

UNIwersYTET ŁÓDZKI
INSTYTUT ZAGOSPODAROWANIA ŚRODOWISKA
I POLITYKI PRZESTRZENNEJ



SPACE – SOCIETY – ECONOMY

Nº 32/2021

SPACE – SOCIETY – ECONOMY · 32 · 2021

Uniwersytet Łódzki

**Instytut Zagospodarowania Środowiska
i Polityki Przestrzennej**



WYDAWNICTWO
UNIwersytetu
ŁÓDZKIEGO

SPACE – SOCIETY – ECONOMY · 32 · 2021

Uniwersytet Łódzki
Instytut Zagospodarowania Środowiska
i Polityki Przestrzennej

pod redakcją
Bartosza Bartosiewicza

WYDZIAŁ NAUK GEOGRAFICZNYCH
UNIwersytet ŁÓDZKI

 **WYDAWNICTWO**
UNIwersytetu
ŁÓDZKIEGO
ŁÓDŹ 2021


Member since 2021
JRG134

REDAKCJA

Bartosz Bartosiewicz (redaktor naczelny)
Lidia Groeger, Stanisław Mordwa, Agnieszka Rochmińska

RADA REDAKCYJNA

Christopher Cusack (Keene State College, USA)
Mariusz Czupich (Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, Polska)
Rafał Graczyk (Politechnika Poznańska, Polska)
Barbara Konecka-Szydłowska (Uniwersytet Adama Mickiewicza w Poznaniu, Polska)
Agnieszka Kwiatek-Sołtys (Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie, Polska)
Fatima Loureiro de Matos (University of Porto, Portugal)
Maryana Melnyk (Institute of Regional Research, National Academy of Science, Ukraine)
Angelika Münter (Research Institute for Regional and Urban Development in Dortmund, Germany)
Gábor Pirisi (University of Pécs, Hungary)
Robert Szmytkie (Uniwersytet Wrocławski, Polska)
Weiyang Zhang (East China Normal University, China)
Elżbieta Zuzarska-Żysko (Uniwersytet Śląski w Katowicach, Polska)

REDAKCJA NAUKOWA

Bartosz Bartosiewicz

REDAKTOR INICJUJĄCY

Katarzyna Smyczek

SKŁAD KOMPUTEROWY

Agent PR

KOREKTA TECHNICZNA

Elżbieta Rzymkowska

PROJEKT OKŁADKI

Andrzej Nowak

Publikacja recenzowana w systemie *double blind review*

© Copyright by Authors, Łódź 2021
© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2021

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.10438.21.0.C

Ark. druk. 14,125

ISSN 1733-3180
e-ISSN 2451-3547

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-237 Łódź, ul. Jana Matejki 34A
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. (42) 635 55 77

SPIS TREŚCI

1. Wskaźnikowa ocena wartości estetycznej krajobrazu miejskiego na przykładzie centrum Wieliczki (<i>Krzysztof A. KOWALCZYK</i>)	7
1.1. Wprowadzenie.....	10
1.2. Obszar badań – delimitacja i charakterystyka.....	13
1.3. Podstawowa jednostka przestrzenna	15
1.4. Metodyka badań	18
1.5. Wyniki badań.....	21
1.6. Ocena metody i jej przydatności w praktyce.....	28
1.7. Podsumowanie i rekomendacje	30
2. Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej zmodyfikowaną metodą audytu miejskiego (<i>Lidia GROEGER, Kamil LASEK</i>).....	39
2.1. Wprowadzenie.....	41
2.2. Metoda audytu miejskiego	43
2.3. Waloryzacja przestrzeni osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim... ..	48
2.4. Wnioski i rekomendacje do stosowania modyfikowanej metody audytu miejskiego do waloryzacji przestrzeni mieszkaniowej osiedla mieszkaniowego	56
3. Ruch wędrowski ludności w województwie łódzkim po 2002 r. (<i>Dorota KALUŻA-KOPIAS</i>).....	61
3.1. Wprowadzenie.....	62
3.2. Skala migracji w województwie łódzkim i jego atrakcyjność migracyjna	64
3.3. Skala migracji w powiatach województwa łódzkiego i ich atrakcyjność migracyjna	66
3.4. Zasięg przestrzenny migracji.....	70
3.5. Migracje zagraniczne w województwie łódzkim	74
3.6. Wnioski	78
4. Projekty biznesowe w mieście – specyfika i rozwój narzędzi wspierających (<i>Agnieszka JANIA</i>)	83
4.1. Wprowadzenie.....	85
4.2. Właściwości projektów – etapy i rodzaje.....	86
4.3. Charakterystyka projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości	94
4.4. Formy wsparcia inwestorów realizujących projekty biznesowe (strategia użytkownika).....	98
4.5. Podsumowanie	104

5. Wpływ terenów poeksploatacyjnych na rozwój przestrzenny i zagospodarowanie miasta na przykładzie Łodzi (Elżbieta KOBOJEK)	111
5.1. Wprowadzenie.....	113
5.2. Zakres, materiały i metody badań.....	114
5.3. Wpływ wyrobisk na rozwój przestrzenny miasta.....	117
5.4. Obecne użytkowanie terenów poeksploatacyjnych w mieście.....	124
5.5. Wnioski i podsumowanie.....	126
6. Ocena homogeniczności regionów w Polsce z punktu widzenia struktury wieku ludności (Anna MAJDZIŃSKA)	131
6.1. Wprowadzenie.....	133
6.2. Dane i metody.....	135
6.3. Wybrane charakterystyki demograficzne obszarów Polski.....	136
6.4. Rezultaty.....	141
6.5. Podsumowanie i dyskusja.....	146
7. Miejskowy plan rewitalizacji jako narzędzie kształtowania polityki przestrzennej historycznego centrum małego miasta (Adriana CIEŚLAK-ARKUSZEWSKA, Rafał PURZYŃSKI)	153
7.1. Wprowadzenie.....	156
7.2. Przegląd literatury.....	158
7.3. Materiał i metody.....	160
7.4. Rezultaty.....	160
7.5. Dyskusja.....	164
7.6. Wnioski końcowe.....	177
8. Regionalne budownictwo mieszkaniowe na świecie: cechy dystynktywne i ich zmienność przestrzenna (Jerzy DZIECIUCHOWICZ)	183
8.1. Wprowadzenie.....	186
8.2. Geograficzne badania domu i mieszkania.....	189
8.3. Cechy dystynktywne regionalnego budownictwa mieszkaniowego.....	191
8.4. Zmienność przestrzenna budownictwa regionalnego na świecie i jej uwarunkowania.....	194
8.5. Typologia przestrzenna i regionalizacja tradycyjnego budownictwa mieszkaniowego.....	200
8.6. Podsumowanie.....	202
9. Some remarks on the revitalisation of small towns: the Polish perspective (Tadeusz MARSZAŁ, Edyta MASIEREK)	209
9.1. Introduction.....	210
9.2. The specificity of Poland's small towns.....	212
9.3. The determinants of revitalization.....	214
9.4. Pilot projects in selected small towns.....	219
9.5. Conclusion.....	223

Krzysztof A. KOWALCZYK 

WSKAŹNIKOWA OCENA WARTOŚCI ESTETYCZNEJ KRAJOBRAZU MIEJSKIEGO NA PRZYKŁADZIE CENTRUM WIELICZKI

Mgr Krzysztof Adam KOWALCZYK – *Uniwersytet Pedagogiczny
im. KEN w Krakowie*

1

Szkoła Doktorska
ul. Podchorążych 2, 30-084 Kraków
e-mail: krzysztof.kowalczyk5@doktorant.up.krakow.pl;
krzysztof.adam.kowalczyk@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-5084-0935>

ZARYS TREŚCI: Oceny estetyczne krajobrazu są badaniami trudnymi, opartymi przeważnie na subiektywnych metodach i hybrydowych narzędziach badawczych. Potrzeba badań estetycznych krajobrazu wyrasta z dbałości i troski nie tylko o ład przestrzenny, ale także o jakość życia oraz środowiska zamieszkania, pracy i wypoczynku. Omawiany w artykule krajobraz rozpatrywany będzie w ujęciu estetycznym w kategoriach fizjonomicznych jako percypowany krajobraz wizualny.

