

# Milena Stettner

---

## Wpływ zmian w zagospodarowaniu przestrzennym małych miast po 1989 roku na urbanistyczną strukturę miasta

---

Problemy Rozwoju Miast 12/2, 11-24

---

2015

Artykuł został 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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

# Wpływ zmian w zagospodarowaniu przestrzennym małych miast po 1989 roku na urbanistyczną strukturę miasta

Mgr inż. Milena Stettner

Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Zakład Urbanistyki, milena.stettner@pwr.edu.pl

**Streszczenie.** Artykuł przedstawia analizę wpływu inwestycji kubaturowych powstałych po 1989 roku na urbanistyczną strukturę miasta na podstawie badania przeprowadzonego wśród mieszkańców oraz danych dostępnych w urzędach jednostek samorządu terytorialnego. Sytuacja w 3 grupach małych miast województwa dolnośląskiego (próba badawcza) została zbadana w celu rozpoznania pozytywnych i negatywnych aspektów lokalizowania tego typu inwestycji, a tym samym poznania kierunków rozwoju miasteczek w Polsce. Wpływ aglomeracji, liczbę ludności oraz funkcję miasta uznano za cechy generujące rozwój małych miast.

**Słowa kluczowe:** małe miasto, obraz, inwestycja kubaturowa

## Wprowadzenie

Rok 1989 był przełomowy w dziejach Polski. Odbudowanie demokracji, zniesienie żelaznej kurtyny, wprowadzenie nowej konstytucji zapewniającej ochronę podstawowych praw człowieka, a także zerwanie „przyjaźni” z ZSRR – to wszystko przyczyniło się do powstania wolnej Polski.

Kolejnym przełomem był rok 2004, czyli wstąpienie Polski do Unii Europejskiej. Dało ono Polsce możliwość otrzymania ogromnego wsparcia, głównie finansowego, dla małych miejscowości w budowaniu nowych obiektów kubaturowych, pozytywnie wpływających na jakość życia lokalnej społeczności oraz uzupełniających strukturę przestrzenną miasta.

## Cel badania

Podstawowym celem badania było przedstawienie wpływu nowych inwestycji kubaturowych na urbanistyczną strukturę miasta w przyjętym czasie – 25 lat. Podjęcie tematu pozwoliło poznać procesy i kierunki rozwoju wybranych małych miast Dolnego Śląska, najczęstsze lokalizacje inwestycji kubaturowych po roku 1989, a także istotę rozwoju z perspektywy miejscowej ludności.

## Przedmiot badania

Przedmiotem badania były zrealizowane (po 1989 roku) inwestycje kubaturowe w granicach wybranych małych miast województwa dolnośląskiego: w Trzebnicy, Brzegu Dolnym, Kątach Wrocławskich, Siechnicach, Leśnej i Świeradowie-Zdroju. Na potrzeby badania za inwestycje kubaturowe uznano szkoły, szpitale, kompleksy hotelowe, obiekty rekreacyjne, sportowe, kultury i administracji, zakłady przemysłowe, supermarkety, hipermarkety, dyskonty, stacje benzynowe i większe osiedla mieszkaniowe, z wyłączeniem małych obiektów

kubaturowych, czyli pojedynczych domów mieszkalnych, obiektów restauracyjnych czy handlowych. Głównymi kryteriami wyboru miast biorących udział w badaniu były ich lokalizacja, liczba ludności oraz odległość od Wrocławia. W przeważającej części są to małe miasta w sąsiedztwie stolicy Dolnego Śląska. Dla porównania wybrano 2 miasta przy zachodniej granicy województwa dolnośląskiego.

## Metody badania

Główną metodą badawczą była ankieta składająca się z pytań zamkniętych, otwartych i rysunku (Pawłowska 2010a; Pawłowska 2010b). Autorka była obecna przy wypełnianiu każdej ankiety i dodatkowo przeprowadziła wywiad z respondentami na temat jakości życia w badanym mieście, co umożliwiło zdefiniowanie wniosków w szerszym kontekście.

## Przełomowy rok 1989 w polskich miastach

Sytuacja polityczna na przełomie lat 80. i 90. ubiegłego wieku nie tylko dała możliwość zaistnienia zmian w sferze społecznej (poprawa nastrojów i narastający optymizm na myśl o lepszej przyszłości), ale również zapoczątkowała długofalowy proces modyfikacji panujących zasad w planowaniu przestrzennym. Lata 1989–1994, pomimo znaczących zmian ustrojowych w roku 1989, charakteryzował przestój w dziedzinie gospodarowania przestrzenią ze względu na wciąż obowiązujące przepisy *Ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym*. Tym, co hamowało rozwój przestrzenny, były brak poszanowania stanu prawnego w podejmowaniu decyzji o przeznaczeniu nieruchomości na cele publiczne, odsunięcie na dalszy plan sektora usług jako funkcji miasta oraz brak rozeznania w wartościowaniu terenu – najbardziej

atrakcyjne tereny były przeznaczane pod działalność przemysłową. Znaczące przekształcenia nastąpiły dopiero po wprowadzeniu w 1994 roku w życie nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, która dawała większe możliwości rozwoju. Małe miasta nie odczuły pięcioletniego zahamowania procesu planowania (1989–1994) ze względu na brak większego zainteresowania ze strony zagranicznych inwestorów, szukających miejsca na nowe obiekty. Problem ten dotyczył jedynie większych aglomeracji, balansujących na granicy litery prawa i jego rozwinięcia przez daną jednostkę administracyjną. Po wprowadzeniu ustawy z 1994 roku, mimo jej dużych możliwości w zakresie poprawy urbanistycznej struktury miasta, niedostatecznie liczna kadra profesjonalistów sprawiła, że małe miasta niechętnie sięgały po wyspecjalizowane porady urbanistów i planistów. To wszystko całościowo wpływało na hamowanie działań zmierzających do odnowy miasta. Ograniczając wydatki, władze miasteczek<sup>1</sup> posuwały się do drastycznych z perspektywy kształtowania ładu przestrzennego działań, tworzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jedynie dla planowanej przyszłej inwestycji kubaturowej.

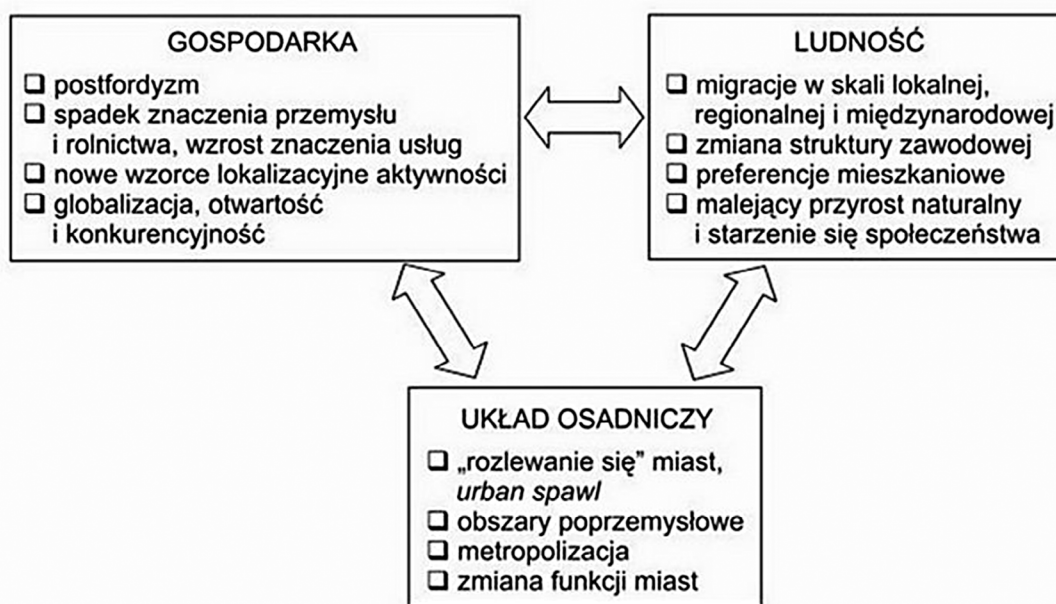
W ciągu analizowanego ćwierćwiecza ustawa o planowaniu zmieniała się we wspomnianym już roku 1994 i później w 2003, kiedy przyjęła nazwę *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nieznacznie modyfikując zasady zawarte w poprzedniej ustawie. Jej ustalenia obowiązują do dnia dzisiejszego. Głównym celem omawianego aktu prawnego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Ma on za zadanie uwzględniać opinię społeczności w procesie planowania poprzez jej aktywne uczestnictwo w pracach nad tworzeniem koncepcji urbanistycznej. Duże jednostki miejskie są bardziej zaawansowane, jeśli chodzi o stan pokrycia terenu miejskimi

planami zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta. Miasteczka nadal borykają się z konsekwencjami finansowymi, jakie niesie za sobą procedura planistyczna w akcie tworzenia planów miejscowych. Rok 2004 jako moment wejścia Polski do Unii Europejskiej przyniósł możliwość pozyskiwania dodatkowych funduszy, których najbardziej potrzebowały właśnie małe miasta (Chudak 2011). Struktura miejska przeobraża się pod wpływem zmian władz rządowych, ustrojowych, aktów prawnych i celów, dla których ma być tworzona, a każdy dodatkowy element wprowadzany do niej powinien ją konsekwentnie dopełniać. Niekiedy nowo powstałe obiekty mogą jednak prowadzić do atypii, czyli nadwrażliwości na miejsce, z którym osoba przebywająca nie potrafi się utożsamić, ponieważ ma poczucie wyobcowania i braku przynależności. Kolejnym negatywnym skutkiem złego zagospodarowania przestrzeni może być chaos percepcyjny, który objawia się niewystępowaniem dominującego postrzegania danego terytorium. Zbyt wiele niejasności, różnorodności współwystępujących w jednej strukturze źle wpływa na odczytywanie miasta przez społeczność (Rykiel 2005).

