

BOGNA PILARCZYK

KSZTAŁTOWANIE SIECI USŁUGOWEJ W NOWYM OSIEDLU MIESZKANIOWYM

Powstawanie nowych osiedli na obszarach dużych miast lub nawet na rozleglejszym obszarze aglomeracji miejskiej jest jednym z ciekawszych zjawisk cechujących współczesne procesy urbanistyczne. Jednocześnie coraz silniej zaznacza się tendencja wzrostu znaczenia usług w rozwoju społeczno-gospodarczym ośrodków miejskich. Momenty te uzasadniają szczególne zainteresowanie się problemem kształtowania sieci usługowej w nowym osiedlu mieszkaniowym. Zasadniczym celem rozważań jest określenie wpływu wybranych czynników sieciotwórczych na potrzeby usług. Wykorzystując znajomość tych czynników uwzględniono również problematykę metodologii przestrzennego kształtowania obiektów usługowych. Przedmiotem zainteresowania jest sieć detaliczna gastronomii i rzemiosła z tym, że stwierdzone prawidłowości dadzą się w wielu przypadkach uogólnić na inne rodzaje usług. Rozważania stanowią studium o charakterze poznawczo-metodologicznym z zakresu lokalizacji usług.

Do czynników o decydującym znaczeniu dla programowania sieci usługowej w nowych osiedlach mieszkaniowych zaliczono: budownictwo mieszkaniowe, układ komunikacyjny, ludność i zgłaszany przez nią popyt oraz efektywność ekonomiczną tej sieci¹. Wyodrębnienie tych czynników, z wyjątkiem ostatniego z nich, nie ma charakteru ściśle rozdzielczego. Wynika to przede wszystkim z tego, że istnieją podstawowe zależności między rozmiarami budownictwa mieszkaniowego, przewidywaną liczbą ludności a zgłaszanym przez nią zapotrzebowaniem na usługi. Przyjmuje się, że programowanie sieci usług obejmuje określanie rodzaju i wielkości (powierzchni) sieci — lokalizację ogólną oraz ustalanie struktury branżowej i rozmieszczenie punktów sieci w terenie — lokalizację szczegółową.

Przystępując do programowania sieci usług warto zwrócić uwagę na ogólną charakterystykę osiedla. Składają się na nią między innymi jego

¹ Przyjęta systematyka czynników sieciotwórczych jest rezultatem szerszych badań prowadzonych i koordynowanych przez prof. Z. Zakrzewskiego nad programowaniem usług w strefie północnej miasta Poznania.

położenie w stosunku do centrum miasta, najbliższej dzielnicy, sąsiadujących z nim osiedli, wielkość obszaru osiedla i jego kształt przestrzenny, sposób zagospodarowania jednostek osadniczych i terenów z osiedlem sąsiadujących (tereny zabudowane, użytki rolne, rezerваты przyrody, lasy itd.). Elementy te decydują bezpośrednio lub pośrednio o stopniu zainteresowania się mieszkańców danego osiedla zakupami towarów i usług w centrum miasta lub też najbliższej dzielnicy, o stopniu atrakcyjności miejscowej sieci, wreszcie o ewentualnej lokalizacji i specjalizacji szczegółowej sieci lokalnej.

Jak wspomniano wyżej, główną determinantą ukształtowania usług w programowaniu tego typu (dla osiedla) jest rozmieszczenie budownictwa mieszkaniowego wraz z intensywnością jego zasiedlenia. Szczególną rolę w naszych warunkach odgrywa aktualnie wielokondygnacyjne, wielorodzinne budownictwo spółdzielcze, w przypadku którego zauważa się znaczną zależność rodzaju, ilości i powierzchni sklepów oraz zakładów usługowych od rozmiaru i rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego. Najnowsze tendencje urbanistyczne wskazują na potrzebę osiedli o nieco rozproszonej budowie niskiej, a nawet jednorodzinnej². O ile w przypadku budowy wielokondygnacyjnej są do rozważenia dwa warianty umiejscowienia obiektów usługowych, w kondygnacji parterowej bloków mieszkalnych lub w postaci ośrodków usługowych wolno stojących, to przy budownictwie rozproszonym i niskim właściwsza jest koncentracja usług w ośrodku z uwzględnieniem dla danego rodzaju i branży usług formy pawilonu wolno stojącego. Są to prawidłowości odnoszące się zwłaszcza do lokalnego szczebla usług, tj. zaspokajających podstawowy popyt codzienny lub o dużej częstotliwości. Przechodząc na wyższe szczeble lokalizacji sieci (osiedlowy i dzielnicowy) zauważamy stopniowe rozluźnienie związku rozmieszczenia sieci z rodzajem i usytuowaniem przestrzennym zabudowy mieszkaniowej. Szczebel osiedlowy obejmuje usługi zapotrzebowania okresowego, w pewnym stopniu wyspecjalizowane, a szczebel dzielnicowy usługi, na które ludność zgłasza popyt rzadki i bardziej wyspecjalizowany. Wraz z przechodzeniem na wyższy szczebel usług wzrasta liczba obsługiwanej ludności, jak również obszar objęty działaniem aparatu usługowego.

Próbując określić ewentualne perspektywy rozwoju sieci usługowej w osiedlach mieszkaniowych, warto wskazać na pewne przeobrażenia w strukturze przestrzennej tych osiedli. Niewątpliwie zachodzi potrzeba dalszego poszerzania aglomeracji miejskich i to w różnych formach. Układ sieci osadniczej przybiera postać pasmową lub policentryczną. Tendencji szybkiego rozwoju dużych miast zaczyna się przeciwstawiać powstawanie nielicznych mniejszych aglomeracji. Żadna z rozważanych obecnie koncepcji osadniczych nie wyklucza celowości tworzenia ośrod-

² J. Regulski, *Jak miasta kształtować?*, Miasto 1981, nr 5, s. 13-15.

ków usługowych³. Urbaniści wysuwają pomysł kształtowania układu osadniczego między innymi w ten sposób, by podstawową jego tkanką były trzy równoległe pasma:

1) mieszkalno-usługowe ze sferami: usług materialnych oraz ciągami komunikacyjnymi i handlowo-rzemieślniczymi oraz usług niematerialnych z ciągami: wielofunkcyjno-mieszkaniowymi, zielonych terenów przy-mieszkalnych oraz wychowawczo-rekreacyjnych;

2) upraw rolnych i lasów;

3) przemysłu uciążliwego⁴.