Pierwszym problem w ocenach estetycznych krajobrazu jest wybór właściwej jednostki przestrzennej mogącej oddać rzeczywiste cechy krajobrazu. W artykule postuluje się wykorzystanie jako podstawowych jednostek dla percepcji krajobrazu miejskiego wewnątrz krajobrazowo-urbanistycznych wyznaczonych według kryteriów widokowego i urbanistycznego. W kolejnej części przeprowadzona zostanie dwuetapowa analiza wewnątrz krajobrazowo-urbanistycznych pod względem wartości i atrakcyjności wizualnej. Pierwszym etapem jest identyfikacja i ocena miejskich krajobrazów estetycznych – temu służyć ma wskaźnikowa

ocena wartości estetycznej krajobrazu miejskiego. Wśród zalecanych grup wskaźników znalazły się takie cechy krajobrazu jak: barwność i oświetlenie, czystość i porządek, dostępność wnętrza, funkcjonalność zasobów wnętrza, jakość i stan techniczny wnętrza, kompozycja i rozplanowanie, morfologia i budowa wnętrza, ozdobność i umeblowanie, proporcjonalność elementów wnętrza, przestrzenność (przestronność) wnętrza, reprezentatywność wnętrza, różnorodność zasobów wnętrza, tożsamość i symboliczność, widoczność oraz zwartość i spistość ścian wnętrza. Drugim etapem jest wyszczególnienie negatywnych i pozytywnych wzorców krajobrazowo-estetycznych dla wypracowania wytycznych w celu ochrony lub poprawy krajobrazu o najwyższych i najniższych ocenach. W badaniach tych należy zastosować analizę widokowo-kompozycyjną (przy wykorzystaniu fotografii widoku lub panoramy) w oparciu o dostępne już metody i narzędzia badawcze pochodzące z literatury. Wynikiem badań jest opracowanie graficzne w postaci kartogramu pokazującego miejskie krajobrazy estetyczne oraz serii wytycznych odnośnie kształtowania i ochrony estetyki krajobrazu.

Studium przypadku oparto na centrum miasta Wieliczki, gdyż posiada cechy typowe dla obszarów śródmiejskich miast małych i średnich w Polsce. W strukturze badanego centrum miasta w oparciu o kryteria widokowe i urbanistyczne wyznaczono 42 wnętrza krajobrazowo-urbanistyczne. W badaniach najwyższe oceny wartości estetycznej uzyskały wnętrza placowe, następnie parkowe, na końcu uliczne. Wśród wskaźników najlepiej ocenianych znalazły się te związane z „czystością i porządkiem”, „proporcjonalnością elementów wnętrza”, „przestrzennością wnętrza” i „dostępnością”, które bardzo często przypisywane są w badaniach geograficznych (i nie tylko) pojęciu „ładu przestrzennego”. Wnętrza z najwyższą oceną zlokalizowane są w centralnej i północnej części centrum Wieliczki obejmując swym zasięgiem historyczny zespół urbanistyczny i ciąg wewnątrz wzdłuż ważniejszej arterii komunikacyjnej w mieście. Najniższą ocenę estetyczną uzyskały wnętrza zlokalizowane na obrzeżach centrum. Cechują się one dominacją funkcji komunikacyjnej (parkingi) z brakiem lub pociętą linią zabudowy o dość swobodnym rozplanowaniu. W artykule analizę kompozycyjno-widokową przeprowadzono dla jednego z wewnątrz o najwyższej ocenie – plac Skulimowskiego. Wnętrze tego placu miejskiego tworzy wyjątkowo harmonijny krajobraz z nieprzekraczającym 1% widoku wnętrza udziałem obiektów dysharmonijnych. W badaniach uwidatniła się szczególna funkcja zieleni wysokiej jako formy wiążącej kompozycję wewnątrz oraz budującej ściany i „plombujące” luki w spójności linii zabudowy.

Metoda stanowi propozycję i głos w dyskusji na temat identyfikacji krajobrazów estetycznych w przestrzeni miejskiej wpisując się w kierunek krajobrazowy badań nad miastem w nurcie fizjonomiczno-estetycznym na gruncie geografii (szczególnie geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej).

SŁOWA KLUCZOWE: estetyka krajobrazu, fizjonomia krajobrazu, wnętrza krajobrazowo-urbanistyczne, ocena wartości estetycznej krajobrazu, Wieliczka.

INDICATIVE ASSESSMENT OF THE AESTHETIC VALUE OF THE URBAN LANDSCAPE ON THE EXAMPLE OF THE WIELICZKA CENTER

ABSTRACT: Aesthetic landscape assessments are difficult studies, mostly based on subjective methods and hybrid research tools. The need for aesthetic landscape research derives from the care and concern not only for spatial order, but also for the quality of life

and the of living, work and leisure environment. The landscape discussed in the article will be considered aesthetically in physiognomic terms as an perceived visual landscape.

The first problem in the aesthetic assessments of landscape is the choice of the appropriate spatial unit that can reflect the real features of that landscape. It is postulated to use of landscape and urban enclosures designated according to the viewing and urban planning criteria as the basic units for the perception of the urban landscape.

In the next part there will be a two-stage analysis of landscape and urban enclosures in terms of value and visual attractiveness. The first stage is the identification and assessment of urban aesthetic landscapes – this indicator is used to assess the value of aesthetic urban landscape. The recommended groups of indicators include such landscape features as: colour and lighting, cleanliness and order, accessibility, functionality of enclosures resources, quality and technical condition, composition and arrangement, enclosures morphology and construction, decorativeness and urban furniture, proportionality of enclosures elements, spatiality (spaciousness), representativeness of the enclosures, diversity of enclosures resources, identity and symbolism, visibility as well as the compactness and coherence of enclosures walls. The second step is to specify the positive and negative landscape and aesthetic patterns in order to develop guidelines for the protection or improvement of the landscape with the highest and lowest values. In these studies, a view-composition analysis should be used based on the research methods and tools already available from the literature. The result of the research is a graphic design in the form of a choropleth map showing urban aesthetic landscapes and a series of guidelines for shaping and protecting the aesthetics of the landscape.

The case study was based on the center of the town of Wieliczka, as it has the features typical of inner-city areas of small and medium-sized town in Poland. In the structure of the examined town center, 42 landscape and urban enclosures were determined based on the viewing and urban planning criteria. Among the best rated indicators there are those related to cleanliness and order, proportionality of enclosures elements, spatiality and accessibility, which are very often ascribed in geographical research (and not only) to the concept of spatial order. The enclosures with the highest rating are located in the central and northern part of the center of Wieliczka, covering the historic urban complex and a sequence of enclosures along the most important communication artery in the town. The lowest aesthetic rating was given to the enclosures located on the outskirts of the center. They are characterized by the dominance of the communication function (parking lots) with no or a cut line of buildings with a fairly free arrangement. In the article, the composition and viewing analysis was carried out for one of the highest-rated enclosure – Skulimowski Square. This enclosure creates an exceptionally harmonious landscape with a share of disharmonious objects not exceeding 1% of the enclosure view. The research emphasized the special function of tall greenery as a form binding the enclosure composition and building walls and “sealing” gaps in the coherence of the building line.

