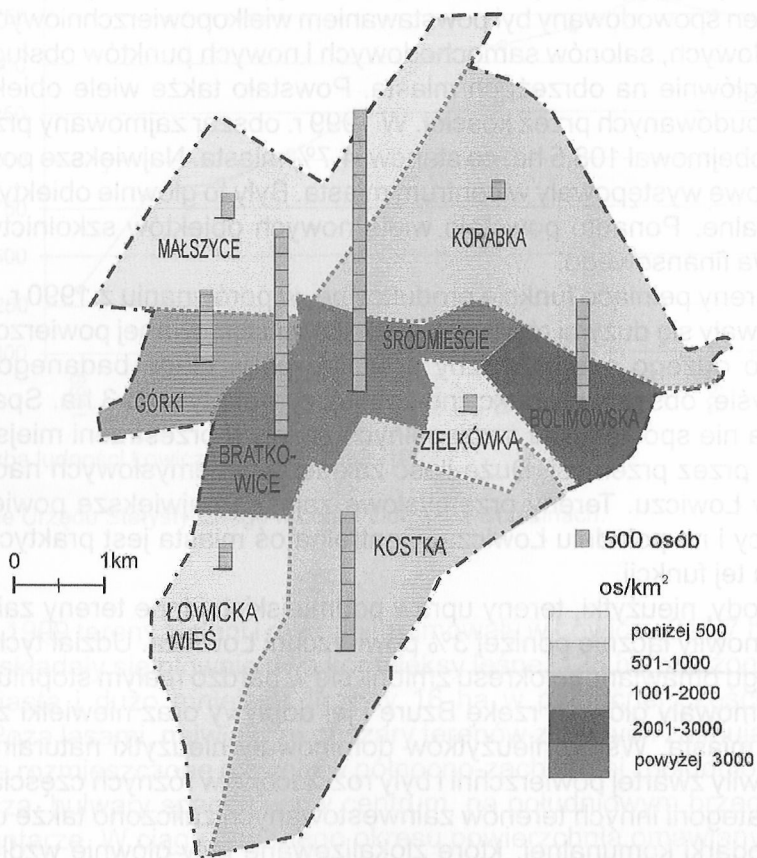
Tereny pełniące funkcje produkcyjne, w porównaniu z 1990 r. nie charakteryzowały się dużymi różnicami w wielkości zajmowanej powierzchni miasta. Mimo dużego spadku liczby pracujących w ciągu badanego okresu w przemyśle, obszary produkcyjne zmniejszyły się tylko o 3 ha. Spadek zatrudnienia nie spowodował szczególnych zmian w przestrzeni miejskiej zajmowanej przez przemysł. Duża ilość zakładów przemysłowych nadal funkcjonuje w Łowiczu. Tereny przemysłowe zajmują największe powierzchnie na północy i na południu Łowicza. Centralna oś miasta jest praktycznie pozbawiona tej funkcji.

Wody, nieużytki, tereny upraw podmiejskich i inne tereny zainwestowane stanowiły łącznie poniżej 3% powierzchni Łowicza. Udział tych obszarów w ciągu omawianego okresu zmienił się w bardzo małym stopniu. Tereny wód obejmowały głównie rzekę Bzurę i jej dopływy oraz niewielki zalew na południu miasta. Wśród nieużytków dominowały nieużytki naturalne, które nie stanowiły zwartej powierzchni i były rozrzucone w różnych częściach miasta. Do kategorii innych terenów zainwestowanych zaliczono także urządzenia gospodarki komunalnej, które zlokalizowane były głównie wzdłuż brzegów rzeki Bzury oraz na terenach więzienia i jednostki wojskowej.

Tereny zainwestowane związane z gospodarką typu miejskiego stanowiły w Łowiczu około 960 ha, co odpowiadało zaledwie 41% przestrzeni miasta. W latach 1990–1999 udział ten wzrósł o prawie 4 punkty. Wśród terenów zainwestowanych największe powierzchnie zajmowały obszary miesz-

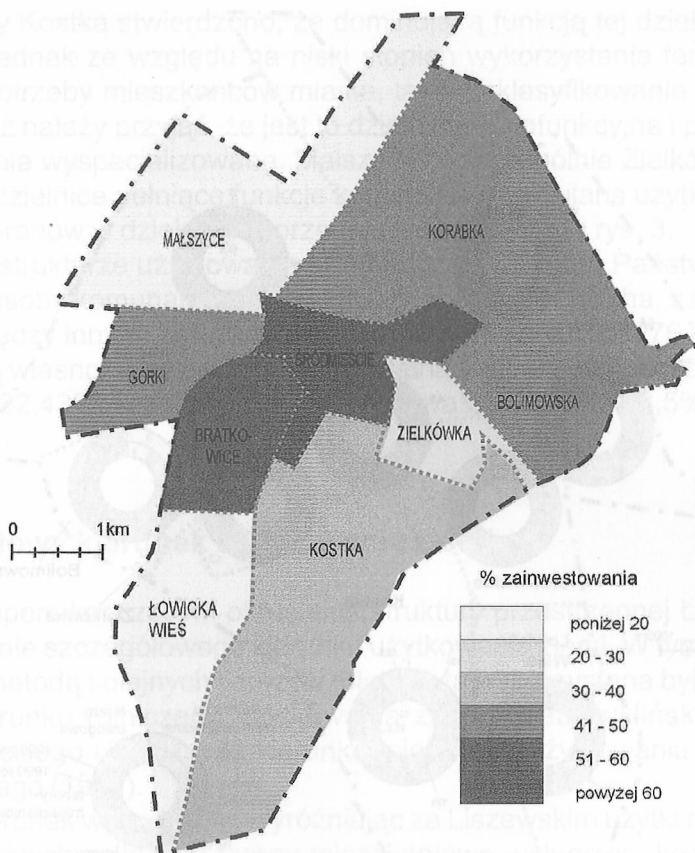
kaniowe, stanowiące blisko 50% omawianych terenów. Poza nimi znaczący udział posiadały tereny komunikacyjne i usługowe (tabela 1).