W tej koncepcji istnieją wszelkie możliwości tworzenia osiedli, a na ich terenie ośrodków usługowych (handlowo-rzemieślniczych). Przyszłe usytuowanie przestrzenne i kształt sieci usługowej zależą będą od rozwiązań przyjętych dla środowiska mieszkaniowego. Jednym z dostrzeganych w dalszej perspektywie typów budownictwa jest — możliwy tylko w warunkach powszechnej motoryzacji — „dom podmiejski”, zlokalizowany w korzystnym otoczeniu przyrodniczym, lecz znacznie oddalony od miejsc pracy oraz usług. Przeciwnym rozwiązaniem jest typ domu miejskiego włączony w zabudowę intensywną, przy zapewnieniu bliskości miejsc pracy oraz usług. Można przyjąć także rozwiązanie pośrednie, tj. domu posiadającego zarówno walory otoczenia przyrodniczego, jak i dogodnego dostępu do komunikacji publicznej, miejsc pracy oraz usług⁵. W programowaniu osiedlowego budownictwa mieszkaniowego trzeba brać pod uwagę zmiany w kształtowaniu potrzeb ludności wraz ze zmianami sytuacji rolniczej, wzrostem zamożności itp. Ogólnie obserwuje się stałe dążenie użytkowników do polepszania standardu miejsca zamieszkania. Ważne jest w związku z tym przewidywanie w projektowaniu nowych budynków mieszkalnych nawet możliwości dokonywania niezbędnych zmian przestrzennych wewnątrz po to, aby jak najdłużej można było wygodnie użytkować mieszkania. W Polsce prawdopodobnie będziemy żyli jeszcze dość długo w okresie tzw. urbanizacji uprzemysłowionej, kiedy nacisk zapotrzebowania na mieszkania zmusza do masowej produkcji elementów budowlanych, kiedy wymagania ludności co do standardu jakościowego będą jeszcze przez długie lata ustępowały konieczności zdobycia mieszkania.

Drugim, wyodrębnionym wyżej, czynnikiem decydującym o prawidłowym kształcie sieci usługowej jest układ komunikacyjny. O ile jednak w przypadku zapotrzebowania na usługi i budownictwo mieszkaniowe obserwowana zależność dotyczyła raczej rozmiarów i struktury sieci usługowej, to w przypadku układu komunikacyjnego dotyczy ona przede wszystkim rozmieszczenia przestrzennego sklepów i zakładów usłu-

³ J. [Regulski, *Rozwój miast w Polsce*, Warszawa 1980.

⁴ O. Hansen, *Miasto przyszłości, współautor*, Polska 2000, 1974, nr 1.

⁵ K. Chwalibóg, *Koncepcja mieszkania przyszłości*, Polska 2000, 1973, nr 2.

wych. Układ komunikacyjny jedynie pośrednio warunkuje rodzaj i ilość obiektów usługowych na terenie osiedla, natomiast spełnia on poważniejszą rolę w problematyce lokalizacji szczegółowej.

Warto podkreślić, że z jednej strony zastany układ komunikacyjny jest czynnikiem wyznaczającym tzw. geografę zakupów⁶, a z drugiej fakt poszukiwania towarów lub możliwość korzystania z usług gastronomicznych, rzemieślniczych, pocztowych czy innych w danym miejscu pobudza, w pewnym sensie, system transportowy do ułatwienia zrealizowania tych potrzeb. Występuje także zależność między zapotrzebowaniem mieszkańców osiedla na usługi świadczone w danym miejscu a faktyczną dostępnością komunikacyjną. Wyznacza ją między innymi istnienie ciągów pieszych wewnątrz osiedla oraz rozmaitych jego powiązań komunikacyjnych zewnętrznych, np. między danym osiedlem a innymi dzielnicami czy centrum miasta. Obok istnienia dróg komunikacji istotna jest też jakość funkcjonowania transportu. Ruchliwość mieszkańców osiedla spowodowana jest najczęściej codzienną lub okresową cyrkulacją osób do szkoły, pracy lub po zakupy. W ramach danego osiedla mieszkańcy poszukują możliwości zaspokojenia tzw. popytu podstawowego. Skupia się on wokół miejsc zamieszkania, nauki, pracy, a także wokół tras przejazdów i przystanków zwłaszcza komunikacji zbiorowej. Tam też powinno się odpowiednio lokalizować punkty sieci, stosownie do branży lub formy świadczenia usług. Inaczej nieco przedstawia się problem lokalizowania usług przy zabudowie jednorodzinnej, z którą najczęściej wiąże się indywidualna motoryzacja, co w pewnej mierze powoduje dekoncentrację tej zabudowy, a tym samym i usług. Zabudowa wielorodzinna rozwijana jest często w pasmach, co sprzyja ukształtowaniu się transportu masowego, przebiegającego trasami obok pasm takiej intensywnej zabudowy, a to z kolei przesądza o koncentracji ośrodków usługowych wzdłuż tych pasm.

Mając na uwadze wzrost zapotrzebowania na przejazdy wewnętrzne i dalsze w kierunku centrum miasta, można się spodziewać intensyfikacji ruchu w obrębie osiedla zmotoryzowanych klientów odwiedzających zlokalizowane w nim ośrodki usługowe. Większą dostępność tych ośrodków zapewniają mieszkańcom ich własne samochody, niż komunikacja zbiorowa. Projektanci nowych osiedli będą więc zmuszeni uwzględniać w coraz większym stopniu drogi dojazdowe do ośrodków usługowych oraz parkingi. Przyszłemu, nadal bardzo silnemu, zapotrzebowaniu na dalsze przejazdy do centrum miasta — do pracy i z innych powodów, w tym po dokonywane rzadziej zakupy — służyć będzie najlepiej ko-

⁶ W programowaniu tej sieci warto skorzystać z rezultatów opublikowanych studiów nad tzw. geografą zakupów, Por.: T. Topczewska, *Sieć ośrodków o funkcji handlowej w strefie zewnętrznej aglomeracji warszawskiej*, Warszawa 1983, s. 56-63.

munikacja masowa i ona też będzie wymagać dalszej rozbudowy i unowocześnienia.