The method is a proposal and a voice in the discussion on the identification of aesthetic landscapes in urban space, fitting into research on the landscape of the city in the physiognomic and aesthetic trend in geography (especially socio-economic geography and spatial management).

KEYWORDS: landscape aesthetics, landscape physiognomy, landscape-urban enclosure, assessment of the aesthetic value of the landscape, Wieliczka.

1.1. Wprowadzenie

Estetyka krajobrazu miejskiego stanowi nieodłączny element atrakcyjności i wizerunku miasta, przyciąga turystów i inwestorów, podnosi wartość nieruchomości i nierzadko decyduje o jej lokalizacji, jest również jednym z głównych czynników wyboru miejsca zamieszkania oraz poprawia jakość życia (por. Wojciechowski 1986, 2007). W ciągu ostatnich 30 lat coraz częściej podejmuje się w prasie i literaturze naukowej temat deestetyzacji i degradacji krajobrazu miejskiego (szczególnie w Polsce) jako jednego z wyzwań gospodarki przestrzennej i rozwoju miast w ogóle (por. Kowalewski, Markowski, Śleszyński 2018). Identyfikacja, ocena i poprawa walorów fizjonomicznych krajobrazu, a tym samym jakości środowiska życia człowieka, staje się już problemem nie tylko naukowym, ale wyrazem wzrostu zainteresowania i oczekiwań społecznych co do jakości krajobrazu (Chmielewski T.J., Chmielewski Sz., Kułak 2019) i jakości życia w tym krajobrazie (Kaplan R., Kaplan S. 1989; Bernat 2019). Podejmowane są próby kwantyfikacji i wskaźnikowego podejścia do badania ocen i walorów estetycznych krajobrazów (por. Wojciechowski 1986; Bourassa 1991; Skalski 2007; Osikowska Przetacznik 2007, 2008; Rylke Gąsowska 2009; Śleszyński 1999, 2000, 2001; Myga-Piątek 2007, 2012; Pstrocka-Rak, Rak 2010; Polska 2011; Pukowiec, Kurda 2013; Tudor 2014; Jakiel 2015; Nia, Atun 2016; Bródka, Macias 2017; Chmielewski T.J., Śleszyński, Chmielewski Sz., Kułak 2018; Śleszyński, Chmielewski T.J., Chmielewski Sz., Kułak 2018). Rozwijane są metody opisowe i graficzne, głównie przez geografów, architektów krajobrazu, urbanistów i ekologów krajobrazu (por. Dudek 2012; Zajac, Bałaga, Janicki 2014; Serafin 2014; Czubaszek, Wysocka-Czubaszek, Brzózko 2016; Senetra 2017). Zagadnienia ocen i waloryzacji estetycznych krajobrazu w wymiarze teoretycznym i praktycznym dotyczą zarówno krajobrazów przyrodniczych, jak i kulturowych – np.: Śleszyński, Chmielewski T.J., Chmielewski Sz., Kułak (2018), Chmielewski T.J., Śleszyński, Chmielewski Sz., Kułak (2018), Mirowska, Krysiak (2015), Polska (2011), Bezkowska (2005). Najczęściej jednak stosowanymi metodami subiektywnymi dotyczącymi badania estetyki wewnątrz krajobrazowych i urbanistycznych (wraz z ich modyfikacjami) w polskiej literaturze naukowej są: metoda krzywej wrażeń Wejcherta (1984) oraz The Scenic Beauty Estimation Method (Daniel, Boster 1976). Pierwsza z metod najlepiej sprawdza się w badaniach układów o charakterze liniowym, druga natomiast w silnie zróżnicowanych wielkościami i funkcjonalnie wewnątrzach. Obie z metod w procesie planistycznym wymagałyby zróżnicowanych grup respondentów i wykorzystania kwestionariusza ankiety – są więc czasochłonne, pracochłonne i kosztowne. Istnieje zatem potrzeba wynalezienia metody o w miarę wiarygodnych wynikach, powtarzalnej, wykorzystującej możliwie

najtrafniejsze wskaźniki i opierającej się na czytelnych jednostkach przestrzennych tak, by ułatwić proces zarządzania krajobrazem miejskim w aspekcie estetycznym.

Omawiany krajobraz rozpatrywany będzie w ujęciu (nurcie) estetycznym (por. Myga-Piątek 2012) w kategoriach fizjonomicznych jako krajobraz wizualny (definicja wg Wycichowska 2008: 258). „Percepcja krajobrazu ze względu na wielobódźcowość środowiska ma charakter multisensoryczny (oddziałuje na wszystkie zmysły), przy czym bodźce wzrokowe zajmują około 85% całości postrzegania zmysłowego krajobrazu, podczas gdy pozostałe spełniają jedynie rolę dopełniającą” (Wycichowska 2008 za Kożuchowski 2005). W ramach percepcji wizualnej krajobrazu dokonujemy subiektywnych ocen i przeżyć, które poprzez wzorce i kody można spróbować poddać obiektywizacji. A. Lothian (1999; Wojciechowski 2007) dokonując przeglądu teorii estetycznych dotyczących walorów krajobrazowych, uznał metody oceny jakości krajobrazu oparte o metody subiektywne za przydatniejsze. Przyjąć więc można, że metody wywodzące się z oceny i waloryzacji krajobrazu będą najodpowiedniejsze dla zbadania estetyki krajobrazu miejskiego. Potrzeba badań estetycznych krajobrazu wyrasta z dbałości i troski nie tylko o ład przestrzenny, ale też jakość życia i środowiska zamieszkania, pracy i wypoczynku (Śleszyński 2015; Wojciechowski 1986). Na gruncie prawodawstwa polskiego i krajowej polityki przestrzennej zasadniczo pierwszym krokiem w celu zadbania o ochronę wizualną krajobrazu jest tzw. „ustawa krajobrazowa”, a właściwie „ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu” (Dz.U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.) wynikająca z przyjętej przez Polskę *Europejskiej Konwencji Krajobrazowej* (2000; Dz.U. z 2006 r., nr 14, poz. 98). Ustawa ta wprowadziła narzędzie w postaci „Audytu Krajobrazowego”, który „prowadzony będzie zgodnie z podejściem fizjograficznym i percepcyjnym.” (Senetra 2017). W możliwości poprawy jakości krajobrazu osadniczego wyposażyła również samorzady ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777) wprowadzająca narzędzie zwane „Lokalnymi Programami Rewitalizacji”, które szczególnie w aspekcie estetyzacji krajobrazu (prowadzącej skądinąd często do gentryfikacji lub/i elitaryzacji przestrzeni miejskich) spełniają przypisaną im rolę sprawczą. Kształtowanie krajobrazów estetycznych zostało tym samym w polskim prawodawstwie dalece wzmocnione, tym samym wyłącznie od samorządów zależny jest efekt finalny wynikły z poprawnie prowadzonej polityki przestrzennej i zarządzania krajobrazem miejskim.