## Miasta Dolnego Śląska po 1989 roku

Proces urbanizacji na terenie Dolnego Śląska, który nastąpił w wyniku przemian ustrojowych w Polsce, znacząco wpłynął również na przeważające tam liczebnie małe miasta. Był on wynikiem wielu wzajemnych relacji między gospodarką, społecznością i systemem osadniczym. Narastające migracje z obszarów małych miast, rozlewanie się terenów wielkich aglomeracji czy spadek przyrostu naturalnego to tylko niektóre ze skutków ubocznych procesu urbanizacji. Wspomniane relacje i ich skutki szczegółowo przedstawiono na rycinie 1.

<sup>1</sup> Miasteczko – małe miasto do 20 tys. ludności.



Ryc. 1. Proces urbanizacji – związek pomiędzy gospodarką, ludnością i układem osadniczym

Źródło: Litwińska 2011

Najtragicznym efektem urbanizacji dla małych miast na Dolnym Śląsku był postfordyzm, który przejawiał się likwidacją niektórych gałęzi przemysłu, co dla tak niewielkich jednostek, jakimi są miasta do 20 tys. mieszkańców, oznaczało utratę ich funkcji dominującej, utrzymującej większą część mieszkańców. Innym rezultatem postfordyzmu był spadek znaczenia rolnictwa. Brak wsparcia z zewnątrz, a także zamknięcie obiektów stanowiących o przewodniej funkcji miasta (przemysł, turystyka itp.) nie wpływały korzystnie na kształtujące się przestrzenie jednostek miejskich. Dopiero po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej miasta do 20 tys. mieszkańców mogły liczyć na dofinansowanie budowy nowych obiektów kubaturowych lub remontu istniejących (Litwińska 2011).

## Definicja małego miasta

Miasto to budynki, przestrzenie, ulice, zieleń, a przede wszystkim skupisko ludzi tworzące daną społeczność. Najlepszym określeniem „miasta” uwzględniającym aspekt życia struktury miejskiej są słowa: „Tak jak jednostka ludzka marzy o fantastycznych wydarzeniach wyzwalających wewnętrzne siły, które nie są w stanie się ujawnić w codziennych zajęciach, tak i miasto potrzebuje swoich marzeń” (Alexander 2008, s. 304).

Małe miasto to osada o liczbie ludności (według Głównego Urzędu Statystycznego) do 20 tys. mieszkańców, jednak to nie jedyny wyznacznik. Struktura systemu, funkcje, obszar oraz zachowania miejscowej ludności w małym mieście różnią się od tych charakteryzujących wielki układ dużych aglomeracji. Strukturę małego miasta można rozpatrywać pod kątem czynników opisujących daną zbiorowość, od wcześniej wspomnianych demograficznych, przez społeczne i kulturowe, po geograficzne i topograficzne.

Zatem czym jest małe miasto? Społecznie – znane przez wszystkich mieszkańców, umożliwia dotarcie „plotki w mgnieniu oka”, gdzie każdy rozpoznaje twarz sąsiada. Kulturowo – ograniczone ze względu na niewystarczający zasób obiektów oferujących usługi, jak teatr czy opera. Geograficznie – o niewielkim obszarze, możliwe do przejścia na piechotę, w którym komunikacja miejska nie ma racji bytu. Topograficznie – zdefiniowane, wpisujące się w ramy danej szerokości geograficznej, niezbyt zróżnicowane, raczej prezentujące jeden styl ukształtowania, np. górskie, nizinne, pogórskie itp. Każda z wyżej opisanych cech jest jedynie ogólnie znanym wyznacznikiem, lecz nigdzie konkretnie nie zdefiniowanym. Można je zaobserwować, podróżując po małych miastach w Polsce. „Małomiasteczkowość” jest zakorzeniona w myśleniu lokalnych mieszkańców i postrzeganiu przez nich świata. Życie w takiej osadzie płynie „wolniej”, ludzie mają inne priorytety. Poza cechami społecznymi warto wspomnieć o samej strukturze przestrzennej, w której łatwo wyróżnić podstawowe elementy: centrum – zazwyczaj rynek z nagromadzeniem usług z dziedziny handlu, administracji i często kultury (dom kultury, biblioteka); teren wokół rynku złożony z małych osiedli mieszkaniowych, zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej; a także w zależności od funkcji miasta – miejsca pracy (zakłady produkcyjne, przemysłowe bądź zaplecze turystyczne) (Bagiński 1998). Znani polscy architekci Kazimierz Wej-

chert i Hanna Adamczewska-Wejchert definiują 3 główne człony miasteczka jako:

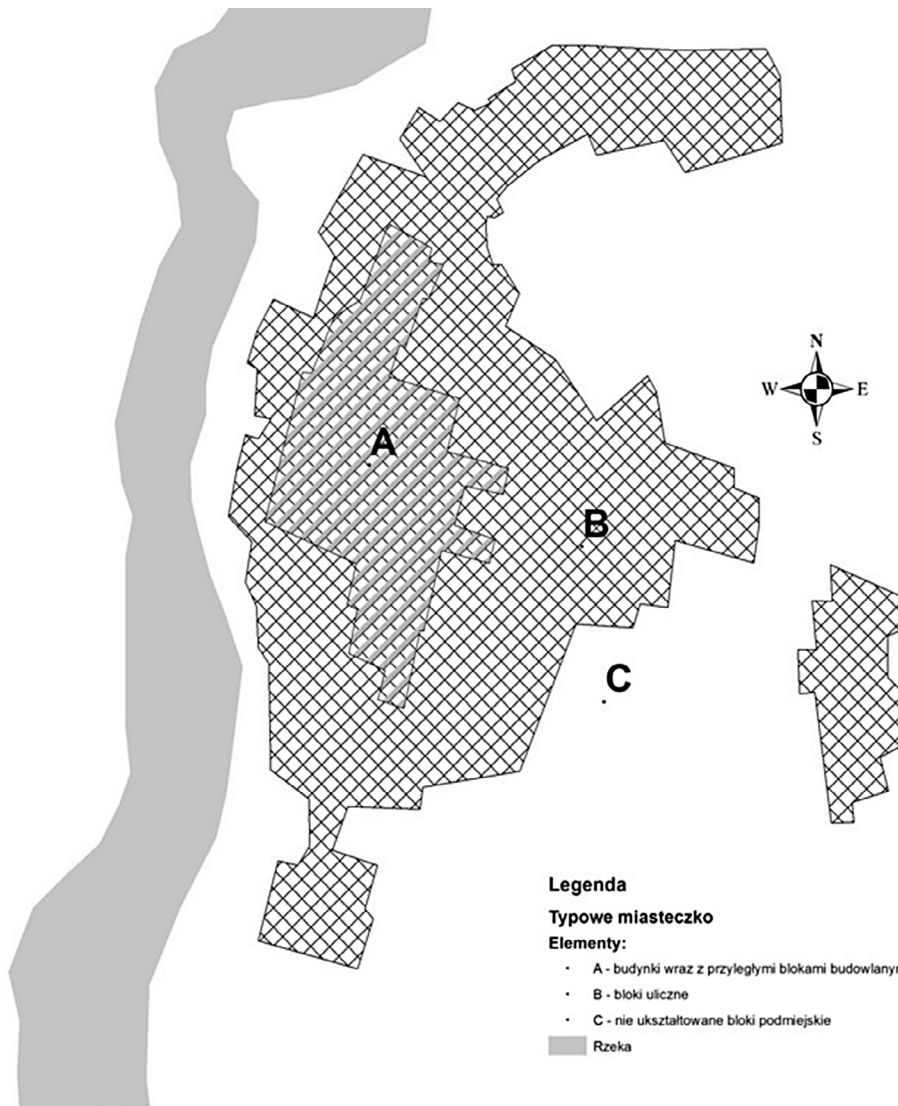
- rynek z blokami o zwartej zabudowie,
- bloki o mniejszej intensywności zabudowy,
- bloki na uboczu, przy zabudowie rolniczej (ryc. 2).

Tak wygląda struktura, ale warto jeszcze przytoczyć definicję Kazimierza Wejcherta: „Małe miasteczko przemawia niezbyt rozległym terenem, bezpośrednim kontaktem z otaczającą przyrodą, ograniczoną liczbą budynków mieszkalnych o formie najczęściej typowej dla danego regionu oraz kilkoma obiektami użyteczności publicznej często niewielkimi, lecz dominującymi w sylwecie i w wielu obrazach widocznych z różnych punktów widokowych” (Wejchert 1984, s. 100), która jest bardzo dobrym podsumowaniem i w zasadzie w jednym zdaniu opisuje każde małe miasto na terenie Polski i nie tylko. Sieć małych domów z wyraźnie zaznaczoną dominantą w postaci ratusza, kościoła, zakładu przemysłowego, nowego centrum handlowego bądź sportowego to typowa panorama miasta do 20 tys. mieszkańców.

## Małe miasto jako przedmiot badań w literaturze

Małe miasto to jednostka urbanistyczna do 20 tys. mieszkańców. Stanowi ono najliczniejszą grupę (692) wśród wszystkich 915 miast w Polsce na dzień 1 stycznia 2015 roku. Jeśli podzielimy je na klasy w zależności od liczby ludności: 19 999–10 000, 9999–5000, 4999–2500, < 2500, największy odsetek to miasta w przedziale 4999–2500 mieszkańców (ryc. 3).