Liczba i struktura ludności stanowi kolejny czynnik sieciotwórczy. Ludność warunkuje z jednej strony rozmiar budownictwa mieszkaniowego, z drugiej zaś stanowi, poprzez swoje potrzeby i dochody, nośnik efektywnego popytu. Trudno więc nie dostrzegać znaczenia zjawisk demograficznych we wszystkich analizowanych determinantach kształtowania sieci usługowej w nowych osiedlach mieszkaniowych. Warto jednak podkreślić, że o ile stan liczebny ludności wybija się na plan pierwszy w programowaniu usług, to wpływ jej struktury (np. według wieku) nie przedstawia tak istotnego znaczenia tym bardziej, że jest on niezwykle trudny do uchwycenia.

Istotne związki sieci usługowej z ludnością znajdują swoje odzwierciedlenie w takich wskaźnikach, jak: wielkość powierzchni sklepowej ogółem na tysiąc mieszkańców lub liczba mieszkańców na jeden punkt sieci. Z reguły przyjmuje się, że jeden „statystyczny mieszkaniec stanowi jednostkę konsumpcyjną. O ile w przypadku artykułów żywnościowych założenie to jest poprawne, o tyle w przypadku innych artykułów trzeba jako jednostki konsumpcyjne uwzględniać odpowiednio dobrane w tym celu grupy ludności lub też inne źródła powstawania potrzeb i popytu (np. gospodarstwo domowe, ilość samochodów itp.). Wspomniane wskaźniki pomijają też lokalne zróżnicowanie przestrzenne w zapotrzebowaniu na sieć usługową, w tym niekiedy niezbędną jej koncentrację. Nie uwzględniają też struktury branżowej sieci, zwłaszcza branż pozażywnościowych i stanu jakościowego sieci, a ponadto nie stwarzają możliwości precyzyjnej oceny zdolności usługowej sieci, która zależy od wielu czynników. Mimo powyższych zastrzeżeń można przyjąć, że wskaźniki te stanowią przybliżoną i dogodną miarę ogólnych związków sieci z ludnością. Oceny tych związków dokonywać można między innymi poprzez porównywanie tych wskaźników w przekroju odpowiednio dobranych miast w różnych regionach, w całym kraju oraz w zestawieniu z danymi zagranicznymi.

Liczba stałych mieszkańców osiedla stanowi ważny czynnik sieciotwórczy w problematyce lokalizacji ogólnej. Dla lokalizacji szczegółowej istotniejsze znaczenie ma ilość potencjalnych nabywców, a więc tych, którzy odwiedzają sklepy w celu dokonania zakupów. Jak z tego wynika, pojęcie to wiąże się głównie z handlem detalicznym i gastronomią. Pojęcia: ludność, konsument, nabywca nie są tożsame. Nie każdy z mieszkańców osiedla jest konsumentem danego artykułu, nie każdy konsument jest jednocześnie nabywcą artykułu konsumowanego. Warto rozróżnić kilka rodzajów nabywców. Najpoważniejsza ich grupa to mieszkańcy danego osiedla, którzy odwiedzają sklepy lokalne z uwagi na fakt, że znajdują się one w pobliżu ich miejsc zamieszkania. Ta kategoria kupujących odwiedza codziennie lub często te same sklepy ogólnospożyw-

cze, mięsne, nabiałowe czy piekarnicze, zlokalizowane na obszarze dzielnic i osiedli mieszkaniowych. Drugą grupę nabywców stanowią klienci, którzy czynią zakupy w danych punktach sprzedaży z innych przyczyn, niż bliskość miejsca zamieszkania. Miejscem lokalizacji punktów sprzedaży detalicznej stają się często place, skrzyżowania ulic, ruchliwe arterie komunikacyjne, przystanki środków komunikacji masowej. Położenie sklepu przy trasie codziennego ruchu wahałowego (miejsce zamieszkania-miejsce pracy i z powrotem) oraz w pobliżu innych placówek handlowych ułatwia odbiorcom szerszy wybór towarów i zakupy dóbr komplementarnych⁷.

Wydawać by się mogło, że programując sieć usługową trzeba koniecznie posiadać znajomość przewidywanej struktury ludności według wieku, gdyż determinuje ona określony stopień zróżnicowania popytu. Za typowe można uznać zjawisko zamieszkiwania w nowym osiedlu przeważnie młodych małżeństw, co rodzi pewne konsekwencje w dziedzinie zapotrzebowania na usługi. Tymczasem w naszych warunkach problem nie przedstawia się tak jednoznacznie. Wobec długiego okresu oczekiwania na mieszkania w strukturze ludności, która je otrzymuje, nie zaznacza się jakaś wyraźna przewaga ludzi młodych. Można też powiedzieć, że w tej sytuacji zapotrzebowanie zgłaszane przez mieszkańców nowego osiedla z upływem lat stopniowo się upodabnia do zapotrzebowania zgłaszanego przez mieszkańców np. śródmieścia. Właściwym sposobem prawidłowego ujęcia struktury oferowanych usług w nowym osiedlu, stosownie do przewidywanego zapotrzebowania przyszłych jego mieszkańców, byłoby przeprowadzenie wśród nich badania ankietowego, informującego o ich preferencjach w tej dziedzinie.