W słowniku języka polskiego (sjp.pwn.pl) pojęciem „wnętrza” określa się „miejsce znajdujące się wewnątrz czegoś”, „życie duchowe człowieka” czy „pomieszczenie znajdujące się wewnątrz budowli, często rozumiane jako całość artystyczna”. Oczywiście jest to definicja ogólna, ale dobrze obrazuje wyobrażenie

tej przestrzeni jako wybitnie trójwymiarowej, o charakterze tak obiektywnym jak i subiektywnym. Wnioskować stąd można, że badania wnętrza skupiać powinny się zarówno na badaniu wnętrza subiektywnych i percepcji człowieka, jak i obiektywnych, poprzez badanie fizycznych cech przestrzeni. Analizę wnętrza jako jednostek podstawowych w badaniach krajobrazowych postulował Bogdanowski (1979) pisząc, że „krajobraz poznajemy poprzez rozeznanie poszczególnych jego „wnętrz”. Wnętrzem w tym przypadku jest całe fizjonomiczne otoczenie miejsca, z którego oglądamy krajobraz”. Definicję wnętrza bliższą naukom przestrzennym i szerszą znaczeniowo określa leksykon urbanistyki i planowania przestrzennego (Saternus 2013), który wnętrza opisuje jako „przestrzeń wydzieloną z otoczenia, służącą określonym potrzebom materialnym i kulturalnym człowieka”. W nauce pojęcie wnętrza często wykorzystywane jest w badaniach dotyczących przestrzeni przyrodniczych i kulturowych. W studiach krajobrazowych, architekturze krajobrazu, urbanistyce, geografii miast i urbomorfologii rozróżnia się wnętrza: krajobrazowe (definicja jak w Chmielewski T.J., Kulak 2016: 33), architektoniczno-krajobrazowe (definicja jak w Chmielewski T.J., Chmielewski Sz., Kulak 2019: 373 na podstawie Bogdanowski 1976, 1994) czy urbanistyczne (definicja jak w Saternus 2013: 582). W każdym przypadku trójwymiarową przestrzeń wnętrza określają pewne obiektywne i subiektywne płaszczyzny delimitujące jednostki przestrzenne. W niniejszym artykule postuluje się wykorzystać w badaniach krajobrazów miejskich (jako wewnętrznych krajobrazów osadniczych) jednostki pośrednie między wnętrzami krajobrazowymi a urbanistycznymi, wydzielając przestrzenie właściwe nie z punktu widzenia planu miasta (w ramach analiz GIS, map miasta i studiów kameralnych) ilustrującego jego strukturę funkcjonalno-przestrzenną, ale możliwości wzrokowo-percepcyjnych człowieka i dalekosiężności widoków dostępnych w bezpośrednim doświadczeniu przestrzeni miejskiej (np. w trakcie spaceru, zwiedzania czy badań terenowych). Powstałe w ten sposób ograniczone przestrzenie będzie cechować większa adekwatność metody odwzorowania przestrzeni w odniesieniu do celu badań, bowiem atrakcyjność krajobrazu miejskiego oceniana jest w skali człowieka (stąd badania planu miasta wydają się niezasadne) i z możliwych dla niego punktów i ciągów widokowych (w skali miasta będą to wnętrza obiektywne i subiektywne każdej przestrzeni miejskiej – ulicy, placu, parku). Badanie stanu i potencjału wnętrza krajobrazowo-urbanistycznych w aspekcie kompozycyjno-estetycznym powinno zatem prezentować ocenę i waloryzację krajobrazów widzianych z perspektywy człowieka wewnątrz możliwej do zobaczenia przestrzeni. Wydzielenie natomiast tych przestrzeni powinno odbywać się nie tylko na podstawie klasyfikacji czy typologii zasobów krajobrazowych na planie miasta, ale z perspektywy mniej lub bardziej obiektywnych wnętrza dostępnych dla użytkownika przestrzeni miejskiej.

Głównym celem badań podjętych w artykule jest weryfikacja przydatności wybranych wskaźników dla oceny wartości estetycznych krajobrazu miejskiego,

a pośrednio ustalenie przydatności na ten cel jednostek przestrzennych w postaci wnętrza krajobrazowo-urbanistycznych. Celem użytecznym jest wstępne rozpoznanie problemów i wskazanie możliwych rozwiązań kształtowania krajobrazów estetycznych w centrum Wieliczki, w tym kształtowania tkanki miejskiej ewoluującej w kierunku charakterystycznej dla miasta średniego. Podjęcie się badań krajobrazów wizualnych (z perspektywy geografą) w kierunku rozpoznania krajobrazów estetycznych wydaje się właściwym dla badań estetyczno-krajobrazowych w ramach „jednej geografii”. Badania nie roszczą sobie prawa do wkraczania w pole badawcze architektury krajobrazu, urbanistyki, psychologii środowiskowej, interdyscyplinarnych studiów w ramach neuroestetyki czy estetyki jako dziedziny filozoficznej.

1.2. Obszar badań – delimitacja i charakterystyka

Jako *case study* wybrano Wieliczkę. Dotychczas nie sporządzono dla tego miasta uchwały krajobrazowej, a w literaturze brak jest opracowań odnoszących się do estetyki lub atrakcyjności wizualnej krajobrazu czy przestrzeni miejskiej w ogóle. Na uwagę zasługuje jedynie opracowanie P. Serafina (2014) dot. waloryzacji przestrzeni publicznych miasta Wieliczki z perspektywy subiektywnych opinii i odczuć dotyczących „kilku kategorii takich, jak: ład ekologiczny, psychospołeczny, urok, kompozycja i zwartość przestrzeni publicznych Wieliczki” (Serafin 2014: 100). O wyborze i atrakcyjności Wieliczki dla badań zdecydowało również kilka istotnych cech jej przestrzeni:

- centrum miasta obejmuje większy obszar aniżeli tylko historyczny zespół urbanistyczny,
- struktura przestrzenna (w aspekcie fizjonomiczno-morfologicznym) centrum ma charakter mozaikowy właściwy dla większości małych miast średnich w Polsce,
- posiada niewielką ilość dominant architektonicznych,
- wielkość zabudowy jest zgodna ze skalą człowieka.

Miasto jest siedzibą władz gminy miejsko-wiejskiej Wieliczka i władz powiatu wielickiego. Przyjmując kryterium wielkościowe dla miast średnich na poziomie 20 tys. mieszkańców (por. Runge, Kwiatek-Sołtys 2011; Runge 2012) to Wieliczka jest miastem średnim dopiero od 2010 roku. Znajduje się w strefie podmiejskiej Krakowa oraz jest członkiem Stowarzyszenia „Metropolia Krakowska”. Według danych BDL GUS miasto liczyło w 2019 roku 23 849 mieszkańców i obejmowało obszar 13,41 km². W zakresie prowadzonej polityki przestrzennej posiada uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy miejsko-wiejskiej Wieliczka oraz programy rewitalizacji (na lata 2007–2015 oraz 2016–2023) obejmujące przynajmniej częściowo badany obszar. Niestety, Wieliczka nie posiada uchwały krajobrazowej, choć np. zarządzenie nr 123/2009 Burmistrza Miasta

i Gminy Wieliczka z dnia 2 września 2009 r. w sprawie zasad użytkowania i ochrony przestrzeni publicznej zabytkowego obszaru Wieliczki zawiera katalog standardów estetycznych i technicznych odnośnie szyldów reklamowych i innych elementów wyposażenia przestrzeni publicznej w zabytkowych obszarach Wieliczki.