Nowa sytuacja w kraju po 1989 roku znacznie zwiększyła zainteresowanie naukowców problematyką najmniejszych jednostek administracyjnych państwa. Małe miasto w ostatnim ćwierćwieczu zostało szeroko przeanalizowane przez wielu specjalistów: geografów, socjologów, planistów i urbanistów. Każda obserwacja prowadziła do szeregu wniosków, które w późniejszym czasie starano się wykorzystywać w kolejnych opracowaniach oraz w projektach poświęconych miastom. Jak można wnioskować (Maik 2005; Parysek 2005), dotychczasowe badania były dzielone najczęściej ze względu albo na charakter jednostki miejskiej, albo na jej położenie na mapie Polski. Poszukiwano odpowiedzi na pytania w wielu płaszczyznach: funkcjonalnej, morfologicznej i społecznej. Próbowano określić, czy miasto do 20 tys. mieszkańców jest tak małe, że nie może być wielofunkcyjne, czy jednak może zaistnieć w nim wszechstronność. Dualizm zjawisk geograficznych i osadniczych z niezbędną socjologią miasta wyrażaną poszukiwaniem społecznych racji był przedmiotem rozważań cytowanego już Wiesława Maika. Istotnym elementem eksperymentalnego podejścia do małego miasta początku lat 90. było określenie hierarchii osady, jej fizjonomii oraz użytkowania przestrzeni (Kwiatek-Sołtys 2011). Sama fizjonomia ma zasadnicze znaczenie w czytaniu wizerunku danego terytorium. W latach 60. ubiegłego wieku amerykański urbanista Kevin Lynch w swojej głośnej pozycji *The Image of the City* określił elementy struktury miasta mające kluczowe znaczenie dla urbanistyki i psychologii społecznej. Widząc przestrzeń, dany obraz, patrzymy na jego całość, a nie zwracamy uwagi na poszczególne fragmenty, przez co nie zdajemy sobie sprawy



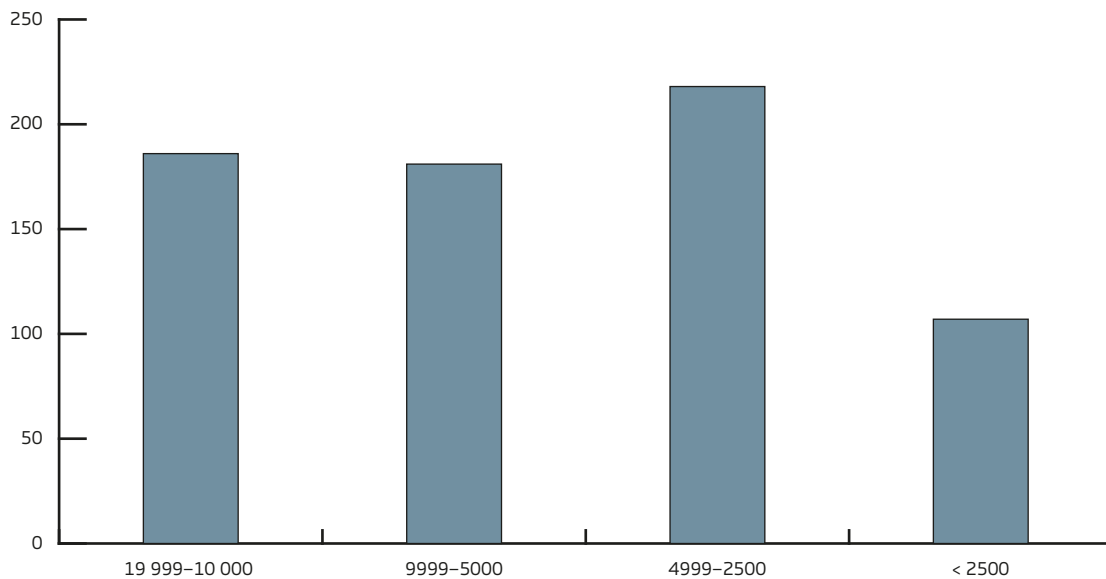
Ryc. 2. „Teoretyczny” plan typowego polskiego miasteczka

Źródło: Adamczewska-Wejchert, Wejchert 1986, s. 20, zmodyfikowane przez autorkę

z funkcji każdej części. Lynch dzieli terytorium miasta na drogi, krawędzie, rejony, węzły i punkty orientacyjne i opisuje poszczególne elementy jako niezbędne do funkcjonowania miasta jako całości. Podaje przykłady form miejskich przyporządkowanych do danej grupy elementów. Rzeczywistość zostaje pogrupowana przez każdego z nas, dla jednych autostrada może być drogą, dla innych krawędzią, wszystko w zależności od pozycji, z jakiej patrzymy, i funkcji, jaką w danym momencie przyjmujemy w mieście. Nic nie występuje w odosobnieniu, każda część jest połączona z inną i razem tworzą kompletny wizerunek miasta (Lynch 1990).

Kontynuując rozważania na temat badań poświęconych małemu miastu w literaturze w ostatnim dwudziestopięcioletniu, należy zwrócić uwagę na postać Jerzego Paryska, który podkreśla kwestię wpływu metropolizacji, globalizacji oraz obecnie bardzo popularnych zjawisk rewitalizacji, rozwoju zrównoważonego czy ekologii społecznej na rozwój przestrzenny miasta. Tematyka poszanowania środowiska z jednoczesnym dążeniem do usprawnienia funkcjonowania jed-

nostki miejskiej, a także kwestia troski o właściwą postawę każdego mieszkańca budzą coraz większe zainteresowanie kolejnych badaczy. Podejmują oni zagadnienie miast zdegradowanych, przywrócenia praw miejskich bądź powstawania nowych miast (1 stycznia 2014 roku do grona małych miast dołączyło kolejnych 5 jednostek administracyjnych, a 1 stycznia 2015 roku następne 2). Sytuacja w pełni ukształtowanego miasta, będącego siedzibą powiatu, z dominującą funkcją turystyczną bądź uzdrowiskową, która przynosi miastu zyski, radykalnie różni się od sytuacji drobnych miasteczek odzyskujących prawa miejskie po latach lub za wszelką cenę starających się je uzyskać. Poziom życia, warunki, trudności organizacyjne, zagospodarowanie terenu, użytkowanie przestrzeni czy tworzenie dokumentów planistycznych usprawniających kształtowanie terytorium miejskiego zgodnie z definicją ładu przestrzennego ujętą w *Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* to problemy poruszane przez autorów publikacji poświęconych małym miastom. Przekształcenia w Polsce po okresie zmian



Ryc. 3. Liczba miast w zależności od liczby ludności – stan na 1 stycznia 2015 roku

Źródło: GUS

politycznych łatwo zobrazować na przykładzie małych ośrodków, w których przykładowo likwidacja większego zakładu przemysłowego wymuszała deformację profilu gospodarczego i próby ulokowania dużej liczby pracowników w innym sektorze działalności. Należy także wspomnieć o gruntownie zanikającej funkcji rolnej. Zwiększające się pole badań nie stworzyło nowych metod – jak zauważył Parysek: „Nowa sytuacja dostarczyła nowej problematyki badawczej, jednak nie doprowadziła do unowocześnienia, a przynajmniej wzbogacenia metod i narzędzi warsztatu badawczego” (Parysek 2005, s. 62). Zróżnicowanie problemów występujących w miastach turystycznych, uzdrowiskowych, przemysłowych czy rolniczych jest ogromne, jednak samo podejście jest najważniejsze. Zainteresowanie przestrzenią powinno zaczynać się od władz lokalnych, które mają wpływ na jej kształtowanie. Ankieta to najczęstsza metoda przeprowadzania tego typu badań, która może być wiarygodna, jeśli wzbogacimy ją wywiadem z osobami znającymi sytuację analizowanej miejscowości, np. urzędnikiem, kronikarzem, nauczycielem bądź właścicielem większej firmy. Wykorzystywane materiały źródłowe do opracowań na temat badanego miasta to zazwyczaj dane statystyczne otrzymywane w urzędach miejskich czy starostwach powiatowych. Wśród stosowanych metod prezentowania otrzymanych wyników najczęściej można zauważyć grafy, wykresy, tabele czy zwyczajny opis (Kwiatkiewicz-Sołtys 2011).

## Badanie małych miast w województwie dolnośląskim

### Miejsce przeprowadzenia badania i charakterystyka respondentów

Do badania wybrano 6 jednostek miejskich w województwie dolnośląskim. Miasta zostały wskazane na podstawie przyjętych wskaźników: liczby ludności oraz odległości od stolicy Dolnego Śląska; w odniesieniu do każdego kryterium wyróżniono 3 grupy, do każdej wzięto po 2 jednostki miejskie.

Ze względu na odległość od Wrocławia przyjęto podział na < 25 km, ok. 30–40 km, > 150 km; ze względu na liczbę ludności – ok. 12 tys., 6 tys. i 4 tys. mieszkańców; dodatkowo uwzględniono, czy jest to miasto w okolicach stolicy województwa dolnośląskiego, czy przy zachodniej granicy województwa, a tym samym państwa. Wybrane miasta przyporządkowano do grup:

1. Grupa I: < 25 km, ok. 6 tys. mieszkańców – Siechnice, Kąty Wrocławskie, miasta w okolicach Wrocławia.
2. Grupa II: ok. 30–40 km, ok. 12 tys. mieszkańców – Brzeg Dolny, Trzebnica, miasta w okolicach Wrocławia.
3. Grupa III: > 150 km, ok. 4 tys. mieszkańców – Leśna, Świeradów-Zdrój, miasta przy zachodniej granicy województwa dolnośląskiego.

Badanie polegało na przeprowadzeniu ankiety wśród mieszkańców w danym mieście oraz analizie wpływu obiektów kubaturowych powstałych po 1989 roku na urbanistyczną strukturę miasta. Otrzymano 136 ankiet z 6 małych miast Dolnego Śląska. Respondentami byli mieszkańcy: Trzebnicy (23), Brzegu Dolnego (25), Kątów Wrocławskich (22), Siechnic (18), Leśnej (22) i Świeradowa-Zdroju (26) (ryc. 4).

1. Ankietowani z Trzebnicy to w 70% kobiety, w 30% mężczyźni, z rozkładem ze względu na wiek: po 35% w wieku poniżej 25 lat i 26–40 lat oraz 30% powyżej 41 lat. Ponad połowa (52%) to osoby z wyższym wykształceniem, 39% ze średnim i 9% z zawodowym. 52% wszystkich ankietowanych w Trzebnicy to jej mieszkańcy.
2. Ankietowani z Brzegu Dolnego to w 72% kobiety, w 28% mężczyźni, z rozkładem ze względu na wiek: po 40% w wieku 26–40 lat i powyżej 41 lat oraz 20% poniżej 25 lat. Największą grupę stanowiły osoby z wykształceniem średnim (40%) i wyższym (40%). 76% respondentów to mieszkańcy Brzegu Dolnego.
3. W Siechnicach 78% ankietowanych to kobiety, a 22% mężczyźni. Kwalifikacja wiekowa to: po 39% ludność w wieku 26–40 lat i powyżej 41 lat oraz 22% poniżej 25 lat.