Zmiany w rozmieszczeniu i wykorzystaniu terenów miejskich dotyczą również poszczególnych dzielnic administracyjnych Łowicza. Stopień zainwestowania będący odsetkiem powierzchni zajmowanej przez tereny zainwestowane w użytki techniczne dzielnicy do całkowitej powierzchni dzielnicy był w mieście bardzo zróżnicowany. Wahał się od 16% w dzielnicy Małszyce i 19% na Łowickiej Wsi, gdzie dominowały użytki rolne, do 73% w Śródmieściu (rys. 2b). Wykazuje on podobieństwo do przestrzennego zróżnicowania gęstości zaludnienia. Najwyższy stopień zainwestowania terenów posiadały dzielnice: Śród-



Rys. 2a. Rozmieszczenie przestrzenne ludności oraz gęstość zaludnienia wg dzielnic w Łowiczu w 1998 r.

**Źródło:** opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Łowiczu.



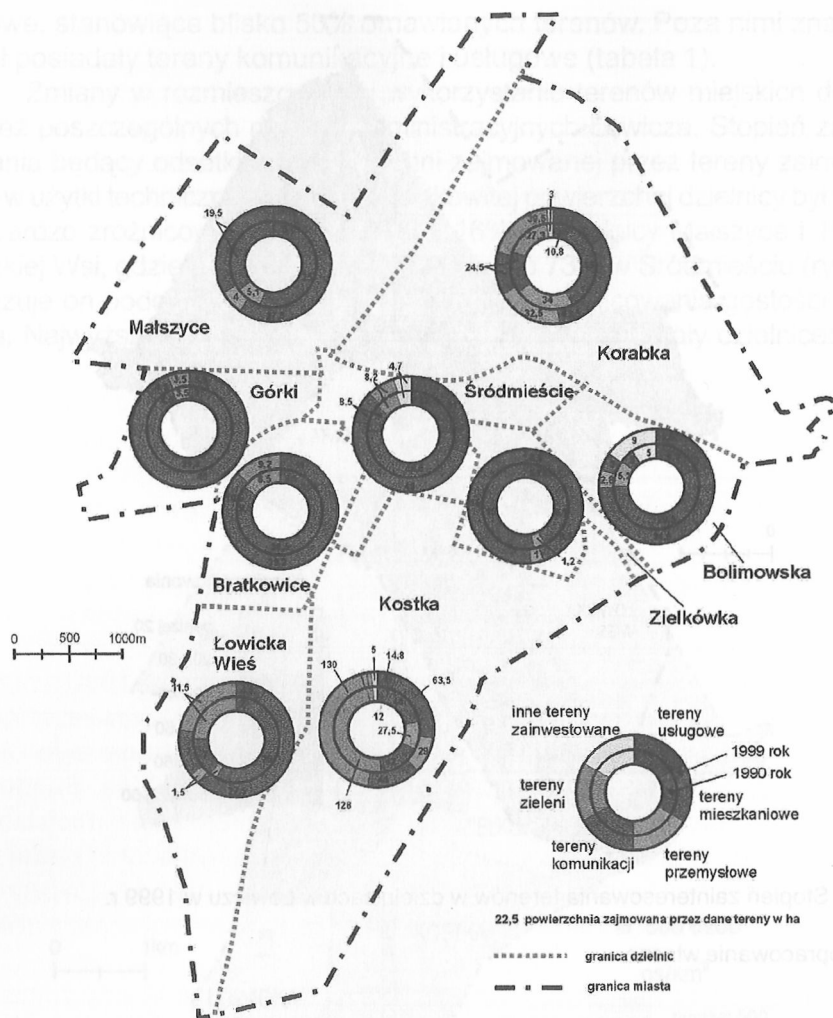
Rys. 2b. Stopień zainteresowania terenów w dzielnicach w Łowiczu w 1999 r.

Źródło: opracowanie własne.

mieście i Bratkowice (powyżej 51%). Również te dwie dzielnice charakteryzowały się najwyższą gęstością zaludnienia (powyżej 3000 os/km<sup>2</sup>). Są to typowe dzielnice mieszkaniowo-usługowe. Najmniejszą gęstością zaludnienia posiadały dzielnice Małszyce, Łowicka Wieś i Zielkówka (poniżej 500 os/km<sup>2</sup>), gdzie stopień zainwestowania terenów wahał się od 20 do 30%.

Największe przyrosty terenów zainwestowanych, dochodzące do 15% miały miejsce w dzielnicach Korabka, Bratkowice i Śródmieście, gdzie powstało najwięcej obszarów mieszkaniowych i usługowych. Podobne wartości przyrostu terenów zainwestowanych zaobserwowano w dzielnicy Kostka, gdzie utworzono również nowe obszary mieszkaniowe. W dzielnicach Bolimowska i Łowicka Wieś miały miejsce najmniejsze zmiany w zainwestowaniu w porównaniu z 1990 r.





Rys.3. Bilans użytkowania największych powierzchniowo form terenu bez użytków rolnych w dzielnicach w Łowiczu w latach 1990 i 1999

Źródło: opracowanie na podstawie Miejsowego Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Łowicza 1991 oraz własnych badań terenowych.

Każda z dzielnic cechuje się określoną funkcją w wykorzystaniu terenów typowo miejskich. Dzielnicami pełniącymi funkcje wybitnie mieszkaniowe są: Górki, Bratkowice, Bolimowska i Łowicka Wieś. Śródmieście pełni funkcję usługowo-mieszkaniową. Analizując stan zagospodarowania terenu

w dzielnicy Kostka stwierdzono, że dominującą funkcją tej dzielnicy jest rekreacja. Jednak ze względu na niski stopień wykorzystania terenów zielonych na potrzeby mieszkańców miasta, takie zaklasyfikowanie jest błędne. Dlatego też należy przyjąć, że jest to dzielnica wielofunkcyjna i podobnie jak Korabka, nie wyspecjalizowana. Małszyce, a szczególnie Zielkówkę można uznać za dzielnicę pełniące funkcje komunikacyjne. Bilans użytkowania wybranych terenów w dzielnicach przedstawiony został na rys. 3.