Układ urbanistyczny Wieliczki na przestrzeni dziejów nie ulegał poważnym zmianom. Jak podaje A. Gaczoł (1992) miasto lokowano w 1290 r. w oparciu o dokument fundacyjny Henryka IV Prawego na prawie frankońskim (odmiana prawa flamandzkiego dla kolonistów z niemieckiej Frankonii) z założeniem urbanistycznym w formie owalnicowo-placowej. Wewnątrz założenia urbanistycznego, tuż przy murach miejskich, wzniesiono zamek z murem obronnym i kościół. Główny plac miejski (rynek) początkowo rozciągający się od ratusza (znajdującego się wówczas w miejscu obecnego Pałacu Przychockich) do kościoła św. Klemensa w formie prostokąta, przybrał w XIII w. wraz z przeniesieniem miasta na prawo magdeburskie formę zbliżoną do kwadratu (o wymiarach mniej więcej 72,2 x 77,5 m), a siatka ulic układ szachownicowy – taki stan rzeczy utrzymał się do dziś. A. Gaczoł wspomina, że na północny wschód od Wieliczki (między ulicami Mierzączka i Mieszczkańska) znajdowało się miasto Mierzączka, lokowane w 1628 roku na prawie magdeburskim, ale z biegiem czasu zostało zdegradowane i włączone do sąsiedniej Wieliczki. Ostatecznie poprzez budowę w latach 70. XX w. osiedla mieszkaniowego całkowicie uległo zdewastowaniu i zatarciu szcztątkowo zachowane założenie urbanistyczne. Przypuszczać stąd można, że cała struktura miasta miała raczej charakter równoleżnikowy, rozciągając się od Kopalni Soli, poprzez Wieliczkę, aż do Mierzączki.

Wydzielone według kryteriów fizjonomiczno-morfologicznego oraz funkcjonalnego „centrum miasta” (definicja jak w Saternus 2013: 62) zdelimitowano na obszarze historycznego zespołu urbanistycznego oraz na północny-wschód od niego, przyjmując, że pokrywa się ono w znacznej części ze śródmieściem (definicja jak w Chmielewski 2010: 264) – w miastach małych i średnich bardzo często śródmieście i centrum miasta są ze sobą tożsame (Nowakowski 1992; Chmielewski 2016). Wielickie centrum zajmuje obszar 0,3 km², co stanowi 2,25% powierzchni miasta – jest to więc niewielka jego część. Znaczna część usług wprowadzona jest poza obszar historycznego zespołu i zlokalizowana w północnej części wyznaczonego centrum mniej więcej wzdłuż ulic: Edwarda Dembowskiego, Powstania Warszawskiego, Słowackiego, Księdza Zygmunta Goliana, Bolesława Limanowskiego. Funkcja usługowa znajduje się przeważnie w parterach budynków jedno- i wielorodzinnych, rzadziej w przeznaczonych do tego obiektach. Ważniejsze budynki użyteczności publicznej znajdują się przy głównych placach miejskich, (poza Rynkiem Górnym) głównie w zabudowie wolnostojącej. Poza obszarem przyrynkowym charakteryzującym się zwartą zabudową, całość centrum Wieliczki ma częściowo czytelną linię zabudowy wyznaczającą obiektywne

wnętrza urbanistyczne, rzadziej subiektywne (w alejach parkowych i rytmicznych szpalerach drzew wzdłuż niezabudowanych ścian wnętrz ulicznych).



Ryc. 1. Centrum miasta położone na stoku w obszarze o urozmaiconej rzeźbie terenu

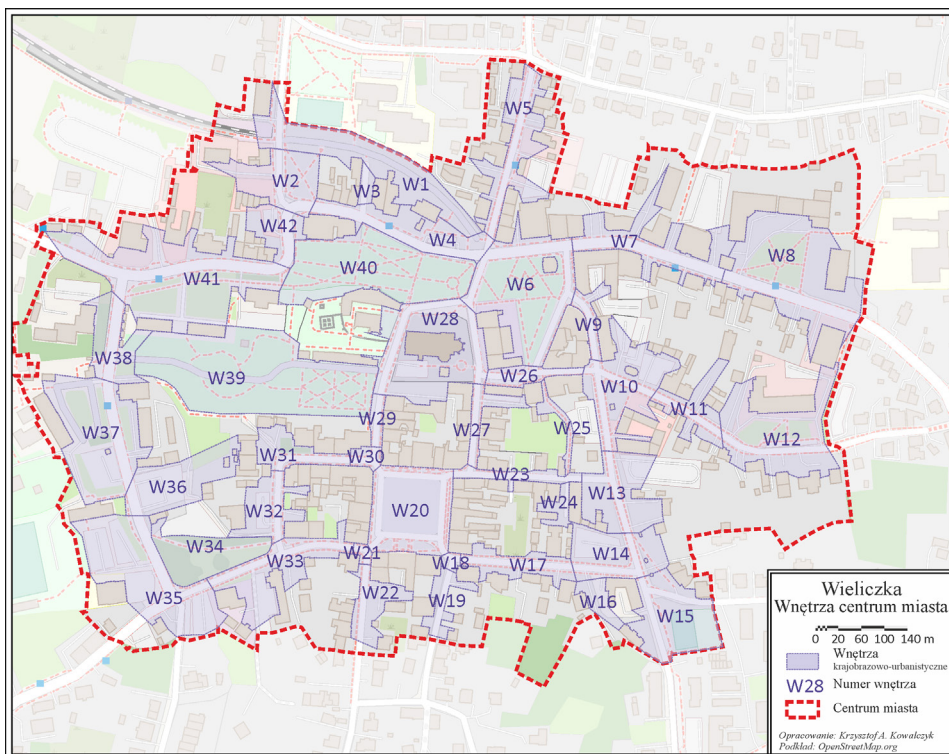
Źródło: <https://www.wieliczka.eu/files/images/miasto%20i%20gmina%20wieliczka%20magistrat%281%29.jpg>

Obszar centrum znajduje się na stoku o delikatnym nachyleniu i ekspozycji północnej, co pozytywnie wpływa na kompozycję całego założenia urbanistycznego (ryc. 1). Zabudowa zabytkowego zespołu urbanistycznego składa się z jedno- i dwukondygnacyjnych budynków, z rzadka występującymi budynkami trzykondygnacyjnymi. W dalszej części centrum dominują obiekty trój- i czterokondygnacyjne, uzupełnione zabudową mieszkaniową jedno- i dwukondygnacyjną. Linia zabudowy poza obszarem Rynku Górnego jest silnie rozczłonkowana i nierówna, raz po raz przy większych kubaturowo zabudowaniach cofa się, tworząc poszerzenia przestrzeni ulicznej, które w wymiarze percepcyjnym tworzą wrażenie „przestrzenności” i spokoju (por. Szolginia 1981: 90–91).

1.3. Podstawowa jednostka przestrzenna

Do analizy zostały wykorzystane jednostki przestrzenne oparte na wnętrzach krajobrazowo-urbanistycznych wyznaczonych w oparciu o kryteria widokowe i urbanistyczne (ryc. 2). Wyznaczenie wnętrz krajobrazowo-urbanistycznych

poprzedziły badania terenowej kameralne (w zakresie analizy planu miasta). Ograniczenia widokowe w postaci przesłon tworzyły zadrzewienia wewnątrz kwartałów widziane z bram i okien widokowych powstałych w przerwanej i nieuzupełnionej linii zabudowy. Proces delimitacji wewnątrz krajobrazowo-urbanistycznych wg kryterium widokowego oparto na możliwościach percepcyjnych człowieka z punktów i ciągów widokowych wzdłuż arterii komunikacji pieszej i kołowej.



Ryc. 2. Granice centrum Wieliczki wraz z wyznaczonymi wnętrzami krajobrazowo-urbanistycznymi

Źródło: opracowanie własne, na podstawie OpenStreetMap.org

Podstawowymi wyznacznikami były:

- granica najdalszego widoku,
- wyznaczenie możliwych ścian wnętrza (konkretnych, obiektywnych i subiektywnych),
- czytelność i układ wnętrza,
- przewężenia oraz zatokowe cofnięcia zabudowy w ciągu widokowym świadczące o zmienności i sekwencyjności w percepcji wnętrza sąsiednich,

- grupowanie punktów i ciągów widokowych wg podobieństwa panoramy,
- stopień zmienności sezonowej całego wnętrza, jak i jego zasobów,
- właściwości spajające, rozdzielające lub akcentujące form dominujących.