Dominacja wykształcenia wyższego i średniego obserwowana w pozostałych miastach powtarza się również w Siechnicach – po 44%. Mieszkańcy miasta stanowili 67% wszystkich ankietowanych.

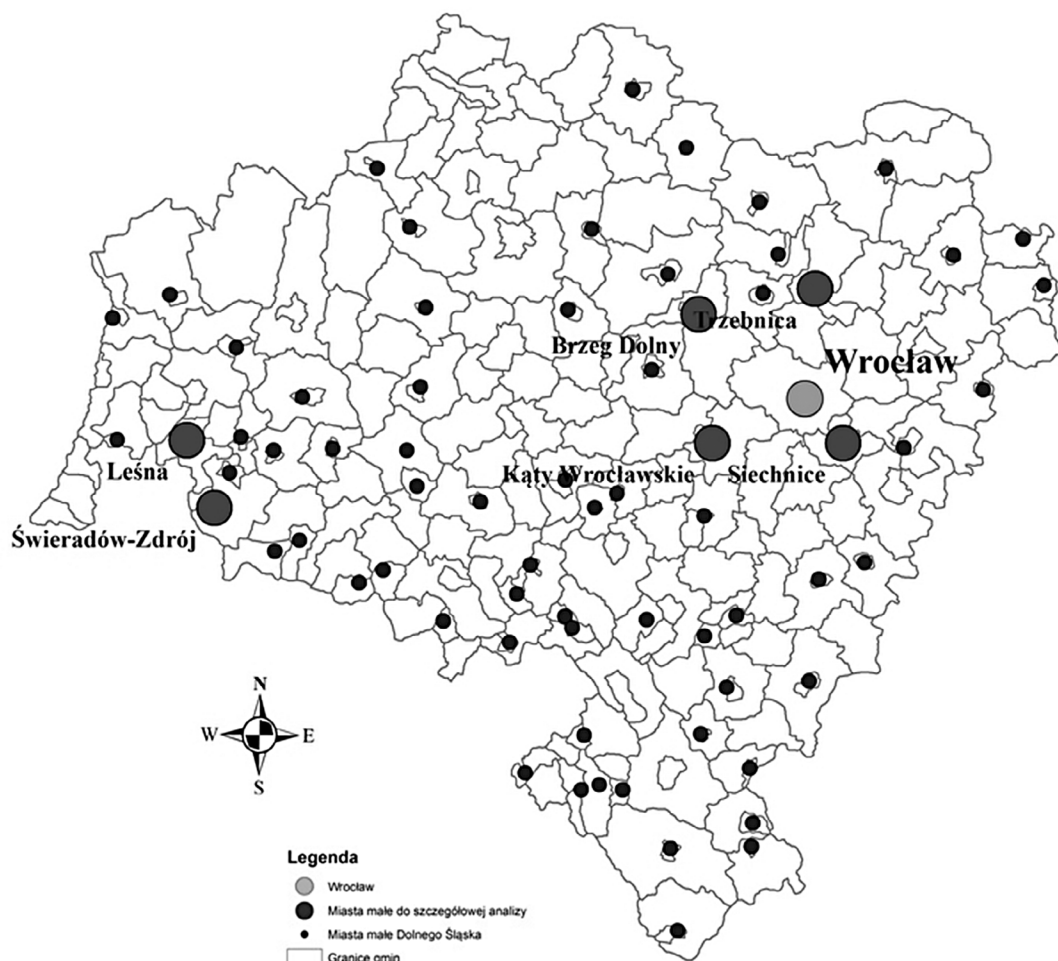
- Respondenci z Kątów Wrocławskich to w 86% kobiety. Największy odsetek ankietowanych (55%) to osoby powyżej 41 lat, 27% w wieku 26–40 lat i 18% – poniżej 25 lat. Ponad połowa z nich (54%) ma wykształcenie średnie, 27% wyższe, 9% zawodowe i po 5% gimnazjalne i podstawowe. 59% wszystkich wypełniających ankietę to mieszkańcy Kątów Wrocławskich.
- W Leśnej 59% respondentów to kobiety. Połowa to osoby w wieku 26–40 lat, 23% to mieszkańcy w wieku powyżej 41 lat i 27% – poniżej 25 lat. 54% wszystkich ankietowanych to osoby z wykształceniem średnim, po 18% z zawodowym i wyższym i po 5% z gimnazjalnym i podstawowym. 91% respondentów to mieszkańcy Leśnej.
- Podobnie w Świeradowie-Zdroju prawie 100% ankietowanych to mieszkańcy miasta. Również tutaj największy odsetek ankietowanych, bo 69%, stanowią kobiety. Również połowa to osoby powyżej 41. roku życia, 31% w wieku 26–40 lat i 19% – poniżej 25. 61% to osoby z wyższym wykształceniem, 27% ze średnim i po 4% z zawodowym, podstawowym i gimnazjalnym.

## Wyniki badania

Poniżej zostaną zaprezentowane wyniki z 4 wybranych miast spośród 6, które wzięły udział w badaniu. Badanie opierało się na ankiecie, miasta zostały przyporządkowane do 3 grup. W pierwszej grupie znalazły się Trzebnica i Brzeg Dolny, w drugiej Kąty Wrocławskie i Siechnice, a w trzeciej Leśna i Świeradów-Zdrój. Wyboru miast do zaprezentowania w artykule dokonano po opracowaniu materiału; w 2 grupach wnioski dla obydwu miast są takie same, natomiast w trzeciej znacznie się od siebie różnią. Leśna i Świeradów-Zdrój w ostatnim ćwierćwieczu zmieniały swoją strukturę urbanistyczną zupełnie inaczej, co zostanie pokazane w rozwinięciu poniżej.

### Trzebnica

Na rycinie 5 zostały zaznaczone wszystkie inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku. Respondenci w badaniu wymieniali maksymalnie po 3 według nich najważniejsze, powstałe w ciągu ostatnich 25 lat. Najwięcej głosów uzyskał Trzebnicki Park Wodny; jest to niewątpliwie jedna z największych inwestycji, którą mieszkańcy się chwalą i z której chcą korzystać. Powstanie aquaparku było dużym wydarzeniem w dziejach miasteczka. Następnie wymieniano szkołę podstawową, szkołę muzyczną oraz szpital. Szkoły podstawowa i muzyczna to kompleks budynków, którego budowa nadal



Ryc. 4. Małe miasta wybrane do badania

trwa. Szpital to obiekt znany nie tylko w mieście. Najmniejsza liczba ankietowanych pamiętała o hotelu i supermarketach poza centrami handlowymi (ryc. 5).

Większość respondentów satysfakcjonuje rozwój Trzebnicy w ostatnim ćwierćwieczu. Niektórzy z ankietowanych oczekują nowych obiektów kubaturowych, które poprawiłyby jakość życia, jak teatr czy kino. Inwestycje, których według respondentów brakuje w mieście, to klub muzyczny, zakład przemysłowy, przedszkole, stacja benzynowa, kino i teatr.

Zdecydowana większość inwestycji kubaturowych powstałych po 1989 roku znajduje się w południowej części miasta i nieco rozszerza zasięg jego terenów zurbanizowanych. Największą część stanowią obiekty podnoszące poziom życia mieszkańców. Na rycinie 6 pokazano inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku na tle struktury urbanistycznej miasta Trzebnica.

### Kąty Wrocławskie

Za najważniejszą nową inwestycję kubaturową zrealizowaną w miasteczku Kąty Wrocławskie respondenci uznali supermarkety i gimnazjum. Obiekty handlowe są zaliczane do świadczących usługi podstawowe, dlatego każdy mieszkaniec Kątów Wrocławskich o nich pamięta. Natomiast przyczyną wyboru gimnazjum może być zarówno fakt, że powstanie szkoły było ważną inwestycją w mieście, jak i zlokalizowanie przy szkole hali sportowo-widowiskowej, którą każdy z mieszkańców uważa za niezwykle atrakcyjną. Hala sportowa została zaliczona do jednych z najważniejszych inwestycji kubaturowych ostatnich 25 lat przez 6 respondentów (ryc. 7).

Ankietowanym najczęściej brakuje w mieście szpitala i basenu, czyli obiektów, które w ich rozumieniu powinny znaleźć się w miejscowości, aby była atrakcyjna. Nie tylko praca jest istotna do życia w mieście, ale również możliwość odpoczynku. Pozostała część ankietowanych wymieniała żłobek, przedszkole i kino.

Zdecydowana większość inwestycji kubaturowych powstałych po 1989 roku w Kątach Wrocławskich znajduje się w zachodniej i południowo-zachodniej części miasta i rozszerza zasięg terenów zurbanizowanych. Największy odsetek stanowią osiedla mieszkaniowe oraz obiekty zapewniające pracę – hale produkcyjno-magazynowe (ryc. 8).

### Leśna

Za najważniejsze inwestycje kubaturowe w mieście po 1989 roku ankietowani z Leśnej uznali dyskont Biedronka oraz stację benzynową. Przyczyną może być termin powstania obu obiektów – ostatnie 5 lat lub fakt, że w minionym ćwierćwieczu nie wybudowano właściwie nic. Osiedle mieszkaniowe wybudowano w roku 1992, o czym większość już nie pamięta (ryc. 9).

Prawie wszystkim respondentom najbardziej brakuje w mieście zakładu przemysłowego. Miasteczko nie jest w stanie zapewnić miejsc pracy mieszkańcom, dlatego możliwość zatrudnienia jest dla nich priorytetem. Pozostałe obiekty, które chętnie widzieliby w miasteczku, to szkoła, szpital, myjnia samochodowa, restauracja, kino i centrum handlowe (ryc. 10).