W strukturze użytkowania gruntów grunty Skarbu Państwa stanowią 504 ha, zasoby komunalne 525 ha, grunty prywatne 1326 ha, zaś pozostałe grunty, między innymi związków wyznaniowych i spółdzielni 76 ha. Dominującą formą własności była własność prywatna – 52,8%, własność komunalna stanowiła 22,43%, własność Skarbu Państwa 21,52% oraz 3,5% inne formy własności<sup>1</sup>.

## Szczegółowy kierunek użytkowania ziemi

Etapem kończącym określenie struktury przestrzennej Łowicza było wyznaczenie szczegółowego kierunku użytkowania ziemi. W tym celu posłużono się metodą kolejnych ilorazów. Metoda ta wykorzystana była przy określeniu kierunku rolniczego użytkowania ziemi przez Kuklińskiego (1969) i Kostrowickiego (1970) oraz kierunku miejskiego użytkowania ziemi przez Liszewskiego (1977).

Kierunek wyznaczono wyróżniając za Liszewskim użytki miejskie (M), w skład których zaliczono tereny mieszkaniowe, usługowe, komunikacyjne i produkcyjne; użytki podmiejskie (P) – tereny zieleni i rekreacji, intensywne uprawy podmiejskie; użytki niemiejskie (N) – użytki rolne, lasy, wody. Udział poszczególnych użytków określono dzieląc wielkość zajętych przez nie powierzchni przez 1, 2, 3, 4, 5, 6 i wybierając następnie sześć największych w kolejności ilorazów. Szczegółowy kierunek użytkowania ziemi wyznaczono określając przewagę formy w danej grupie użytkowania na zasadzie formy względnie dominującej, tzn. powyżej 50% ogółu form w grupie.

Stąd otrzymuje się następujący wzór określający szczegółowy kierunek użytkowania ziemi:

$$M_{xa} + P_{xb} + N_{xc}$$

<sup>1</sup> Dane Starostwa Powiatowego w Łowiczu, Wydział Ewidencji Gruntów.

Tabela 2. Ilorazy szczegółowego kierunku użytkowania ziemi w Łowiczu w 1999 r.

Użytki	Powierzchnia		Iloraz					
	ha	%	1	2	3	4	5	6
<b>Miejskie</b>	<b>746,1</b>	<b>31,9</b>	<b>746,1<sup>3</sup></b>	<b>373,1<sup>6</sup></b>	<b>248,7</b>	<b>186,5</b>	<b>149,2</b>	<b>124,3</b>
Mieszaniowe	356,6	15,2						
Produkcyjne	71,3	3,0						
Komunikacyjne	191,0	8,2						
Usługowe	110,5	4,7						
<b>Podmiejskie</b>	<b>67,2</b>	<b>2,8</b>	<b>67,2</b>	<b>33,6</b>	<b>22,4</b>	<b>16,8</b>	<b>13,4</b>	<b>11,2</b>
Zieleni i rekreacji	65,2	2,8						
Intensywnych upraw podmiejskich	2,0	0,0						
<b>Niemiejskie</b>	<b>1512,5</b>	<b>65,5</b>	<b>1512,5<sup>1</sup></b>	<b>756,2<sup>2</sup></b>	<b>504,2<sup>4</sup></b>	<b>378,1<sup>5</sup></b>	<b>302,5</b>	<b>252,1</b>
Użytki rolne	1331,0	57,7						
Lasy	149,5	6,4						
Wody	32,0	1,4						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Liszewski 1977.

gdzie:

M – grupa użytków miejskich,

P – grupa użytków podmiejskich,

N – grupa użytków niemiejskich,

X – wskaźnik udziału poszczególnych użytków wyrażony liczbą ilorazów (od 1 do 6),

a b c – główne formy użytkowania ziemi

Szczegółowy kierunek użytkowania ziemi Łowicza przedstawia wzór:

$$M_{2m} + N_{4ur}$$

Z przedstawionego wzoru wynika, że w Łowiczu w 2001 r. był kierunek z przewagą terenów niemiejskich z użytkami rolnymi z drugorzędym udziałem terenów miejskich mieszkaniowych.

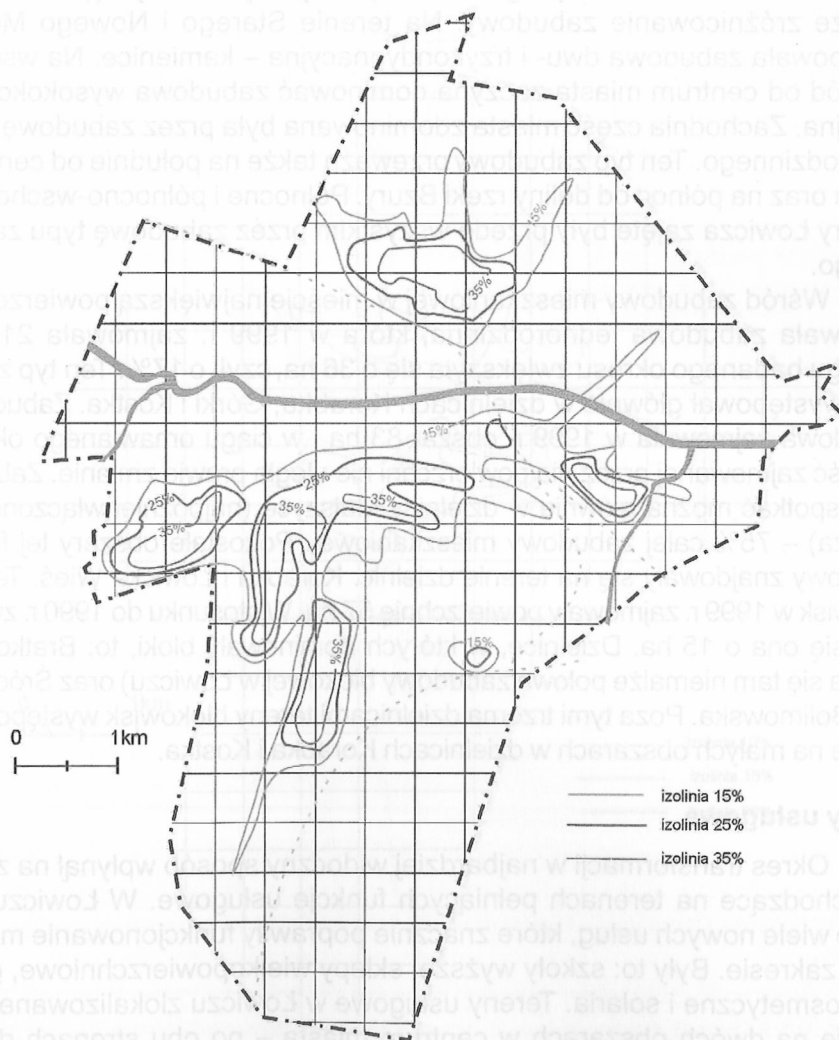
## Rozmieszczenie wybranych form użytkowania Ziemi