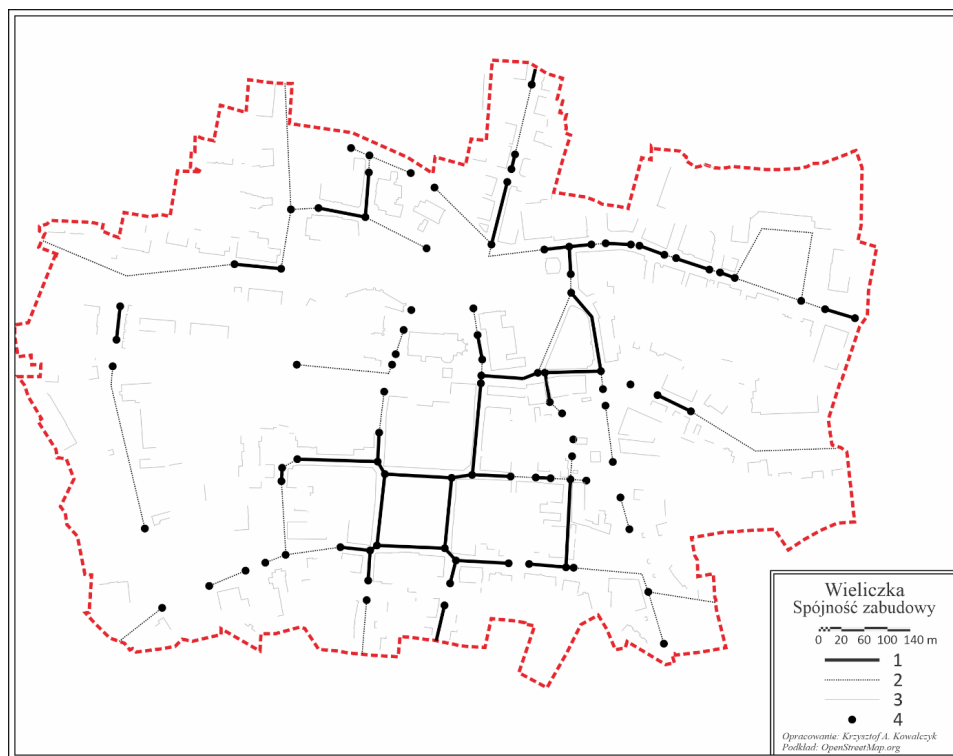
Jako uzupełniające potraktowano kryterium urbanistyczne oparte m.in. na takich wyznacznikach jak:

- względna jednorodność fizjonomiczna i funkcjonalna zabudowy,
- rozmieszczenie obiektów i czytelność linii zabudowy,
- występowanie punktów węzłowych i dominant,
- wyposażenie wnętrza w obiekty małej architektury,
- występowanie i rola (w tym dostępność i funkcje) zieleni we wnętrzu.

O wysokiej wartości sieci wewnątrz jako najlepszych jednostek dla analizy wartości estetycznych pisał już W. Szolginia (1981: 65):

kolejne przenoszenie się przechodnia między nimi [– wnętrzami –], jakby w amfiladzie ogromnych pomieszczeń, umożliwia przeżywanie różnych napięć emocjonalnych i nastrojów. Postrzeganie, a niekiedy kontemplacja zmieniającej się stopniowo panoramy [i widoków] mijanych zespołów zabudowy [zieleni i wyposażenia wnętrz miejskich], akcentowanych przez różne dominanty kompozycyjne, otwierające się widoki z zespołu do zespołu – wszystko to stanowi najistotniejszą z cech „miejskości” danej jednostki osadniczej oraz mierników jej wartości estetycznych. Harmonijny i przejrzysty układ ciągu lub wnętrza urbanistycznego powinien się łączyć również harmonijnie i czytelnie, bez kompozycyjnych dysonansów i zgrzytów – z następnym układem... Przechodząc przez szereg konsekwentnie ze sobą powiązanych jednostek przestrzennych struktury miasta, można je ogarnąć wzrokiem jako określone złożenie urbanistyczne.

Oczywiście harmonijne i czytelne przejście z jednego określonego kompozycyjnie wnętrza do drugiego jest bardzo trudne do zaobserwowania we współczesnym mieście, w którym zabudowę miejską cechuje często brak czytelnych linii zabudowy i zwartych pierzei, oraz fragmentaryczność struktur morfologicznych i funkcjonalno-przestrzennych (patrz. ryc. 3). Pozostaje więc analiza wnętrz subiektywnych o mniej lub bardziej konkretnych i czytelnych ścianach, a w tej materii pomocne wydają się badania dotyczące „wrażeń i odczuć” w toku postrzegania sekwencyjności wnętrz. Niestety, są one niemożliwe do rzetelnego (a może jakiegokolwiek sensownego) skwantyfikowania, dlatego wymogiem staje się sięgnięcie po narzędzia takie jak kwestionariusz ankiety (badania społeczne) oraz mniej lub bardziej obiektywne wskaźniki.



Ryc. 3. Analiza spójności ścian wnętrza oraz czytelności linii zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych

Legenda: 1. Zabudowa obustronna ciągu; 2. zabudowa jednostronna ciągu; 3. linia zabudowy dostępna z ciągów i wnętrza; 4. punkty węzłowe i pojedyncze zabudowania

Źródło: opracowanie własne, na podstawie OpenStreetMap.org

1.4. Metodyka badań

Analiza wnętrza krajobrazowo-urbanistycznych pod względem wartości i atrakcyjności wizualnej ma dwa zasadnicze cele. Pierwszym jest identyfikacja i ocenę miejskich krajobrazów estetycznych – temu służyć ma wskaźnikowa ocena wartości estetycznej krajobrazu miejskiego – podejście wskaźnikowe do ocen estetycznych jest powszechną praktyką (por. Nia, Atun 2015; Keshtkaran, Habibi, Hamidreza 2017; Rezafar, Turk 2018; Han 2020), dlatego wiele ze wskaźników ma charakter uniwersalny i występuje w wielu tego typu ocenach, operacjonalizacja każdego z subwskaźników jest jednak pracą własną, zależną od celu badań i rodzaju wyników jakie chcemy uzyskać. Drugim celem jest wyszczególnienie negatywnych i pozytywnych wzorców dla wypracowania wytycznych w celu ochrony lub poprawy krajobrazu, a wszystko to osiągnąć można

dzięki analizie widokowo-kompozycyjnej (w oparciu o dostępne już metody i narzędzia pochodzące z literatury) krajobrazów o najwyższych i najniższych ocenach. W tym celu zasadne wydaje się sięgnięcie do prac architektów krajobrazu, głównie J. Bogdanowskiego i T.J. Chmielewskiego, w zakresie analizy zasobów i kompozycji krajobrazu przy wykorzystaniu widoku lub panoramy. Z punktu widzenia wykorzystania wyników badań nad identyfikacją miejskich krajobrazów estetycznych istotnym będzie w następnym etapie skupienie się nad wnętrzami najwyższej i najniższej ocenianymi jako pewnymi wzorcami (pozytywnymi i negatywnymi) krajobrazu. Ma to pomóc wyprowadzić z tej analizy wzorce pozytywne do naśladowania oraz wzorce negatywne wymagające szerszego opracowania w celach naprawczych.