Zdecydowana większość inwestycji kubaturowych powstałych po 1989 roku to przypadkowe pojedyncze obiekty –

4 w ciągu 25 lat: osiedle mieszkaniowe, supermarket, stacja benzynowa i przedszkole. Brak środków finansowych miasta na polepszanie jakości życia mieszkańców oraz położenie geograficzne nieprzyciągające inwestorów wpływają na zastój w tworzeniu nowych inwestycji kubaturowych w Leśnej.

### Świeradów-Zdrój

Za najważniejszą inwestycję kubaturową powstałą po 1989 roku w Świeradowie-Zdroju respondenci uznali Hotel Villa Cottonina, który jest kompleksem budynków o bardzo wysokim standardzie, wzniesionym w 2013 roku. Bliska data wybudowania oraz ranga obiektu sprawiły, że większość respondentów wskazała właśnie Villę Cottoninę jako najważniejszą inwestycję kubaturową powstałą w ostatnim ćwierćwieczu. Kolejną inwestycją jest oczywiście kolej gondolowa, dzięki której miasto rozwinęło się jako ośrodek turystyczny (ryc. 11).

Najczęściej wskazywanymi przez respondentów obiektami kubaturowymi brakującymi w mieście były zakład przemysłowy oraz dom kultury. Duży odsetek ankietowanych chciałby, aby miasteczko rozwijało się również kulturalnie, natomiast część niezwiązana z branżą turystyczną oczekuje dodatkowych miejsc pracy. Pozostali respondenci wymienili kino, lodowisko, basen miejski, centrum handlowe, pub, salę gimnastyczną, szpital i szkołę ponadgimnazjalną (ryc. 12).

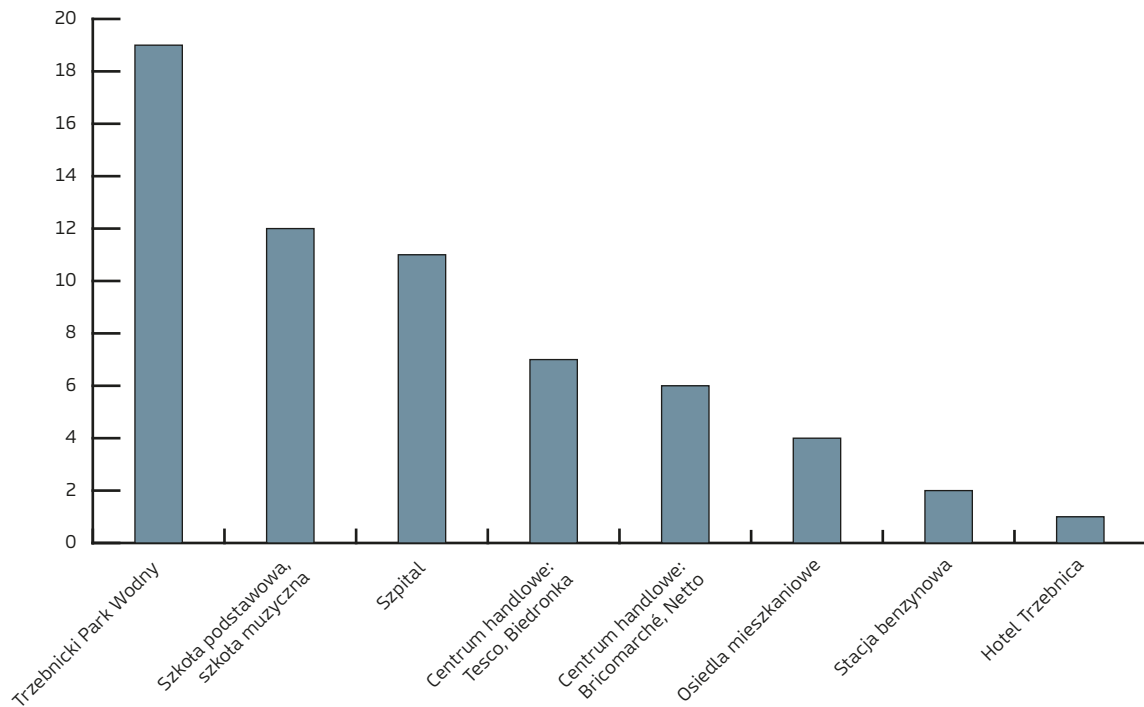
Zdecydowana większość inwestycji kubaturowych z ostatnich 25 lat to obiekty hotelowe podnoszące jakość usług turystyczno-sanatoryjnych miasteczka i jednocześnie wypełniające urbanistyczną strukturę miasta.

## Wpływ inwestycji kubaturowych na zagospodarowanie przestrzenne wybranych małych miast Dolnego Śląska

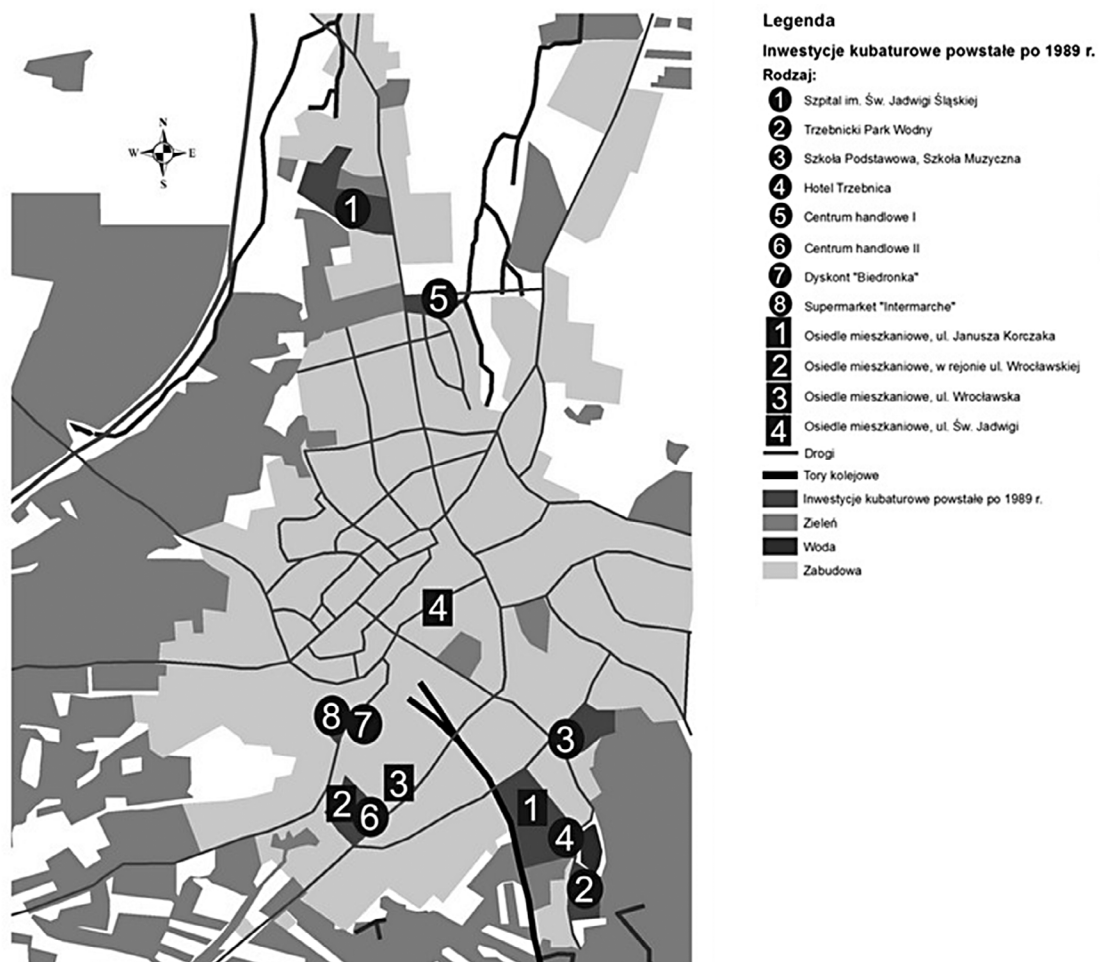
Większość inwestycji kubaturowych zrealizowanych po 1989 roku wypełnia urbanistyczną strukturę miasta, nie zaburzając jego panoramy. Obiekty nie wyróżniają się wysokością kubatury. Osiedla mieszkaniowe lokalizowane są zazwyczaj na uboczu, z dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, zazwyczaj jako budynki trzy-, czterokondygnacyjne. Obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowe to również budowle niskie, często jednokondygnacyjne. Pozostałe nowo powstające elementy zagospodarowania terenu dopełniają jedynie tkankę miasta lub powiększają powierzchnię zabudowy. Czy zatem można powiedzieć, że małe miasta prezentują konsekwentną ideę zagospodarowania terenu? Czy lokalizują nowo powstałe obiekty kubaturowe przypadkowo? Po przeanalizowaniu 3 grup miast o liczbie 4 tys., 6 tys. i 12 tys. mieszkańców można stwierdzić, że nowe obiekty kubaturowe dopełniają, choć czasem nieświadomie, urbanistyczną strukturę miasta. Dodatkowym atutem dla urbanistyki miasteczka mogłyby być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które definiowałyby zasady kształtowania struktury urbanistycznej.