### Tereny mieszkaniowe

Tereny mieszkaniowe zajmowały największą powierzchnię wśród wszystkich terenów zainwestowanych, tak zwanych użytków technicznych związanych z gospodarką miejską. Analizując mapę rozmieszczenia terenów

mieszkańczych (rys. 4) można dostrzec ścisły związek z czynnikami środowiska przyrodniczego. Wyraźną barierę stanowi dolina rzeki Bzury. Także obszary o wysokim poziomie wód gruntowych w południowo-wschodniej części miasta ograniczają możliwości osiedlania się.

W celu oceny specjalizacji funkcjonalnej na mapach obrazujących rozmieszczenie terenów mieszkaniowych, przemysłowych i usługowych, podob-



Rys. 4. Rozmieszczenie terenów mieszkaniowych w Łowiczu w 1999 r.

Źródło: opracowanie własne.

nie jak w pracy Jaworowskiego (1982), wprowadzono izarytmę 25% jako wskaźnik specjalizacji funkcjonalnej oraz izarytmę 10% dla terenów usługowych.

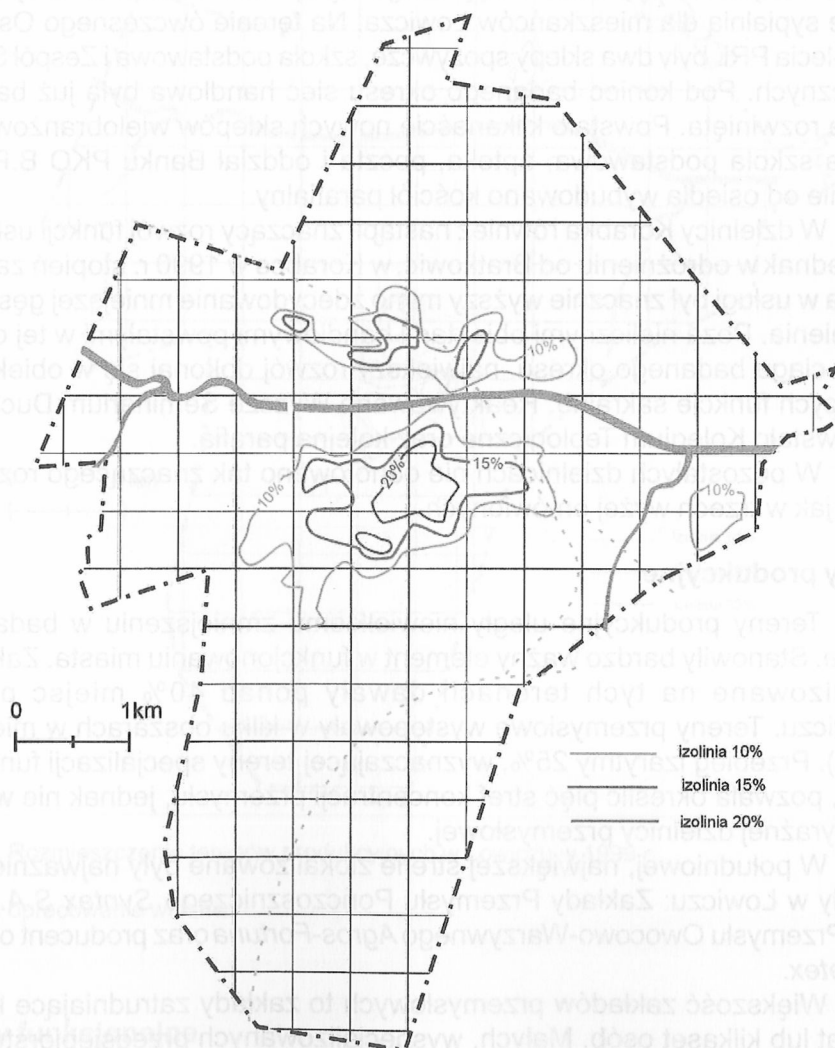
Przebieg izarytmu 25% wykazywał istnienie pięciu stref koncentracji terenów mieszkaniowych. Największy zwarty kompleks zabudowy mieszkaniowej występował na południe od doliny rzeki Bzury. Teren ograniczony izarytmą 15% rozpościerał się niemalże od wschodnich do zachodnich granic miasta. W strefie centralnej, ograniczonej izarytmą 25% występowało największe zróżnicowanie zabudowy. Na terenie Starego i Nowego Miasta występowała zabudowa dwu- i trzykondygnacyjna – kamienice. Na wschód i zachód od centrum miasta zaczyna dominować zabudowa wysokokondygnacyjna. Zachodnia część miasta zdominowana była przez zabudowę typu jednorodzinnego. Ten typ zabudowy przeważa także na południe od centrum miasta oraz na północ od doliny rzeki Bzury. Północne i północno-wschodnie obszary Łowicza zajęte były przede wszystkim przez zabudowę typu zagrodowego.

Wśród zabudowy mieszkaniowej w mieście największą powierzchnię zajmowała zabudowa jednorodzinna, która w 1999 r. zajmowała 216 ha i w ciągu badanego okresu zwiększyła się o 36 ha, czyli o 17%. Ten typ zabudowy występował głównie w dzielnicach Korabka, Górki i Kostka. Zabudowa zagrodowa zajmowała w 1999 r. obszar 83 ha i w ciągu omawianego okresu wielkość zajmowanej przez nią powierzchni nie uległa prawie zmianie. Zabudowę tę spotkać można głównie w dzielnicy Małszyce (najpóźniej włączonej do Łowicza) – 75% całej zabudowy mieszkaniowej. Pozostałe obszary tej formy zabudowy znajdowały się na terenie dzielnic: Korabka i Łowicka Wieś. Tereny blokowisk w 1999 r. zajmowały powierzchnię 57 ha. W stosunku do 1990 r. zwiększyła się ona o 15 ha. Dzielnice, w których dominowały bloki, to: Bratkowice (skupia się tam niemalże połowa zabudowy blokowej w Łowiczu) oraz Śródmieście i Bolimowska. Poza tymi trzema dzielnicami tereny blokowisk występowały jedynie na małych obszarach w dzielnicach Korabka i Kostka.