Waloryzację wnętrz krajobrazowo-urbanistycznych dla oceny wartości estetycznej krajobrazu miejskiego i identyfikacji miejskich krajobrazów estetycznych oparto na kwestionariuszu badań terenowych zawierającym 15 wskaźników reprezentujących (w opinii autora) wymiary tematyczne ocen estetycznych jakimi można opisać swój stosunek do piękna krajobrazu miejskiego – jako przykładu krajobrazu wybitnie antropogenicznego. Każdy ze wskaźników oparto na 5-cio stopniowej skali dostosowanej treścią do każdego z subwskaźników.

Tabela 1. Opis wskaźników dla oceny wartości estetycznej krajobrazu miejskiego.

Nr (WS) i nazwa	Operacjonalizacja wskaźnika (zestawy subwskaźników)
1. Barwność i oświetlenie	liczba zastosowanych kolorów; dominujące rodzaje barw wnętrza; ton i nasycenie barw; stopień oświetlenia (zaciemnienia) wnętrza; ekspozycja ścian wnętrza z dominantą (ew. obiektem charakterystycznym); występowanie rodzajów efektów światłocienia.
2. Czystość i porządek	stopień zaśmiecenia podłogi wnętrza, stopień zasłonięcia ścian wnętrza (np. szyldami reklamowymi, rusztowaniem, plakatami); uporządkowanie elementów wolnostojących; uporządkowanie zieleni.
3. Dostępność wnętrza	możliwość penetracji wnętrza, dostępność dla pieszego lub/i pojazdów, udział obszaru dostępnego dla percypującego.
4. Funkcjonalność zasobów wnętrza	rodzaj pełnionych funkcji przez zasoby wnętrza; stopień wypełnienia wnętrza przez działalność gospodarczą; liczba funkcji w zasobach wnętrza.
5. Jakość i stan techniczny wnętrza	trwałość (techniczna/użytkowa) zasobów wnętrza, stan techniczny elewacji budynków; stan techniczny wyposażenia wnętrza (np. mebli miejskich).

Tabela 1 (cd.)

Nr (WS) i nazwa	Operacjonalizacja wskaźnika (zestawy subwskaźników)
6. Kompozycja i rozplanowanie	harmonijność elementów wnętrza; planowy układ kompozycyjny wnętrza; występowanie rytmów i cech powtarzalnych; zastosowanie charakterystycznych wzorców urbanistycznych; różnorodność formy obiektów i miejsc; występowanie dominant lub/i obiektów charakterystycznych; sekwencyjność względem sąsiednich wnętrz.
7. Morfologia i budowa wnętrza	czytelny kształt wnętrza; względna geometryczność elementów wnętrza; urzeźbienie linii wysokości zabudowy.
8. Ozdobność i umeblowanie	wartość artystyczna wnętrza; dostateczne wyposażenie w obiekty małej architektury (tzw. meble miejskie); artystyczność detalu fasady budynku lub zastosowanej zieleni; zastosowanie wyposażenia wnętrza zgodnego z jego stylem (np. architektonicznym).
9. Proporcjonalność elementów wnętrza	dostosowanie wnętrza do skali człowieka; dostosowanie skali zasobów wnętrza do otoczenia.
10. Przestrzenność wnętrza	wrażenie głębi miejsca; liczba i jakość planów; liczba otwarć i bram widokowych; ilość i wielkość elementów dzielących wnętrze.
11. Reprezentatywność wnętrza	unikalny i oryginalny charakter wnętrza; występowanie krajobrazu wnętrza jako elementu produktu turystycznego; wzniosłość miejsca; miejsce głównych wydarzeń o charakterze uroczystym i doniosłym.
12. Różnorodność zasobów wnętrza	stopień zróżnicowania obiektów wypełniających wnętrze (ściany i podłogę wnętrza); udział komponentów kulturowych we wnętrzu; udział komponentów naturalnych we wnętrzu; względna zmienność sezonowa wnętrza.
13. Tożsamość i symboliczność	istotność miejsca dla lokalnej społeczności; wpisywanie się wnętrza w wizerunek miasta (w tym charakterystyczność miejsca); ilość obiektów zabytkowych (historycznych) we wnętrzu (budynków, pomników czy tablic); zastosowanie lokalnych wzorców i stylów architektonicznych czy artystycznych.
14. Widoczność	dalekosiężność widoku z wnętrza; widoczność najdalszego planu z wnętrza; liczba punktów i ciągów widokowych; wielkość wewnętrznego pola ekspozycji; występowanie i liczba widoków otwartych i zamkniętych; panoramiczność widoku.
15. Zwartość i spoistość ścian wnętrza	ciągłość linii zabudowy; zastosowanie przesłon krajobrazowych dla elementów trwale dysharmonijnych; liczba i wielkość luk w zabudowie; udział ścian ażurowych wnętrza (zieleni wysoka trwale lub/i okresowo zielona).

Źródło: opracowanie własne.

Przedłożone wskaźniki można oczywiście rozbudować o wiele innych elementów jak np.: klimat i nastrój miejsca, dawność i historyczność, wielopoziomowość ścian wnętrza, tło krajobrazowe, liczbę i wielkość planów, czytelność i wyrazistość układu wnętrza, trwałość zasobów wnętrza, tematyzacja i motyw wnętrza, zagęszczenie i strukturę elementów budujących wnętrze czy występowanie lokalnych wzorców architektonicznych bądź kompozycyjnych. Zastosowanie dodatkowych wskaźników wymagałoby jednak uzupełnienia o badania waloryzacji, preferencji i opinii społecznych dla poszczególnych wskaźników – taki hybrydowy charakter badań byłby jednak czaso- i kosztochłonny, co zmniejszyłoby jego ewentualną przydatność w procesie planowania przestrzennego i zarządzania krajobrazem miejskim.

Wyniki badań przedstawiono w 7. przedziałach klasowych wartości estetycznych wnętrza krajobrazowo-urbanistycznego jako: wybitnie niska, bardzo niska, niska, średnia, wysoka, bardzo wysoka, wybitnie wysoka. W przyjętej klasyfikacji wnętrza o ocenie wysokiej, bardzo wysokiej i wybitnie wysokiej uważa się za harmonijne, wnętrza o ocenie niskiej, bardzo niskiej i wybitnie niskiej jako dysharmonijne, natomiast wnętrza ocenione jako średnie za quasi-harmonijne.