Jaki może być negatywny wpływ inwestycji kubaturowych powstałych po 1989 roku na zagospodarowanie przestrzenne małych miast? Wadą mogą być według autorki bariery funkcjonalne, które są zauważalne np. w Kątach Wrocławskich –

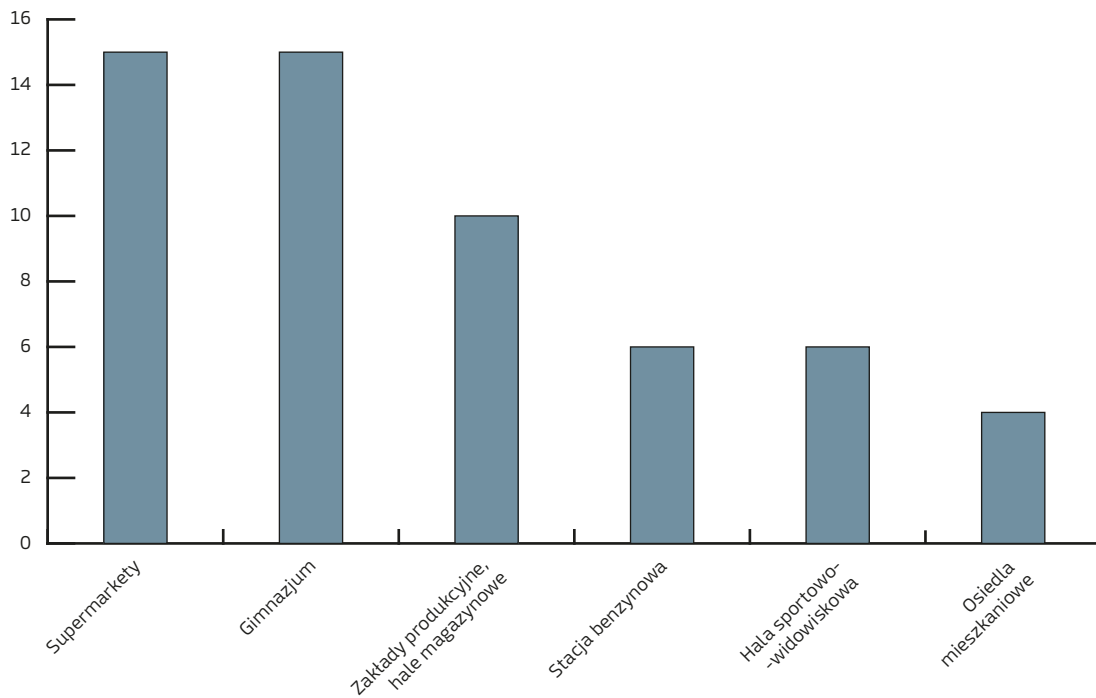




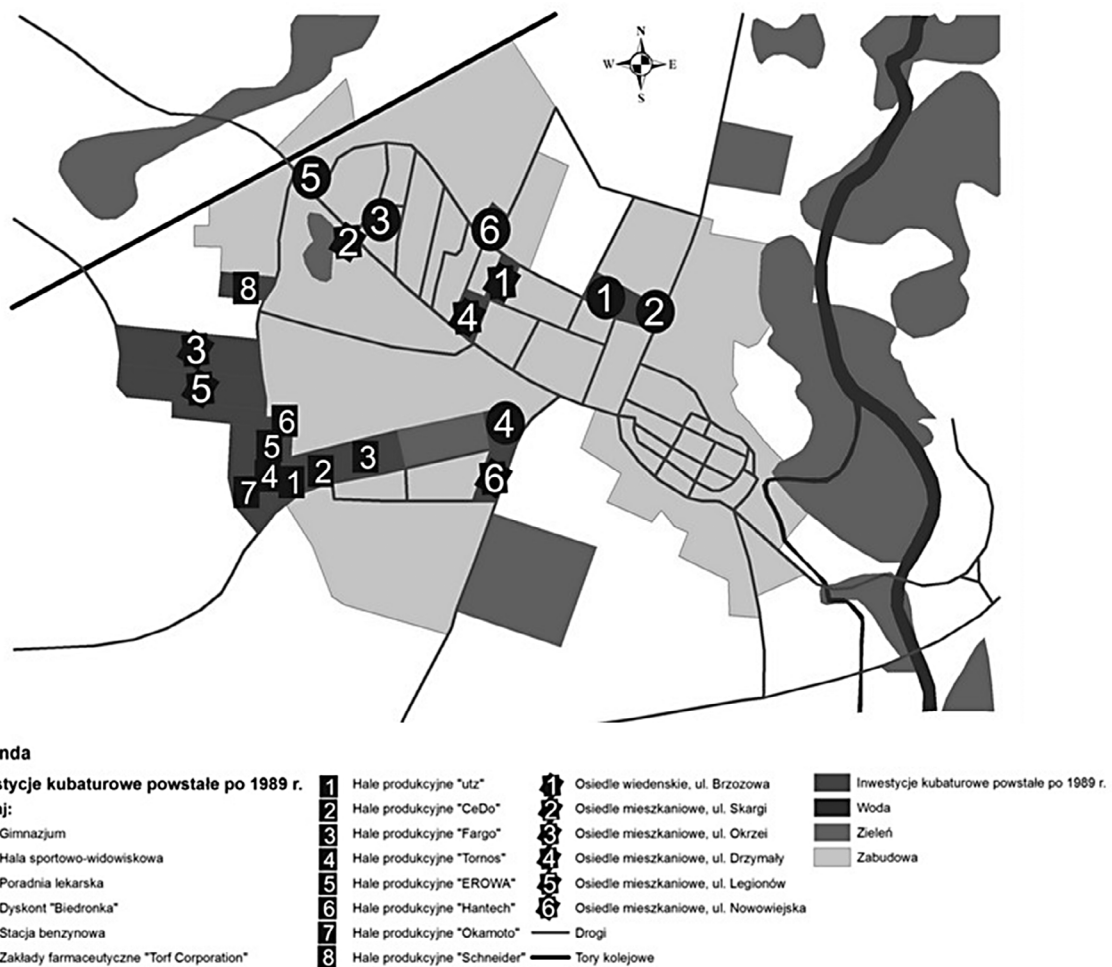
Ryc. 5. Trzebnica – inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku. Liczba wskazań respondentów



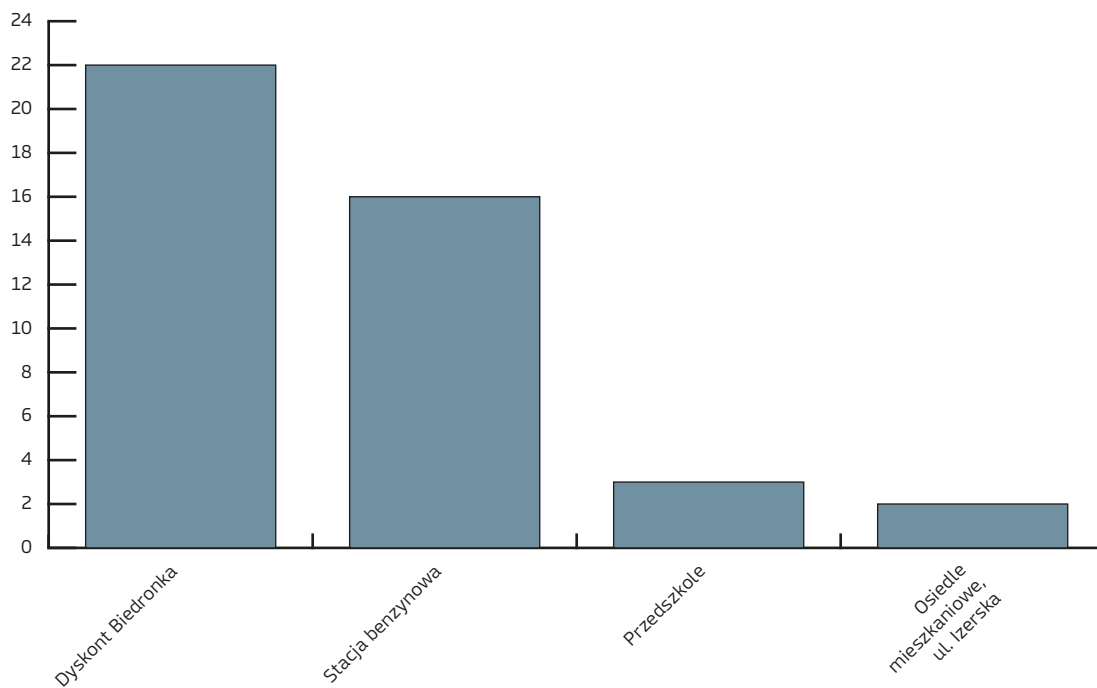
Ryc. 6. Struktura urbanistyczna Trzebnicy i inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku



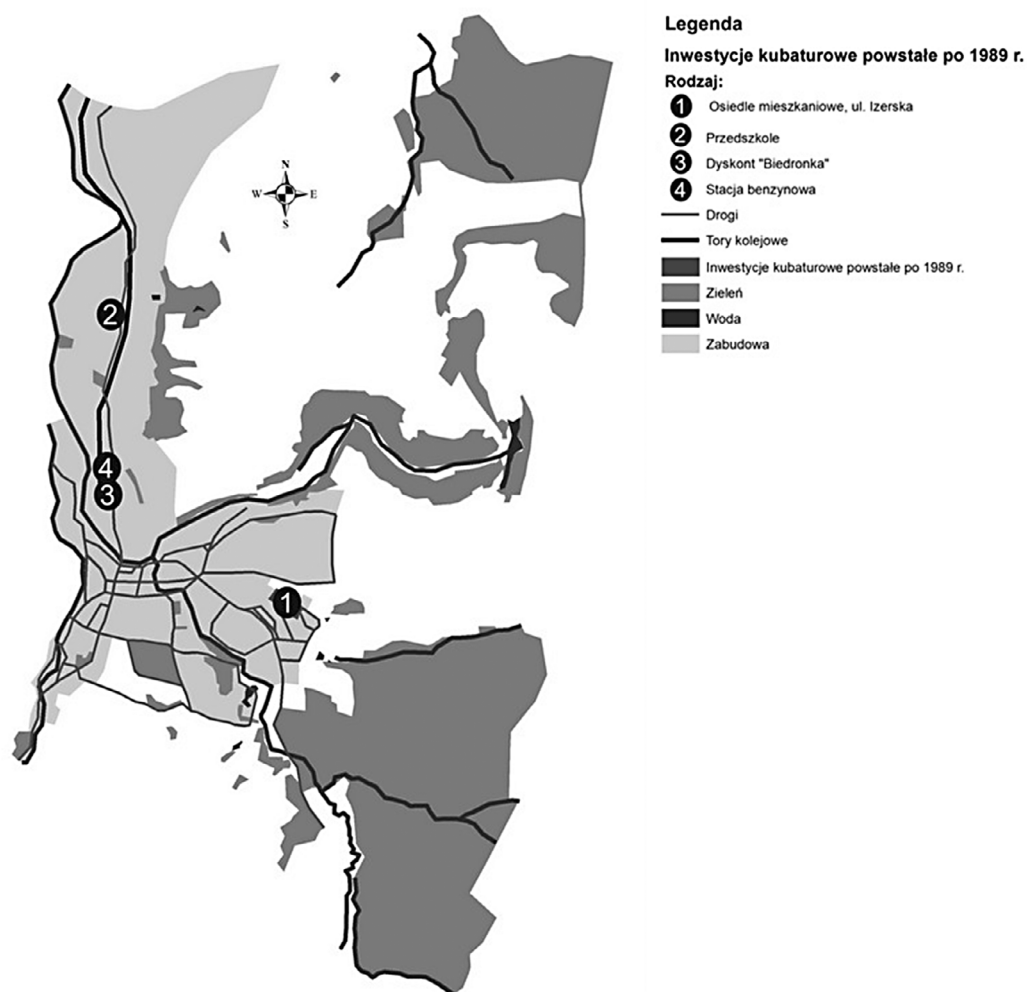
Ryc. 7. Kąty Wrocławskie – inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku. Liczba wskaźników respondentów