## **Tereny usługowe**

Okres transformacji w najbardziej widoczny sposób wpłynął na zmiany zachodzące na terenach pełniących funkcje usługowe. W Łowiczu powstało wiele nowych usług, które znacznie poprawiły funkcjonowanie miasta w tym zakresie. Były to: szkoły wyższe, sklepy wielkopowierzchniowe, gabinety kosmetyczne i solaria. Tereny usługowe w Łowiczu zlokalizowane były głównie na dwóch obszarach w centrum miasta – po obu stronach doliny rzeki Bzury. Rozmieszczenie usług zostało przedstawione na rys. 5. Przebieg izarytmu 15% wykazuje istnienie czterech stref koncentracji tej formy użytkowania ziemi. Największą była strefa na południe od doliny rzeki Bzury.

Powierzchnie terenów usługowych dominują w dzielnicach Śródmieście i Korabka (rys. 5). Jednak największy odsetek obszarów o charakterze usługowym występuje w Śródmieściu (ponad 20%) oraz na Bratkowicach (około 10%). Śródmieście jest dzielnicą, która skupia najważniejsze usługi dla społeczno-ekonomicznego funkcjonowania miasta. Znajduje się tutaj większość obiektów administracji, nauki i kultury oraz handlu detalicznego.



Rys. 5. Rozmieszczenie terenów usługowych w Łowiczu w 1999 r.

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku ostatniej funkcji obiekty usługowe bardzo często dzielą zajmowaną powierzchnię z budynkami pełniącymi funkcję mieszkaniową. W Śródmieściu swoje siedziby miały prawie wszystkie banki zlokalizowane w Łowiczu. W 1989 r. funkcjonowały w Łowiczu tylko dwa banki, a w 1999 r. było ich pięć i oddziały tych banków działały w różnych dzielnicach miasta.

W dzielnicy Bratkowice w badanym okresie nastąpił duży przyrost powierzchni zajmowanej przez funkcję usługową. W 1990 r. dzielnica ta była wyłącznie sypialnią dla mieszkańców Łowicza. Na terenie ówczesnego Osiedla XXXV-lecia PRL były dwa sklepy spożywcze, szkoła podstawowa i Zespół Szkół Medycznych. Pod koniec badanego okresu sieć handlowa była już bardzo dobrze rozwinięta. Powstało kilkanaście nowych sklepów wielobranżowych, kolejna szkoła podstawowa, apteka, poczta i oddział Banku PKO B.P. Na południe od osiedla wybudowano kościół parafialny.

W dzielnicy Korabka również nastąpił znaczący rozwój funkcji usługowej. Jednak w odróżnieniu od Bratkowic, w Korabce w 1990 r. stopień zaspokojenia w usługi był znacznie wyższy mimo zdecydowanie mniejszej gęstości zaludnienia. Poza nielicznymi obiektami handlowymi powstałymi w tej dzielnicy w ciągu badanego okresu, największy rozwój dokonał się w obiektach pełniących funkcje sakralne. Reaktywowano Wyższe Seminarium Duchowne, powstało Kolegium Teologiczne oraz kolejna parafia.

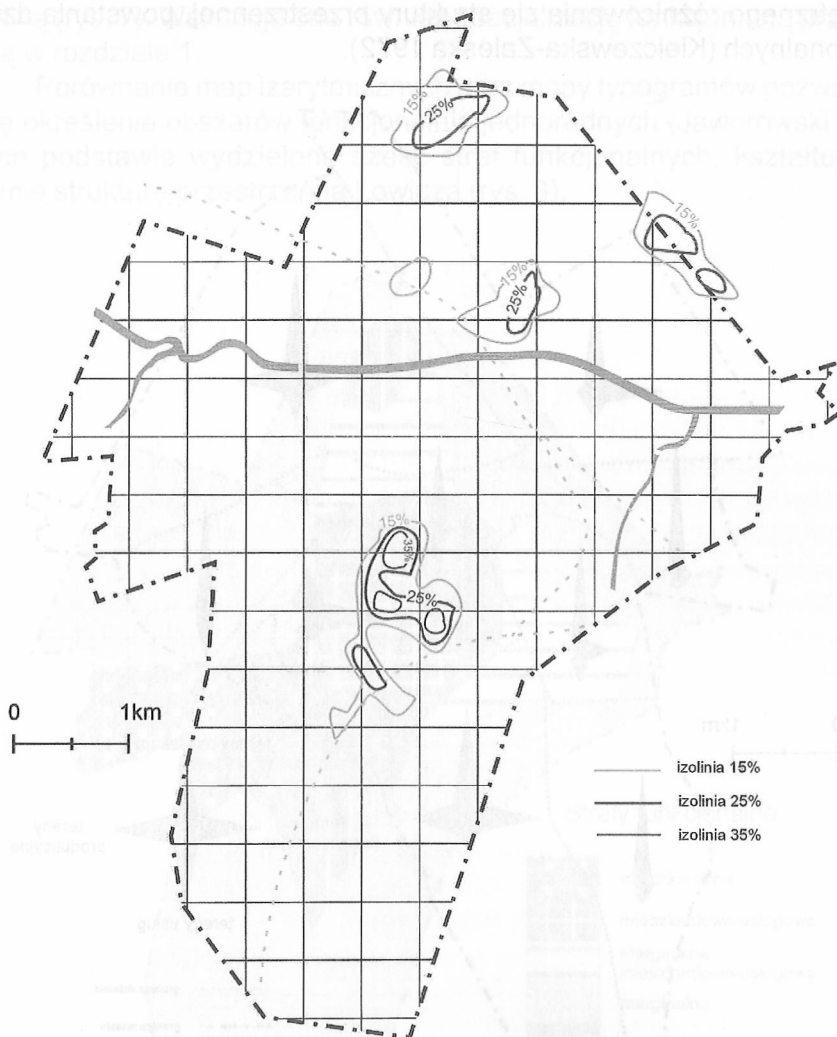
W pozostałych dzielnicach nie odnotowano tak znaczącego rozwoju usług, jak w trzech wyżej omówionych.