Przestrzenne rozmieszczenie popytu efektywnego na towary i usługi jest czynnikiem, który warunkuje zarówno lokalizację sieci, jak i jej strukturę funkcjonalno-branżową. Istotne znaczenie z tego punktu widzenia mają dochody pieniężne ludności. W nowych osiedlach mieszkaniowych przeważają dochody uzyskiwane z tytułu pracy i zatrudnienia w gospodarce społecznej. Osiedla te zamieszkiwane są głównie przez ludzi w wieku „produkcyjnym”, dla niewielkiej liczby mieszkańców podstawę utrzymania stanowią otrzymywane emerytury, renty, zasiłki rodzinne. Kierując się obliczonymi dla powstałego dawniej osiedla prognozami wielkości dochodów pieniężnych jego mieszkańców, a szczególnie tej ich części, którą przeznaczają oni na zakup towarów i opłatę usług, można by, na tej podstawie, w drodze analogii, uzyskać szacunki

⁷ Dla porządku warto wymienić trzecią jeszcze grupę nabywców, którą stanowią osoby dojeżdżające spoza jego obszaru stale, codziennie lub okresowo. Grupa ta nie odgrywa jednak istotnej roli w programowaniu usług w nowym osiedlu mieszkaniowym. Por.: Z. Zakrzewski, *Ekonomika handlu wewnętrznego*, Warszawa 1912, s. 328 - 331.

tych danych dla nowego osiedla. Trzeba jednak postępować tutaj z dużą ostrożnością. Jest to jedna z możliwości ustalenia w przybliżeniu orientacyjnego, całkowitego zapotrzebowania mieszkańców nowego osiedla na towary i usługi. Wielkość tego zapotrzebowania jest najważniejszym wyznacznikiem, wymaganego w przyszłości, ogólnego rozmiaru niezbędnej sieci usługowej w mającym powstać osiedlu. Jednakże należy pamiętać o tym, że ekstrapolacja dochodów pieniężnych ludności na dłuższe okresy jest obarczona poważnym błędem.

Popyt efektywny pozostaje także pod wpływem cen detalicznych towarów i usług. Podobnie jak w przypadku dochodów, nie da się precyzyjnie określić ani poziomu i zróżnicowania tych cen, ani reakcji konsumentów na ich zmiany w przyszłości. Ceny są jednak bardziej zmienne w czasie, niż dochody i elastyczność popytu względem cen jest na ogół wyższa, a popyt bardziej elastyczny względem cen niż dochody. Syntetycznym odzwierciedleniem siły oddziaływania tych czynników na popyt są faktyczne rozmiary sprzedaży detalicznej i świadczonych usług. Przeprowadzając ekstrapolację tych wielkości na przyjęty w programowaniu okres przyszły dałoby się uzyskać w ten sposób orientacyjny obraz skali działania aparatu usług, który powinien powstać na nowym osiedlu. Można by w ten sposób określić w przybliżeniu zarówno ogólny rozmiar sieci, jak i przyszłą jej strukturę branżową. Trzeba prowadząc taką ekstrapolację pamiętać o tym, że zrealizowana sprzedaż detaliczna i wyświadczona klientom usługi nie wyrażają całości popytu efektywnego.

Popyt efektywny pozostaje także pod wpływem określonych zjawisk demograficznych. Istnieje dość ścisły związek między liczbą osób przebywających stale na danym obszarze a ich popytem na podstawowe artykuły żywnościowe oraz usługi z zakresu gastronomii, rzemiosła, nauki, kultury czy ochrony zdrowia. Potencjał placówek świadczących te usługi powinien kształtować się w określonym stosunku do liczby mieszkańców osiedla. Wraz z postępującą zabudową nowego osiedla pojawia się i wzrasta między innymi popyt na artykuły służące do wyposażenia mieszkań (meble, dywany, firany, zmechanizowany sprzęt gospodarstwa domowego itp.). Popyt uzależniony jest również od takich zjawisk demograficznych, jak np. wiek, płeć, stan cywilny, struktura zawodowa ludności itp. Ustalając programy sieci usługowej dla nowego osiedla trzeba mieć na uwadze różnorodne konsekwencje wpływu tych zjawisk na specjalizację sieci — branżową, asortymentową i według form obsługi konsumentów.

Ukształtowanie sieci usługowej w osiedlach mieszkaniowych w przyszłości nie będzie mogło pominąć długofalowych przeobrażeń w strukturze konsumpcji. Obserwuje się stopniowe zmniejszanie zakupów artykułów żywnościowych w zakupach ogółem, co nie pozostanie bez wpływu na ogólne, branżowe sprofilowanie sieci. W związku ze spodziewa-

nym wzrostem wymagań konsumentów należy oczekiwać dalszego rozwoju i pogłębiania się specjalizacji sklepów i zakładów usługowych. Wraz z przewidywanym dalszym wzrostem motoryzacji oraz zwiększaniem się stanu posiadania sprzętu do przechowywania żywności będzie można dokonywać zakupów rzadziej, np. raz w tygodniu, przy czym wzrośnie zainteresowanie kupujących dla ośrodków sprzedaży, oferujących szeroki asortyment towarów. Dużym udogodnieniem dla klientów będzie możliwość dokonywania, w tych ośrodkach, zakupów łącznych.

W programowaniu sieci usług w nowym osiedlu trzeba uwzględniać obok potrzeb ludności (mieszkańców osiedla) także interes usługodawców. Nie można zatem pomijać rachunku ekonomicznego usługodawców, jako uzasadnienia podejmowania decyzji inwestycyjnych w tej dziedzinie. Spośród wielu wariantów do realizacji przyjmuje się z reguły ten wariant, w którym stosunkowo najniższym kosztem budowy sieci usługowej i kosztem jej przyszłej, bieżącej eksploatacji przeciwstawiać się będzie najwyższa skala jej działalności, wyrażona wielkością sprzedaży detalicznej i rozmiarami świadczonych usług. Sieć usługowa realizuje jednak nie tylko cele i efekty ściśle ekonomiczne, ale także cele cywilizacyjne czy kulturalne. Mieszczą się one w pojęciu efektywności ogólnospołecznej i może się zdarzyć, że w odniesieniu do określonych zagadnień racje wyższego rzędu przeważą nad wymaganiami, jakie stawia rachunek ekonomiczny.