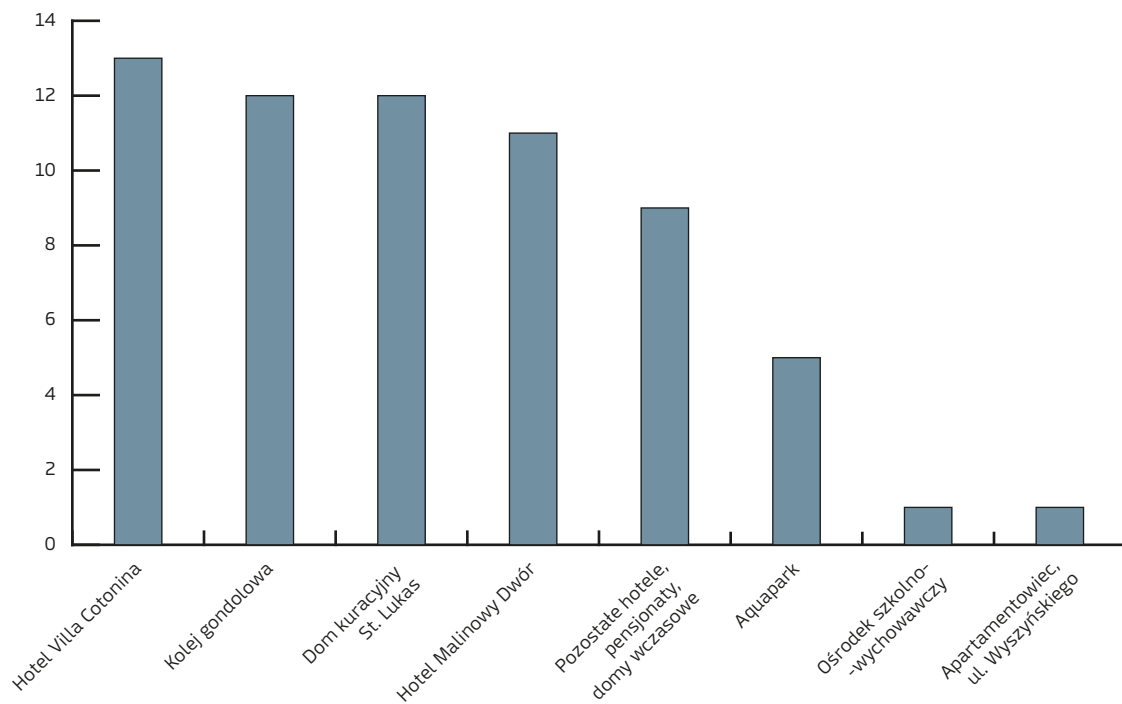
Ryc. 8. Struktura urbanistyczna Kątów Wrocławskich i inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku



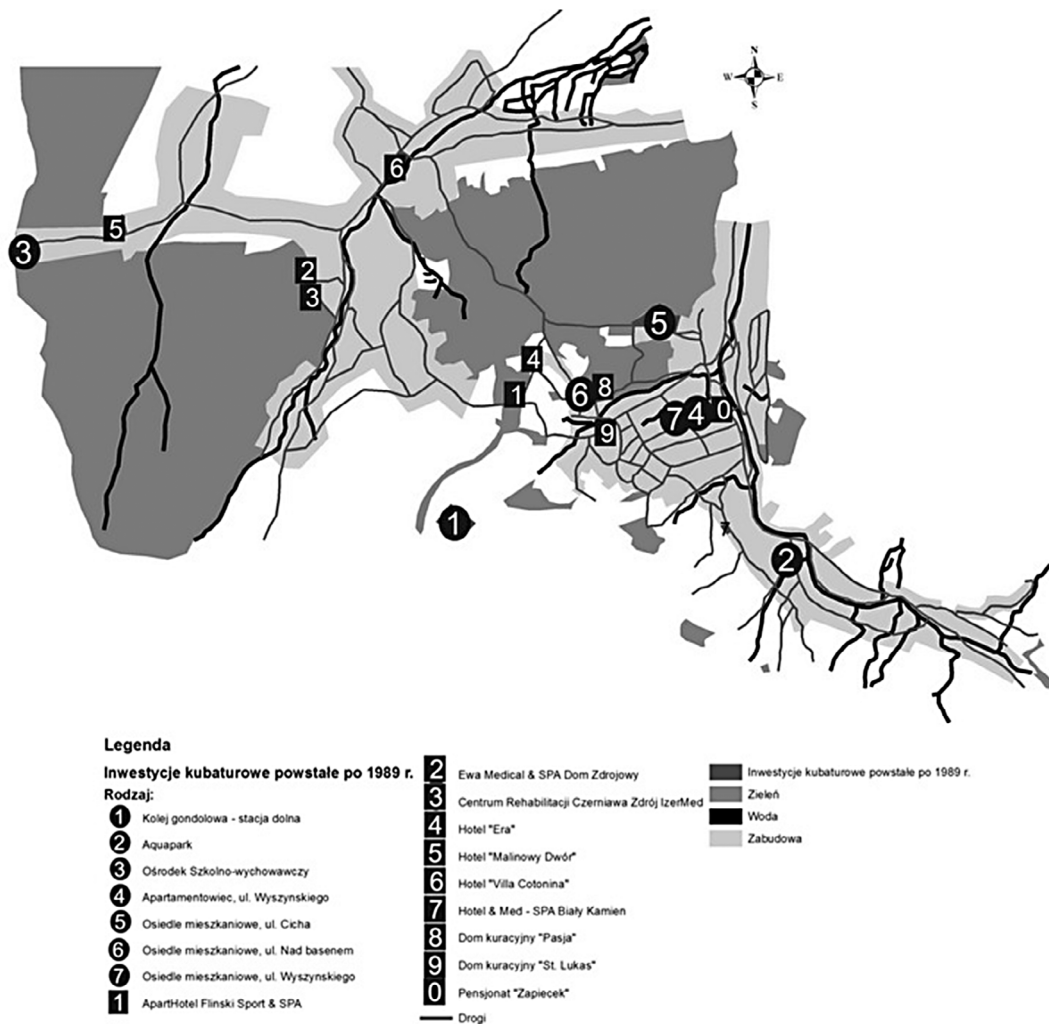
Ryc. 9. Leśna – inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku. Liczba wskazań respondentów



Ryc. 10. Struktura urbanistyczna Leśnej i inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku



Ryc. 11. Świeradów-Zdrój – inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku. Liczba wskaźników respondentów



Ryc. 12. Struktura urbanistyczna Świeradowa-Zdroju i inwestycje kubaturowe powstałe po 1989 roku

nowe osiedla mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne powstają naprzeciwko terenów produkcyjno-magazynowych, więc duże natężenie komunikacyjne negatywnie wpływa na lokalizację inwestycji mieszkaniowych. Konflikt funkcjonalny mieszkalnictwo–produkcja inaczej rozwiązano w Siechnicach – pomiędzy terenami aktywności gospodarczej i nowymi osiedlami mieszkaniowymi jest znaczna odległość, niezaburzająca poprawności lokalizacji jednych i drugich inwestycji kubaturowych. Kolejnym negatywnym aspektem powstawania nowych obiektów jest z całą pewnością budowanie centrów handlowych w bliskiej odległości od osiedli mieszkaniowych. Powoduje to przenoszenie się centrum życia społecznego do tej części miasteczka, jak stało się już w Brzegu Dolnym. Diagnozę potwierdza autor książki *Przeobrażenia struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska po 1945 roku* Robert Masztalski, który już w 2005 roku zauważył, że: „Rozwój urbanistyczny miasta w sposób zdecydowany zmierza w kierunku zachodnim i tu prawdopodobnie w najbliższych latach może ukształtować się nowe centrum miasta” (Masztalski 2005, s. 118). Mieszkańcy nie są zadowoleni z tej sytuacji, jednak są temu winni, gdyż spędzają w centrum handlowym większość wolnego czasu. Lokalizacja nowego obiektu handlowego korzystniej została wybrana w Trzebnicy. Centrum handlowe jest niewątpliwie potrzebne w dzisiejszych czasach, jednak nie powinno stać się ważnym punktem życia społecznego.

## Podsumowanie

Jaki wpływ mają nowe inwestycje kubaturowe wybudowane po 1989 roku na zagospodarowanie przestrzenne miasteczka, a jak oddziałują na jego rozwój? Wszystko zależy od funkcji małego miasta, jego wielkości oraz odległości od stolicy Dolnego Śląska.

### Miasta z ok. 12 tys. mieszkańców, ok. 40 km od Wrocławia

Brzeg Dolny i Trzebnica to miejscowości położone w odległości ok. 40 km od Wrocławia oraz posiadające ok. 12 tys. mieszkańców. Odległość od stolicy Dolnego Śląska ma niewielki wpływ na rozwój miasta. Miasteczka są na tyle duże, by być samowystarczalne, i posiadają na tyle wykształconą funkcję, by móc rozwijać się bez oddziaływania metropolii. Trzebnica jest miastem powiatowym, co dodatkowo umacnia jej rangę.