## **Tereny produkcyjne**

Tereny produkcyjne uległy niewielkiemu zmniejszeniu w badanym okresie. Stanowiły bardzo ważny element w funkcjonowaniu miasta. Zakłady zlokalizowane na tych terenach dawały ponad 40% miejsc pracy w Łowiczu. Tereny przemysłowe występowały w kilku obszarach w mieście (rys. 6). Przebieg izarytmy 25%, wyznaczającej tereny specjalizacji funkcjonalnej, pozwala określić pięć stref koncentracji przemysłu, jednak nie wskazuje wyraźnej dzielnicy przemysłowej.

W południowej, największej strefie zlokalizowane były najważniejsze zakłady w Łowiczu: Zakłady Przemysłu Pończosznego *Syntex S.A.*, Zakłady Przemysłu Owocowo-Warzywnego *Agros-Fortuna* oraz producent odzieży *Beetex*.

Większość zakładów przemysłowych to zakłady zatrudniające kilkadziesiąt lub kilkaset osób. Małych, wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, typowych dla nowoczesnej gospodarki nie było wiele.



Rys. 6. Rozmieszczenie terenów produkcyjnych w Łowiczu w 1999 r.

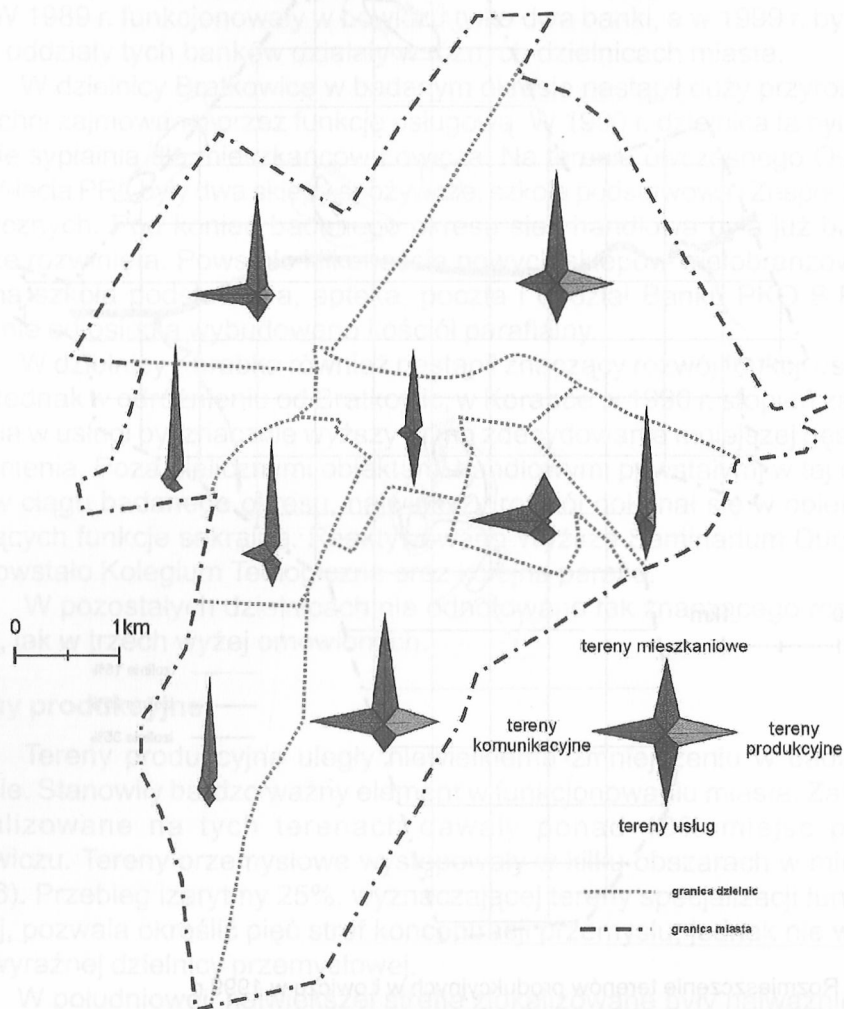
Źródło: opracowanie własne.

## Strefy funkcjonalne

Wielostronność życia miejskiego, różnorodność funkcji miasta splata się w nim w jedną ściśle ze sobą związaną całość. Złożony charakter życia miasta wyrażający się w różnorodnych funkcjach, pociąga za sobą zjawisko



wewnętrznego różnicowania się struktury przestrzennej, powstania dzielnic funkcjonalnych (Kielczewska-Zaleska 1972).