W przypadku podejmowania działalności inwestycyjnej, zmierzającej do uruchomienia nowej sieci usługowej, chodzi o ukształtowanie jej w taki sposób, by użyteczność netto sieci lub poszczególnego obiektu usługowego była możliwie najwyższa. Istotne znaczenie ma dążenie do oszczędnego gospodarowania nakładami inwestycyjnymi, siłą roboczą, ziemią przeznaczoną pod budowę sieci zużywanymi w związku z budową sieci przedmiotami pracy itd. Pełny rachunek ekonomicznej efektywności musi jeszcze uwzględniać przewidywane efekty przyszłej działalności eksploatacyjnej sieci. Oznacza to zainteresowanie się zwłaszcza problemem stosunku spodziewanych dochodów pieniężnych osiąganych w toku tej działalności do przewidywanych, związanych z nią kosztów osobowych i rzeczowych. Podstawowy problem wiąże się z tym, że obok efektów wymiernych, do których można zaliczyć np. nakłady inwestycyjne, koszty osobowe czy rzeczowe, rozmiary sprzedaży detalicznej, występują efekty trudno wymierne, np. jakość sprzedawanych towarów i usług, stopień przystosowania nowych obiektów usługowych do wymagań współczesnego postępu technicznego i cywilizacyjnego itp. Oczywiście, jak już była o tym mowa, wszelkie wielkości ujęte wartościowo, chociaż wymierne, są trudne do określenia w dalszej perspektywie.

Poszukując najlepszego kształtu sieci usługowej należy wziąć pod uwagę alternatywę o podstawowym znaczeniu — czy budować sieć rozproszoną na obszarze osiedla, czy też tworzyć zgrupowanie sieci. Pew-

ne względy przemawiają za tym, by tworzyć na osiedlach wielofunkcyjne i wielobranżowe ośrodki sieci usługowej, zamiast jej rozproszenia. Przynosi to poważne oszczędności globalnych kosztów zarówno inwestycyjnych, jak i eksploatacyjnych. W przypadku sieci zgrupowanej niższe są koszty zagospodarowania części działki niezabudowanej wymagającej wyasfaltowania terenu, dróg dojazdowych, zieleni itp., koszty budowy ciągów komunikacyjnych na zewnątrz terenu, koszty uzbrojenia danej działki. Dalsze oszczędności wynikają stąd, że istnieje możliwość zmniejszenia ogólnej powierzchni wszystkich budynków, należących do sieci usługowej, poprzez wspólne użytkowanie, np. pomieszczeń administracyjnych przez wielu usługodawców. Z różnych możliwości obniżki kosztów eksploatacyjnych warto wskazać na zmniejszenie liczby zatrudnionych, łączenie dostaw towarów i materiałów dla potrzeb kilku usługodawców należących do danego zgrupowania, zmniejszenie wydatków na utrzymanie obiektów usługowych. Względy natury społecznej przemawiają także raczej za wyborem zgrupowanej formy działania sieci. Stwarzają one szansę równoczesnego zakupu artykułów komplementarnych i bardzo różnych, przy jednoczesnym korzystaniu z posiłków i odpoczynku, a także zaspokojenia określonych potrzeb z zakresu usług pozahandlowych.

Ciekawą — obok ośrodków — formą koncentracji usług jest rozwijanie ich w formie pasmowej. Dostrzega się np. rozwiązanie tego problemu przez budowę trzech równoległych pasm: środkowego, tzw. mieszkaniowego, po jednej jego stronie ciągu o funkcji rekreacyjnej (zieleni, boiska sportowe, szkoły itd.), a po drugiej ciągu usług oraz komunikacji. Koncepcja ta stwarza możliwość bytowania w odpowiednich warunkach zdrowotnych, z zapewnieniem z jednej strony wygody w korzystaniu z usług i komunikacji, a z drugiej intymności współżycia społecznego w tym układzie przestrzennym.

Jak już zaznaczono, dokonano powyżej charakterystyki wybranych czynników sieciotwórczych, uznając je za najważniejsze z punktu widzenia programowania obiektów usługowych w nowych osiedlach mieszkaniowych. Nie przekreśla to znaczenia wielu innych czynników omawianych szeroko w literaturze przedmiotu⁸.

Znajomość wspomnianych wyżej czynników znajdzie swoje zastosowanie przy lokalizacji zarówno ogólnej, jak i szczegółowej sieci usługowej. W sferze rozważań nad metodologią zwrócimy uwagę jedynie na jej stronę koncepcyjną, nie podając ani sposobów obliczeń, ani szczegó-

⁸ Klasyfikacja czynników sieciotwórczych dokonywana jest między innymi przez M. Drewińskiego w pracy *Programowanie sieci handlu ii usług*, Wrocław 1983, s. 31 - 45 oraz D. Sniegowską w *Lokalizacja szczegółowa sieci sklepów w miastach*, Warszawa 1972, s. 14.

łowych wskaźników. Wspomniana koncepcja wyrażać się może zwłaszcza w wysunięciu określonych propozycji co do kierunku analizy zjawisk oraz wagi i sposobów określania czynników sieciotwórczych.

Przechodząc do przeglądu wybranych metod ustalania lokalizacji ogólnej sieci w mającym powstać osiedlu mieszkaniowym warto wskazać, że podstawowe zadanie sprowadza się tutaj do określenia wielkości zapotrzebowania na sieć usługową, jakie wynika z całkowitej wielkości popytu efektywnego jego mieszkańców. Problem sprowadza się zatem do prawidłowego zharmonizowania ze sobą dwóch wymagających zbilansowania wielkości: po pierwsze — rozmiaru całkowitego popytu efektywnego ludności, który skieruje się ku zakupom towarów i usług na terenie przyszłego osiedla, a po wtóre — wielkości całkowitej przyszłej zdolności eksploatacyjnej mającej powstać w tym osiedlu sieci usługowej. W związku z tym metody lokalizacji ogólnej rozpatrywać należy z dwóch punktów widzenia: 1) kształtowania się przyszłego popytu efektywnego na towary i usługi i 2) kształtowania się całkowitej wielkości sieci usługowej, która powinna sprostać temu zapotrzebowaniu.