Cechy wspólne w rozwoju obu małych miast po 1989 roku to oczywiście powstawanie nowych obiektów głównie w celu polepszenia poziomu życia mieszkańców, np. aquaparku, szpitala itp. Odległość od Wrocławia oraz liczba mieszkańców sprawiają, że miasteczka te nie staną się sypialnią metropolii. Mają silną pozycję wśród małych miast, ale władze zdają sobie sprawę również z ujemnego przyrostu naturalnego. W ostatnich 25 latach można zauważyć jedynie pojedyncze nowe osiedla mieszkaniowe. W większości wykorzystywane są tu istniejące zasoby.

Jak można podsumować tendencje w lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w tych miastach? Są to pojedyncze obiekty lub grupy obiektów umieszczane w urbanistycznej strukturze miasta i nieznacznie ją powiększające.

### Miasta z ok. 6 tys. mieszkańców, ok. 15 km od Wrocławia

Kąty Wrocławskie i Siechnice to miejscowości położone praktycznie na granicy Wrocławia, mające ok. 6 tys. mieszkańców. Jaki jest kierunek ich rozwoju? Oczywiście znaczący wpływ ma tu bliskość stolicy Dolnego Śląska, która silnie oddziałuje na miasteczka. Tanie grunty, mieszkania, klimat małego miasta – to wszystko sprawia, że mieszkańcy Wrocławia chętnie przenoszą się do Kątów Wrocławskich i Siechnic, a to wpływa na rozwój nowych osiedli bloków i domów jednorodzinnych. Mała powierzchnia miejscowości powoduje, że osiedla budowane są w bliskiej odległości od centrum miasta lub od głównych ulic, jednak przy granicy administracyjnej, co zapewnia trochę ciszy i spokoju. Nowe domy i mieszkania, zazwyczaj zamieszkiwane przez pracujących we Wrocławiu, lokalizowane są w miejscach z dobrym dojazdem do stolicy Dolnego Śląska. Dzięki temu stają się jeszcze bardziej atrakcyjne. Dodatkową cechą szczególną tych miejscowości jest bliskość ważnych szlaków komunikacyjnych: autostrady A4 i Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. To przyczynia się do rozkwitu przemysłu w miasteczkach. Strefa aktywności gospodarczej w Siechnicach czy tereny hal produkcyjno-magazynowych w Kątach Wrocławskich potwierdzają tę tezę.

Czy Kąty Wrocławskie i Siechnice można podsumować łącznie? Czy wszystkie cechy ich rozwoju są takie same? Tak. Miasteczka mają taki sam charakter i uwarunkowania, zarówno urbanistyczne, geograficzne, jak i finansowe, dlatego tak samo się rozwijają. Hale produkcyjno-magazynowe i osiedla mieszkaniowe to niewątpliwie najważniejsze obiekty kubaturowe powstałe w ostatnich 25 latach w małych miastach położonych w bliskiej odległości od Wrocławia i przy ważnych szlakach komunikacyjnych.

### Miasta z ok. 4 tys. mieszkańców, przy zachodniej granicy województwa

Leśna i Świeradów-Zdrój to miasta zlokalizowane przy zachodniej granicy województwa dolnośląskiego i jednocześnie Polski, blisko Niemiec i Czech. Miasteczka mają dość dużą powierzchnię w stosunku do liczby ludności. Znaczna odległość od stolicy Dolnego Śląska sprawia, że rozwój nie jest uzależniony od Wrocławia. To są, z całą pewnością, ich cechy wspólne. Jednak funkcja miasteczka, jego charakter ma ogromny wpływ na rozbudowę i powstawanie nowych inwestycji kubaturowych. Leśna – miasto będące siedzibą gminy, ale nieposiadające dominującej funkcji – upada, a liczba inwestycji powstałych po 1989 roku wynosi 4. Trudno mówić o tendencjach w lokalizacji nowych inwestycji kubaturowych w tym miasteczku, ponieważ ich w ogóle nie ma. Leśna przez ostatnie 25 lat nie rozwinęła się, a obiekty, które powstały, są całkowicie przypadkowe. Osiedle mieszkaniowe, wybudowane jeszcze na początku lat 90., jest rezultatem procesów sprzed roku 1989, natomiast dyskont Biedronka i stacja benzynowa to działania inwestorów z zewnątrz, lokujących swoje obiekty praktycznie w każdym małym mieście, a czasami nawet w większej wsi; przedszkole to także inwestycja prywatna.

Jak można podsumować ćwierćwiecze w Leśnej? Miasto zatrzymało się w rozwoju urbanistycznej struktury miasta, upadło, zamknięto wiele zakładów przemysłowych i szpital, które funkcjonowały przed 1989 rokiem. Obecne władze

Leśnej nie potrafią zapobiec pauperyzacji mieszkańców, przyciągnąć inwestorów i stworzyć nowych miejsc pracy. Wszystkie fundusze przeznaczone są na dział socjalny, nie na rozwój przestrzenny miasta.

Świeradów-Zdrój to na pozór miejscowość podobna do Leśnej: niewielka liczba mieszkańców, duża, w tym wypadku bardzo duża powierzchnia terenu, bo ok. 21 km<sup>2</sup>, jednak funkcja osady jest inna. Sprawia to, że miasteczko w ostatnich 25 latach bardzo się zmieniło, i to na lepsze. Turystyka, uzdrowisko, sanatoria to główny atut tej miejscowości, który władze potrafią bardzo dobrze wykorzystać. Oczywiście największa liczba inwestycji to hotele, pensjonaty, domy wczasowe i wypoczynkowe. W latach 1989–2001 były umieszczane w centralnej części miasteczka, w niewielkiej odległości od głów-

nej ulicy. Po wybudowaniu kolei gondolowej nowe obiekty wypoczynkowe zaczęto umieszczać w rejonie podgórskim – u podnóża Gór Izerskich, przy dolnej stacji kolei gondolowej, a także w byłej wsi Czerniawa-Zdrój, dziś leżącej w granicach administracyjnych miasta Świeradów-Zdrój. Inaczej jest w przypadku nowych osiedli mieszkaniowych. Nadal są lokalizowane w centralnej części miasta, przy głównych ulicach lub na wzgórzach, widoczne z prawie każdej części miasteczka, jak osiedle mieszkaniowe przy ul. Cichej. Inwestorzy wykorzystują zróżnicowaną rzeźbę terenu, traktując ją jako atut.

Podsumowując, miasta liczące zaledwie 4 tys. mieszkańców mogą się rozwijać, ale potrzebują silnej, oryginalnej dla danego obszaru funkcji: turystycznej, przemysłowej czy usługowej.

## Literatura

- Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., 1986, *Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa, 12, 18–20.
- Alexander C., 2008, *Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcje*, Wydawnictwo GWP, Gdańsk.
- Bagiński E., 1998, *Małe miasta w strukturze osiedleńczej Polski*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Chudak M., 2011, *Ład przestrzenny małych miast – koncepcja zintegrowanego modelu planowania*, [w:] B. Bartosiewicz, T. Marszał (red.), *Struktura przestrzenna małych miast z perspektywy 20 lat transformacji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 25–38.
- Kwiatek-Sołtys A., 2011, *Małe miasta w polskiej literaturze geograficznej ostatniego dwudziestolecia*, [w:] B. Bartosiewicz, T. Marszał (red.), *Kierunki i uwarunkowania rozwoju małych miast z perspektywy 20 lat transformacji. Studium przypadków*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 9–23.
- Litwińska E., 2011, *Miejsce małych miast Dolnego Śląska w procesach urbanizacji*, [w:] B. Bartosiewicz, T. Marszał (red.), *Przemiany przestrzeni i potencjału małych miast w wybranych regionach Polski z perspektywy 20 lat transformacji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 59–74.
- Lynch K., 1990, *The Image of the City*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts–London.
- Maik W., 2005, *Wprowadzenie*, [w:] S. Liszewski, W. Maik (red.), *Rola i miejsce geografii osadnictwa i ludności w systemie nauk geograficznych*, Wydawnictwo WSG, Bydgoszcz, 1, 9–17.
- Masztański R.P., 2005, *Przeobrażenia struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska po 1945 roku*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Parysek J.J., 2005, *Polska geografia osadnictwa przełomu wieków z bardzo subiektywnego punktu widzenia*, [w:] S. Liszewski, W. Maik (red.), *Rola i miejsce geografii osadnictwa i ludności w systemie nauk geograficznych*, Wydawnictwo WSG, Bydgoszcz, 1, 61–65.
- Pawłowska K., 2010a (red.), *Zanim wybuchnie konflikt. Idea i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowaniu przestrzeni (tom A: Dłaczego?)*, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków.
- Pawłowska K., 2010b (red.), *Zanim wybuchnie konflikt. Idea i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowaniu przestrzeni (tom B: Jak?)*, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków.
- Rykiel Z., 2005, *Miasto jako miejsce a przemiany jego architektury, symboliki i świadomości terytorialnej mieszkańców*, [w:] B. Jałowicki, A. Majer, M.S. Szczepański (red.), *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa, 68–82.
- Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym, DzU 1984, nr 35 poz. 185.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, DzU 1994, nr 89 poz. 415.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU 2003, nr 80 poz. 717.
- Wejchert K., 1984, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa.

# The impact of changes in the spatial planning of small towns on the urban structure of a city after 1989

Mgr inż. Milena Stettner

Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Zakład Urbanistyki, milena.stettner@pwr.edu.pl

## Abstract

*An analysis of the impact of residential/commercial/industrial buildings construction after 1989 on the urban structure of a city. Based on data available in the offices of local government units and a survey among residents. Three groups of small towns in the Lower Silesia were investigated, as research sample, in order to identify the positive and negative aspects of investments locating, and thereby the development of towns in Poland. An impact of agglomeration, a population and a function of a town – features which generate the development of small towns.*

## Keywords

*small towns, image, building construction*