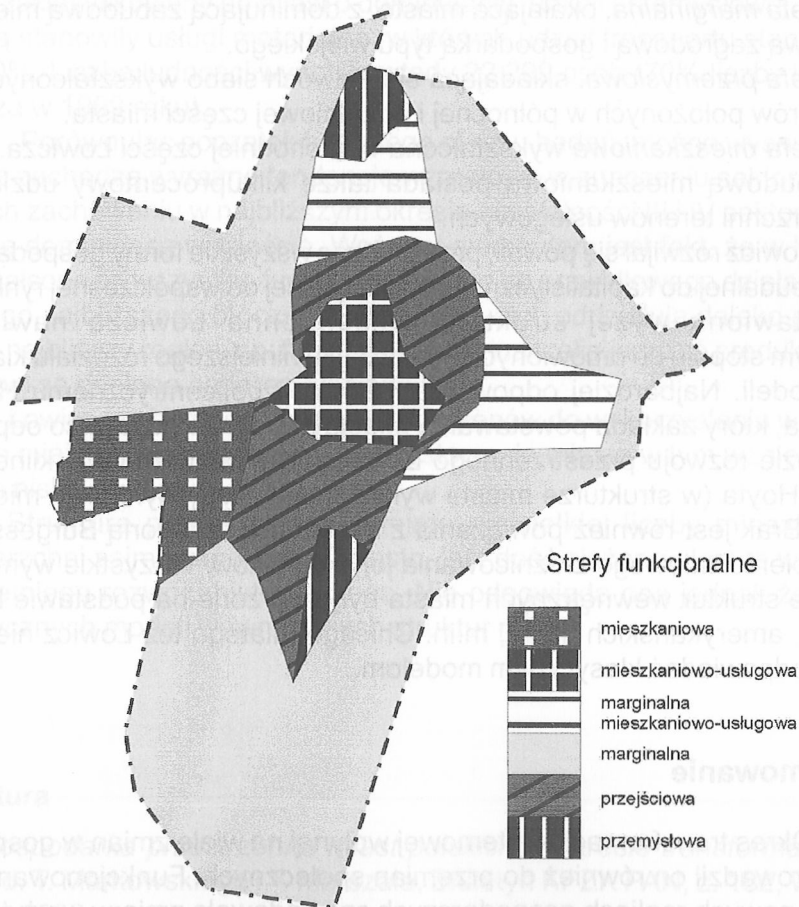
Rys. 7. Stopień zagospodarowania terenów miejskich w dzielnicach Łowicza w 1999 r. według metody typogramów Uhorczaka

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ratajski 1973.

Na podstawie udziału czterech form użytkowania ziemi, tj. terenów mieszkaniowych, produkcyjnych, usługowych i komunikacyjnych w poszczególnych dzielnicach wykonano mapę typogramów obrazującą strukturę funk-

cjonalną (rys. 7). Wskazuje ona również specjalizację funkcjonalną przedstawioną w rozdziale 1.

Porównanie map izarytmicznych oraz mapy typogramów pozwoliło na próbę określenia obszarów funkcjonalnie jednorodnych (Jaworowski 1981). Na ich podstawie wydzielono sześć stref funkcjonalnych, kształtujących w sumie strukturę przestrzenną Łowicza (rys. 8).



Rys. 8. Strefy funkcjonalne w Łowiczu w 1999 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Jaworowski 1981.

1. *Strefa mieszkaniowo-usługowa (śródmiejska)* grupująca około 45% terenów mieszkaniowych i ponad 30% usługowych. Obejmuje ona najstarsze tereny Łowicza.

2. *Strefa przejściowa* o dominującej funkcji mieszkaniowej ze znacznym udziałem terenów usługowych oraz około 15% udziałem terenów przemysłowych. W strefie tej, w XIX wieku, zapoczątkowany został rozwój przemysłu.
3. *Strefa marginalna mieszkaniowo-usługowa* związana głównie z jednorodzinną zabudową mieszkaniową i wyposażona jest w nieliczne placówki usługowe.
4. *Strefa marginalna*, okalająca miasto, z dominującą zabudową mieszkaniową zagrodową i gospodarką typu wiejskiego.
5. *Strefa przemysłowa*, składająca się z dwóch słabo wykształconych obszarów położonych w północnej i południowej części miasta.
6. *Strefa mieszkaniowa* wykształcona w zachodniej części Łowicza. Poza zabudową mieszkaniową posiada także kilkuprocentowy udział powierzchni terenów usługowych.

Łowicz rozwijał się powoli, przechodząc wszystkie formy gospodarowania, od feudalnej do kapitalistycznej, socjalistycznej do współczesnej rynkowej. Przedstawiona wyżej struktura przestrzenna Łowicza nawiązuje w pewnym stopniu do omówionych na początku niniejszego rozdziału klasycznych modeli. Najbardziej odpowiada modelowi policentrycznemu Harrisa i Ullmana, który zakłada powstawanie miasta z wielu ośrodków, co odpowiada genezie rozwoju przestrzennego Łowicza. Nie odzwierciedla klinowego modelu Hoyta (w strukturze miasta wykształcony jest jedynie klin mieszkaniowy). Brak jest również powiązania z koncentryczną teorią Burgessa, bo nie ma pierścieniowego zróżnicowania jej składników. Wszystkie wymienione teorie struktur wewnętrznych miasta były tworzone na podstawie badań wielkich, amerykańskich miast, m.in. Chicago, dlatego też Łowicz nie musi w pełni odpowiadać klasycznym modelom.

## Podsumowanie

Okres transformacji systemowej wpłynął na wiele zmian w gospodarce. Doprowadził on również do przemian społecznych. Funkcjonowanie Łowicza w nowych realiach gospodarczych spowodowało zmiany w użytkowaniu ziemi w mieście. Dynamicznie rozwijało się budownictwo mieszkaniowe oraz sektor usług. Istotną rolę w dokonującym się powiększaniu powierzchni terenów typowo miejskich miała zwiększająca się liczba mieszkańców. W badanym okresie wzrosła o 4,3%. Wymogło to konieczność budowy nowych mieszkań. Odchodzi się od popularnego przed laty budownictwa wielorodzinnego. Staje się ono coraz mniej konkurencyjne wobec budownictwa jednorodzinnego – najszybciej rozwijającego się w Łowiczu. Na zmiany

w użytkowaniu ziemi w mieście wpływa również możliwość realizacji potrzeb, które w poprzednim systemie napotykały na szereg ograniczeń hamujących rozwój ludzkiej działalności.

Przedstawiona analiza funkcji pełnionych przez miasto nie wykazała znaczących przemian w tej dziedzinie. Nadal przemysł stanowi główne źródło dochodu w mieście – podobnie jak w 1973 roku. Na podstawie przeprowadzonych badań przez Główny Urząd Statystyczny w 1973 roku, Łowicz został zaklasyfikowany do miast o dominującej funkcji przemysłowej, uzupełniającą stanowiły usługi materialne, w których udział transportu stanowił ponad 50%. Liczba ludności wynosiła wtedy 22 299 osób (70% liczby ludności Łowicza w 1999 roku).