Efektywny popyt ludności stanowi kategorię rynkową praktycznie niewymierną, nie podlegającą ewidencji w swoim ujęciu wartościowym, wobec uzależnienia od dochodów pieniężnych, płynną i o trudnej do przewidzenia tendencji na przyszłość. Sporządzane przez władze terenowe i powołane do tego instytucje za okresy ubiegłe i dla okresów planowanych bilanse pieniężnych dochodów i wydatków ludności, określane też jako bilanse siły nabywczej, stanowią wymierną, a przy tym ujętą w ewidencji statystycznej ilustrację pieniądza gotówkowego, kierującego się ku zakupom towarów i usług. Poważny problem wykorzystania tych bilansów, jako wyrazicieli całkowitego zapotrzebowania mieszkańców danego obszaru na towary i usługi, a tym samym na sieć usługową, polega na tym, że sporządza się je jedynie dla największych miast i dla województw, a nie dla mniejszych jednostek terytorialnych. Ponadto trzeba mieć na uwadze fakt, że dochody pieniężne przeznacza ludność nie tylko na zakup towarów i usług, a jej siła nabywcza zależy także w znacznym stopniu od cen towarów i usług. Siła nabywcza ma do pewnego stopnia charakter koniunkturalny i dość trudno w tym zakresie formułować trafne prognozy. Podobny charakter ma całkowity obrót handlowo-usługowy, który stanowi wielkość wymierną, w ewidencji statystycznej ogólnie ujętą. Posiada on zarówno zalety, jak i wady omawianej wyżej kategorii dochodów pieniężnych ludności. Dodatkowo warto wskazać, że całkowity obrót nie odzwierciedla w pełni popytu efektywnego. Uwzględnia tylko jego część, tj. popyt zaspokojony. Wspomniane wyżej bilanse siły nabywczej i ewidencja obrotów mają charakter sprawozdawczy. Tymczasem dla potrzeb programowania sieci usługowej istotna byłaby ich znajomość w ujęciu perspektywicznym.

Pozostaje nam jako wyznacznik całkowitego zapotrzebowania na sieć usługową liczba stałych mieszkańców osiedla. Jest to wielkość wymierna, ujęta w ewidencji statystycznej nie tylko dużych, ale i mniejszych jednostek osadniczych. Jest to jednocześnie pierwotne, autonomiczne źródło powstawania i zróżnicowania całkowitego popytu dającego się ująć ilościowo. Dodać należy także, że można ustalić dla ludności stosunkowo trafną prognozę. Zarzucić można jednak wskaźnikowi ludnościowemu, że pomija wiele istotnych, w badaniach rynkowych, okoliczności. Na przykład nie bierze pod uwagę tego faktu, że stali mieszkańcy osiedli zaspokajają w części swoje potrzeby poprzez korzystanie z usług w centrum miasta. Wyliczony na podstawie przewidywanej liczby mieszkańców osiedla i obowiązujących norm rozmiar sieci usługowej jest niewystarczający, biorąc pod uwagę fakt ogólnego niedorozwoju aparatu usługowego w Polsce, w porównaniu z innymi krajami⁹. Warto nadmienić także, że wspomniany normatyw — aktualnie wynoszący 350 m² podstawowej powierzchni usługowej na 1000 mieszkańców¹⁰ — nie jest w pełni realizowany, szczególnie w odniesieniu do nowych osiedli mieszkaniowych. Z powyższych rozważań wynika, że najbardziej stosowny, dla potrzeb określania wielkości całkowitego popytu efektywnego ludności osiedla, a tym samym jej zapotrzebowania na sieć usługową, jest wskaźnik liczby stałych mieszkańców.

Przejdźmy do metod określających drugą stronę rachunku bilansowego lokalizacji ogólnej, tj. wielkości całkowitej przyszłej zdolności eksploatacyjnej sieci usługowej, mającej powstać w nowym osiedlu. Całkowity potencjał aparatu usługowego oddaje trafnie pojęcie przepustowości sieci, która oznacza wielkość obrotów, jaką może ona zrealizować w danej jednostce czasu, w określonych warunkach ekonomicznych, a zwłaszcza organizacyjno-technicznych działania. Tak (rozumiana przepustowość sieci jest sumą przepustowości każdego punktu (zakładu), który się na nią składa. Istnieją pewne różnice w sposobie ujmowania przepustowości sklepu detalicznego, zakładu gastronomicznego i rzemieślniczego. W praktyce znane są powszechnie mierniki określające przepustowość poszczególnego punktu sieci. Podstawową trudnością w stosowaniu tego wskaźnika, jako miernika całkowitej zdolności usługowej sieci, jest udział w nim składników o charakterze dynamicznym, tj. zmiennych w krótkich okresach i koniunkturalnych, a przy tym mało uchwyt-

⁹ Dość szczegółowe dane w tym zakresie zawiera opracowanie *Założenia rozwoju bazy materialno-technicznej w handlu i usługach* (MHWiU, Warszawa, styczeń 1985).

¹⁰ Normatyw ten określony został w uchwale nr 268 Rady Ministrów z dnia 27 XII 1982 r. oraz w rozporządzeniu wykonawczym z dnia 30 XII 1982 r. (Dziennik Ustaw 1983, nr 1).

nych w swoich wartościach liczbowych. Tym trudniej odnosić tego rodzaju składniki do przyszłości.