Porównując początek badanego okresu badań, można wysnuć wniosek, że zachodzą wyraźne tendencje wzrostowe w znaczeniu sektora usług. Przy ich zachowaniu w najbliższym okresie, działalności III i IV sektora mogą stać się dominujące w mieście. Ważnym elementem jest fakt, że w Łowiczu wykształcone są wszystkie funkcje niezbędne do prawidłowego działania miasta i jego najbliższego otoczenia. Niektóre z nich oddziałują daleko przekraczając najbliższy region, np: funkcje edukacyjna i religijna, zaś produkty przemysłowe są cenione na terenie całego kraju.

Łowicz ma bardzo duży potencjał terenów do wykorzystania w sposób typowo miejski. Jednak stopień zainwestowania miasta w tym względzie był bardzo niski.

Struktura przestrzenna, pomimo niewielkiej liczby mieszkańców i powierzchni zajmowanej przez miasto, jest dość złożona. Jest to wynikiem długoletniego rozwoju historycznego. Nie odpowiada ona jednak żadnemu z klasycznych modeli wewnętrznych struktur miasta.

## Literatura

1. *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, pod red. T. Markowskiego i T. Marszałła, Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa 1998.
2. Jaworski J., *Struktura przestrzenno-funkcjonalna Sieradza*, Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica, Seria II, z. 43, 1982.
3. Jelonek A., Wernicki A., *Struktura przestrzenna Tarnowa*, Prace Geograficzne nr 82, IG PAN, Warszawa 1971.
4. Jerczyński M., *Studia nad strukturą funkcjonalną*, Prace Geograficzne nr 97, IG PAN, Warszawa 1973.

5. Kielczewska-Zaleska M., *Geografia osadnictwa*, PWN, Warszawa 1972.
6. Korcelli P., *Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast*, Studia KPZK PAN, t. XLIX, Warszawa 1974.
7. Liszewski S., *Zmiany w użytkowaniu ziemi na terenie Łodzi w latach 1945–74*, Przegląd Ekonomiczno-Społeczny m. Łodzi, nr 4, Łódź, 1972.
8. Liszewski S., *Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja*, Zeszyty Naukowe UŁ, Seria II, z. 15, 1978.
9. Maik W., *Podstawy geografii miast*, Skrypty i teksty pomocnicze, Wyd. Uniwersytetu M. Kopernika, Toruń 1992.
10. Matykowski R., *Struktura przestrzenna Gniezna i przemieszczenia jego mieszkańców*, Prace Komisji Geograficzno-Geologicznej 22, PTPN, Warszawa–Poznań 1990.
11. Niżnik A., Pączka S., *Kierunki przemian struktury przestrzennej Bełchatowa*, Studia Regionalne t. II (VII), 1978.
12. Ratajski L., *Metodyka kartografii społeczno-ekonomicznej*, Warszawa 1973.
13. Rembowska K., *Rozwój przestrzenny Łowicza*, Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica, z. 9, 1988.
14. Sadowy M., *Infrastruktura komunalna jako czynnik rozwoju miast polskich*, SGPIŚ, Warszawa 1988.
15. Wernicki A., *Model struktury przestrzennej średniego miasta*, Przegląd Geograficzny t. XLV z. 2, 1973.
16. Witkowski S., *Struktura przestrzenna miasta na przykładzie Radomia*, Warszawa 1976.

## **The functional and spatial structure of the town of Łowicz, and changes in it, between 1989 and 1999**

### **Summary**

The process of economic transformation brought about numerous changes in economy. The functioning of Łowicz in the new economic reality affected the use of land in the town. The years between 1989 and 1999 witnessed dynamic development in the construction and services sectors.

The changes in the use of land are the result of the town's adaptation to meet the new needs of its inhabitants.

The functions performed by the town during the period of research did not show considerable change. While industry remains the chief source of income in the town itself, there appears a trend of the growth of economic significance of the services sector. If the trends continue over the coming period, it may turn out that the activity of the Third and Fourth sectors will be dominant in the town.

## Wstęp

Nawet jeśli bierzemy pod uwagę warunki życia, poziom dobrobytu, poziom życia, stopień życia, standard życia, społeczność lokalnych, zdrowości wchodzących w skład różnych poziomów życia, to wywiera wpływ wiele czynników, które są skutkami różnych warunków: odżywiania, mieszkanie, zdrowie, wykształcenie, czas wolny, rozrywka, zabezpieczenie bytu, nadwyżkę dochodów itp. Wzrost to jest przedmiotem powstających w wielu krajach analiz i próby, nie dość, ale do tego jest wielu różnych poziomów, w których filozoficznych, historycznych, biologicznych, ekologicznych, ekonomicznych, politycznych, społecznych, kulturowych, zdrowotnych, zawodowych, itp. Wzrost to jest przedmiotem powstających w wielu krajach analiz i próby, nie dość, ale do tego jest wielu różnych poziomów, w których filozoficznych, historycznych, biologicznych, ekologicznych, ekonomicznych, politycznych, społecznych, kulturowych, zdrowotnych, zawodowych, itp. Wzrost to jest przedmiotem powstających w wielu krajach analiz i próby, nie dość, ale do tego jest wielu różnych poziomów, w których filozoficznych, historycznych, biologicznych, ekologicznych, ekonomicznych, politycznych, społecznych, kulturowych, zdrowotnych, zawodowych, itp.

Badania warunków mieszkaniowych jako współwzrostowa skala standardu życia polega na stosowaniu naturalnych, niewartościowych, mierzalnych

Ostatnio społeczeństwo mażne z propozycjami, aby pojęciem poziomu życia, jakością życia i standardu życia nadać odmienne znaczenia. Sugeruje się, aby pierwszym z tych pojęć oznaczać stopień zaspokajania potrzeb mierzalnych, mierzonego z pomocą mierzalnych obiektów, o charakterze ilościowym lub wartościowym, a także odnosić je do aktualnych warunków życia, pojęcie jakości życia zarezerwować dla stopnia zaspokajania potrzeb niemierzalnych, mierzonego mierzalnymi subiektywnymi, zaś pojęciem standardu życia posługiwać się wtedy, gdy jest mowa o wartościach i ich lub ich wyobrażeniach o pożądanym, właściwym warunkach życia.

W. Niecała, *Kwestia mieszkaniowa: istota problemu*, w: A. Borkiewicz, *Polityka społeczna*, BPS, Katowice 1986, s. 103.