W celu określenia całkowitego potencjału sieci usługowej praktyka posługuje się nie tylko ilością zakładów, lecz także ich powierzchnią wyrażoną w m². Miernik powierzchni użytkowej zakładu usługowego wyraża dobrze jego zdolność eksploatacyjną. Wiążąc przewidywaną liczbę stałych mieszkańców nowego osiedla z niezbędnym rozmiarem całkowitej powierzchni użytkowej w m² można w ten sposób określić przyszły potencjał aparatu usługowego. Do najważniejszych wskaźników ludnościowych zaliczają się liczba sklepów lub zakładów przypadająca na tysiąc mieszkańców i liczba mieszkańców na 1 sklep lub zakład. Wartość poznawcza i metodologiczna wskaźników ludnościowych znajduje swoje potwierdzenie w licznych badaniach nad lokalizacją sieci usług. Jak się bowiem okazuje, ogólny rozmiar potencjału sieci dość wyraźnie przystosowuje się do liczby mieszkańców osiedla, jako wyraziciela popytu efektywnego. Siła wspomnianego związku jest przy tym zróżnicowana w zależności od charakteru osiedla oraz branży.

Warto jeszcze wskazać na inne sposoby, które ułatwiłyby budowę programu sieci usługowej dla nowego osiedla. Wydaje się celowe dokonywanie w tej intencji porównań między już istniejącymi nowymi osiedlami mieszkaniowymi. Przydatna jest znajomość rzeczywistego układu sieci usługowej w kilku porównywanych ze sobą osiedlach, z uwzględnieniem wskaźników ludnościowych oraz struktury sieci. Zdobyte doświadczenia i oceny dotychczasowego funkcjonowania sieci dostarczają, jak uczy praktyka, niezmiernie cennych wskazań przydatnych w programowaniu. Metoda ta pozwala między innymi na: konfrontowanie wskaźników faktycznych z obowiązującymi normatywami, ocenę krytyczną normatywów oraz stwarza szerokie możliwości uwzględniania w ocenie faktycznego stanu sieci usługowej różnorodnych warunków lokalnych. W dziedzinie programowania pewne znaczenie przedstawiają dociekania prognostyczne oparte na ekstrapolacji określonych danych empirycznych. Przyjąć należy założenie, że na odcinku ekstrapolowanym nie nastąpi zmiana dynamiki rozwoju danej wielkości w stosunku do tendencji, jaką wykazywała ona w przedziale empirycznym, będącym podstawą wnioskowania. W przypadku budowy programu nowego aparatu usługowego, kiedy nie ma danych empirycznych dla konstruowania przyszłych trendów rozwoju, trzeba zacząć od poszukiwania analogii na podobnych obszarach. Jeżeli rozumowanie — przez analogię — okaże się możliwe, czyli że uda się dobrać, jako obszar badań, już istniejące osiedle w swoich cechach podobne do osiedla projektowanego, to można transponując określone dane poddać je ekstrapolacji. Trudno jednak osiągnąć na tej drodze wyniki dokładne z dwóch powodów; po pierwsze — nie jest rzeczą łatwą uzyskać odpowiednio długie, a zarazem jednolite w całym przedziale empirycznym szeregi danych,

po wtóre — nie ma pewności, że funkcja empiryczna liniowa w pewnym przedziale taką pozostanie. Ekstrapolacja może dawać jedynie jakąś orientację przybliżoną w zakresie interesującej nas problematyki.

Przechodząc do rozważań nad lokalizacją szczegółową obiektów usługowych w projektowanym osiedlu mieszkaniowym, warto zdawać sobie sprawę z tego, że w tym przypadku trzeba całą uwagę skupić przede wszystkim na strukturze zagospodarowania małych jednostek przestrzennych. W problematyce lokalizacji szczegółowej istotne znaczenie ma zabezpieczenie interesów klientów oraz określenie potencjału poszczególnego obiektu usługowego. Rozpatrując ogólnie ten problem można dostrzegać jako najważniejszy wyznacznik lokalizacji po stronie nabywców (klientów) — ich liczbę oraz czas pokonywania odległości do miejsca obiektu usługowego, a po stronie tegoż obiektu — wielkość powierzchni użytkowej, jaką on rozporządza wraz z jej wykorzystaniem.

Z licznych metod lokalizacji szczegółowej warto zwrócić uwagę na metodę promieni działania¹¹. Zmierza ona do określenia racjonalnej długości promienia działania danego obiektu usługowego. Jest to maksymalna odległość, jaką skłonni są pokonywać klienci korzystający z usług danego obiektu. Cały szereg zjawisk dość nieuchwytnych sprawia, że klienci nie zawsze zachowują się tak, jakby to wynikało z ustalonych promieni działania. Metoda ta spełnia jednak dobrze swoje zadanie przy lokalizowaniu ośrodków lokalnych i osiedlowych. Jest ona najważniejsza w odniesieniu do klientów pieszych, dla których „reguły drogi” są stosunkowo czytelne.

Kolejną metodą jest metoda współrzędnych, która polega na poszukiwaniu optymalnego miejsca lokalizacji obiektu usługowego za pomocą konstrukcji układu współrzędnych. Miejsce przecięcia rzędnej i odciętej danego ośrodka usługowego, wskazujące na centrum największego skupiska określonych jednostek mieszkaniowych (budynków mieszkalnych, grup budynków, wyodrębnionych zespołów mieszkaniowych itp.), stanowi poszukiwane optimum lokalizacji szczegółowej tego obiektu. Powyższa metoda pozwala znaleźć jakby „ludnościowy punkt ciężkości” uzależniony w swoim położeniu od rozmieszczania się danej zbiorowości mieszkańców. Do mankamentów tej metody zaliczyć należy fakt, że nie uwzględnia ona na ogół okoliczności, jakie determinują faktycznie dość zróżnicowany czas i konkretne warunki dojścia lub dojazdu do danego obiektu. Przyjmując jednak, że najważniejszym i stosunkowo stabilnym czynnikiem sieciotwórczym jest liczba i rozmieszczenie mieszkańców, istnieją racje, by tę metodę stosować.

Metoda kartograficzna wymaga, aby przy poszukiwaniu właściwego zlokalizowania obiektu usługowego posługiwać się mapą albo raczej zes-

¹¹ A. Olearczyk, *Lokalizacja ośrodków handlowych w pionie jednostek osiedleńczych*, Warszawa 1981, s. 17 - 53.

tawern map o odpowiedniej skali. Treść mapy jest w tym przypadku podstawą analizy, ustaleń i podejmowanych decyzji. Zaletą metody kartograficznej jest możliwość kompleksowego spojrzenia na wszelkie istotne uwarunkowania przy poszukiwaniu najlepszej lokalizacji ośrodka. Posługiwanie się mapą daje konkretny obraz tych zjawisk na danym terenie i możliwość wzbogacenia go ilustracją statystyczną. Metoda ta nie podpowiada planiście jakiegoś jednoznacznego kryterium wyboru lokalizacji. Ponadto, przystępując do mapy z odpowiednio naniesionymi na nią danymi trzeba znać kryteria lokalizacji i ich wagi w danych warunkach.

Metoda analizy faktycznego rozmieszczenia obiektów usługowych w istniejących osiedlach mieszkaniowych, jest w przypadku rozważań nad najlepszą lokalizacją niezbędnym sposobem głębszego rozpoznania tego problemu. Pełna faktografia, obrazująca zlokalizowanie już istniejących ośrodków usługowych, w powiązaniu zwłaszcza z przestrzennym rozrzutem zabudowy mieszkalnej o określonej gęstości zaludnienia poszczególnych domów lub skupisk, daje ceną podstawę do właściwego ukierunkowania badań odnoszących się do programu lokalizacyjnego dla nowego osiedla. Przydatność tej metody okazuje się tym większa, im bardziej jest ona wzbogacana dwukierunkowym sondażem opinii na temat lokalizacji, z jednej strony mieszkańców osiedla, a z drugiej kierownictwa i personelu obiektów usługowych. Pożytecznym sposobem zorientowania się w preferencjach przyszłych mieszkańców nowego osiedla co do rodzaju i rozmieszczenia usług jest ankietyzacja. Umożliwia ona uzyskanie opinii w sprawie lokalizacji i form realizacji usług z uwzględnieniem rodzaju obiektów oraz branż. Niezbędnym warunkiem zastosowania metody ankietyzacji jest możliwość dokładnego wyodrębnienia spośród ogółu ludności danego miasta czekających na swoje mieszkanie tej grupy, która według wszelkiego prawdopodobieństwa osiedli się w określonym czasie na danym terenie.

W rozważaniach podjęto próbę określenia czynników tzw. sieciotwórczych, jakie należałoby brać pod uwagę przy opracowywaniu programów dla handlu i usług w nowo projektowanych osiedlach mieszkaniowych. Znajomość tych czynników i ich działania umożliwia orientacyjne określenie wielkości sieci detalicznej, zakładów gastronomicznych i rzemieślniczych, ułatwia prawidłowe rozmieszczenie sieci, a pośrednio także ukształtowanie poszczególnego obiektu usługowego.

Wpływ tych czynników na wielkość, strukturę i rozmieszczenie sieci jest bardzo różnorodny, a zachodzące między nimi zależności nie pozwalają w zasadzie ustalić stopnia ich ważności. Zarówno bowiem przestrzenna struktura osiedla z rozmieszczonym na jego terenie budownictwem i układem komunikacyjnym, jak i liczba ludności i jej efektyw-

ny popyt, stanowią zasadnicze determinanty dla rodzaju, wielkości i lokalizacji sieci usługowej w nowym osiedlu mieszkaniowym.

Wspomniane czynniki stanowią w gruncie rzeczy pewną całość, z uwagi zwłaszcza na najściślejsze powiązanie trzech podstawowych z nich: budownictwa, ludności i jej popytu. Rozmiar i strukturę usług uzasadnia pierwotnie ludność, która stanowi również główną determinantę dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Z kolei mając na uwadze przewidywaną liczbę i strukturę mieszkańców przyszłego osiedla, trzeba dostrzegać w niej źródło popytu na usługi różnego typu objęte programowaniem. Znajomość wspomnianych czynników sieciotwórczych pozwala rozwiązywać problemy lokalizacji ogólnej i szczegółowej. Chodzi tu głównie o możliwość zbilansowania zapotrzebowania na sieć usługową z możliwościami jej pokrycia, jak również dokonanie wyboru odpowiednich metod prawidłowego umiejscowienia obiektów usługowych w przestrzeni.

Na koniec warto podkreślić potrzebę nowego spojrzenia na rolę społeczną osiedla mieszkaniowego z punktu widzenia rozwoju usług. O ile, jak dotąd, w naszych warunkach osiedle spełnia przede wszystkim rolę mieszkalną, to w przyszłości, zgodnie z zarysowującymi się perspektywami urbanistycznymi, stanie się ono coraz bardziej miejscem koncentrującym różnorodne usługi bytowe, socjalne, kulturalne itp. Można oczekiwać, że w centrach osiedli powstawać będą miejsca skupiające życie społeczne jego mieszkańców. Koncepcja taka stwarza szansę dla rozwoju niezmiernie pożądanых więzi humanistycznych między mieszkańcami danego terenu.

FORMING A CHAIN OF SERVICES IN A NEW HOUSING ESTATE

Summary

The following were considered as the essential elements for programming a chain of services in a new housing estate: the spatial structure of the neighbourhood, housing construction, communication structure, population, effective demand of it and the economic effectiveness of that chain in particular. The influence of those factors for the dimensions, structure and lay-out of the chain of services is rather varied, the factor interrelations can basically bar any attempts at calculating the level of their weight. Housing resources are closely related to the number of people awaiting for their apartments, the latter value represents given needs (at fixed incomes and prices) to be fulfilled by the chain of stores, craft workshops and catering units. There is also a relation observed between demand for locally performed services exhibited by the neighbourhood population and the real transportation accessibility, which can be measured by the existence of pedestrian walks within the housing estate area, and of the external relations of the neighbourhood with other estates and the city's downtown.

It can be inferred from the discussion that the economic effectiveness must be accounted for in the programming a chain of services. Knowledge of the said factors forming the chain facilitates solving problems of general and specific location in that area. The attention is focused on the proposals to balance the demand for the chain of services with the possibilities of satisfying it as well as on the selection of methods of a correct lay-out of service objects in the area.