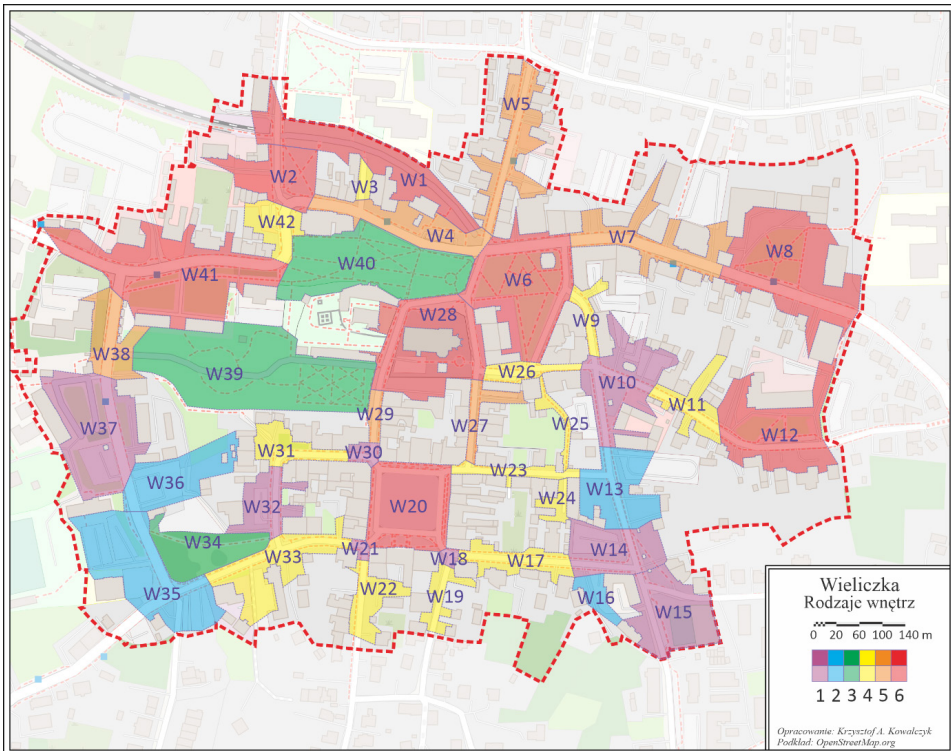
1.5. Wyniki badań

Wieliczka jest miastem niedużym o chaotycznym rozplanowaniu. Większość zabudowy w formie bardziej skupionej znajduje się we wschodniej części miasta, składając się głównie z zabudowy jedno- i wielorodzinnej oraz kilku osiedli blokowych z okresu Polski Ludowej. Zachodnia część miasta przypomina swą formą rozplanowania osadniczego okoliczne tereny wiejskie poprzecinane (jak w przypadku każdej strefy podmiejskiej dużego miasta) osiedlami deweloperskimi w formie zabudowy wielorodzinnej lub blokowej nowszego typu. Na tle planu miasta wyróżnia się zabytkowy zespół urbanistyczny, charakteryzujący się regularnym rozplanowaniem. Zabytkowa część miasta cechuje się również specyficzną zabudową (historyczną lub nowszą upodabniającą się do niej) oraz w miarę spójnym dla zespołów zabudowy pokryciem dachów (szczególnie jego kolorystyką). Cały układ urbanistyczny wyznaczonego centrum Wieliczki wykazuje większość cech fizjonomiczno-morfologicznych charakterystycznych dla małych miast, w szczególności:

- niewielką liczbą dominant, szczególnie wysokościowych,
- przeważa zabudowa jedno-, dwu- lub trzykondygnacyjna,
- zwarta i pełna linia zabudowy tylko w pierzei rynkowej,
- pojedynczy pierścień kwartałów otaczających główny rynek,
- brak zabudowań na płycie rynku,
- brak pomocniczych placów miejskich (w Wieliczce mają formę skwerów).

Wykazuje również pewne cechy typowe dla miast średnich, takie jak:

- przeniesienie części lub całości centrum poza historyczny układ urbanistyczny, w tym usług,
- brak zabudowy charakterystycznej dla obszarów wiejskich w pobliżu centrum,
- dostępność większych i liczniejszych obiektów kultury, sportu i oświaty;
- zagęszczenie obiektami i przestrzeniami usługowymi różnego typu wypełniającymi całe centrum/śródmieście.



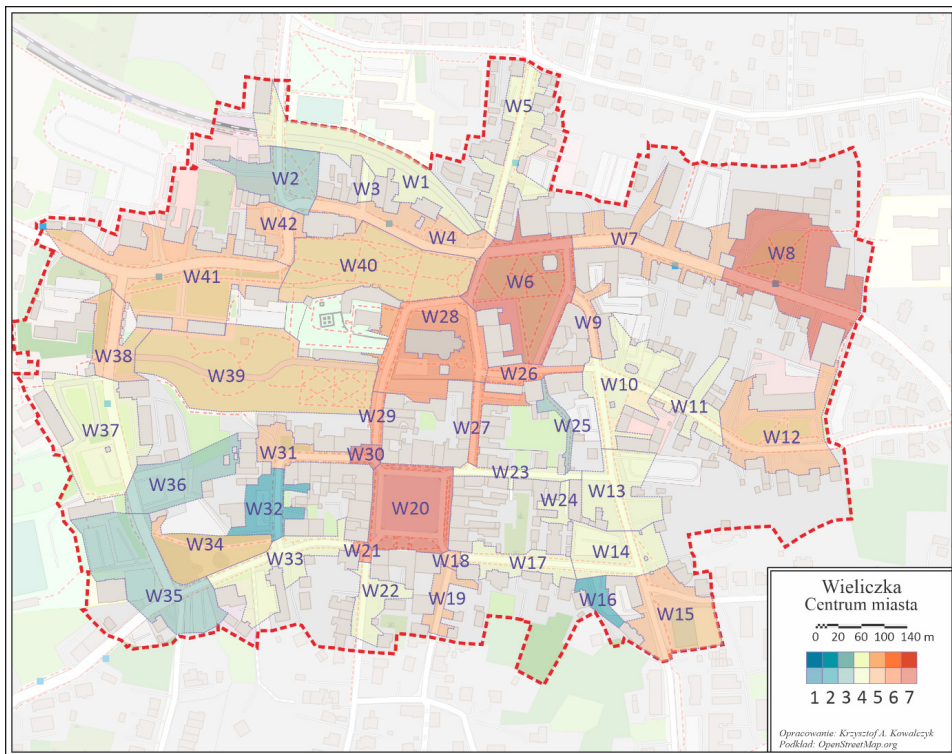
Ryc. 4. Rodzaje wnętrz krajobrazowo-urbanistycznych wg pełnionej przez nie funkcji

Legenda: Wnętrza o charakterze: 1. mieszanym; 2. komunikacyjnym (głównie jako parkingi); 3. zieleni miejskiej (parki, tereny zieleni z zadrzewieniami, aleje o ruchu pieszym); 4. ulice miejskie; 5. ulice handlowe (z dominującą funkcją usługową – handel, gastronomia, usługi biurowe i inne); 6. place miejskie (w tym skwery i zieleńce z utwardzoną nawierzchnią).

Źródło: opracowanie własne, na podstawie OpenStreetMap.org

W strukturze badanego centrum Wieliczki w oparciu o kryteria widokowe i urbanistyczne wyznaczono 42 wnętrza krajobrazowo-urbanistyczne (ryc. 2), w tym 6 rodzajów wnętrz wyznaczonych ze względu na pełnioną przez nie funkcję

dominującą (ryc. 4). Liczba i rodzaj zidentyfikowanych wewnątrz to: 8 wewnątrz placowych (rynki, place, skwery), 6 wewnątrz gospodarczo-ulicznych (na które składają się: ulice handlowe, galerie, centra i domy handlowe, obiekty gastronomiczne, obiekty usługowe, biurowce, targowiska), 13 wewnątrz ulicowych (główne arterie i ciągi komunikacyjne, ulice i drogi wśród zabudowy), 3 wewnątrz będące terenami zieleni (parki, aleje, zadrzewienia, zielen miejska), 4 wewnątrz komunikacyjne (w postaci parkingów), 8 wewnątrz mieszanych (o dwóch lub więcej funkcjach dominujących lub bez funkcji dominującej). Każde z tych wewnątrz ma skalę dostosowaną dla pieszego, a w całość wprowadzono różnorodną działalność gospodarczą, przeważnie w parterach budynków wielokondygnacyjnych lub samodzielnych obiektach parterowych, a wysokość zabudowy przeważnie nie przekracza dwóch lub trzech kondygnacji.



Ryc. 5. Wartości estetyczne wewnątrz krajobrazowo-urbanistycznych centrum Wieliczki

Legenda: Skala wartości estetycznej wewnątrz: 1 – Wybitnie niska, 2 – Bardzo niska, 3 – Niska, 4 – Średnia, 5 – Wysoka, 6 – Bardzo wysoka, 7 – Wybitnie wysoka.

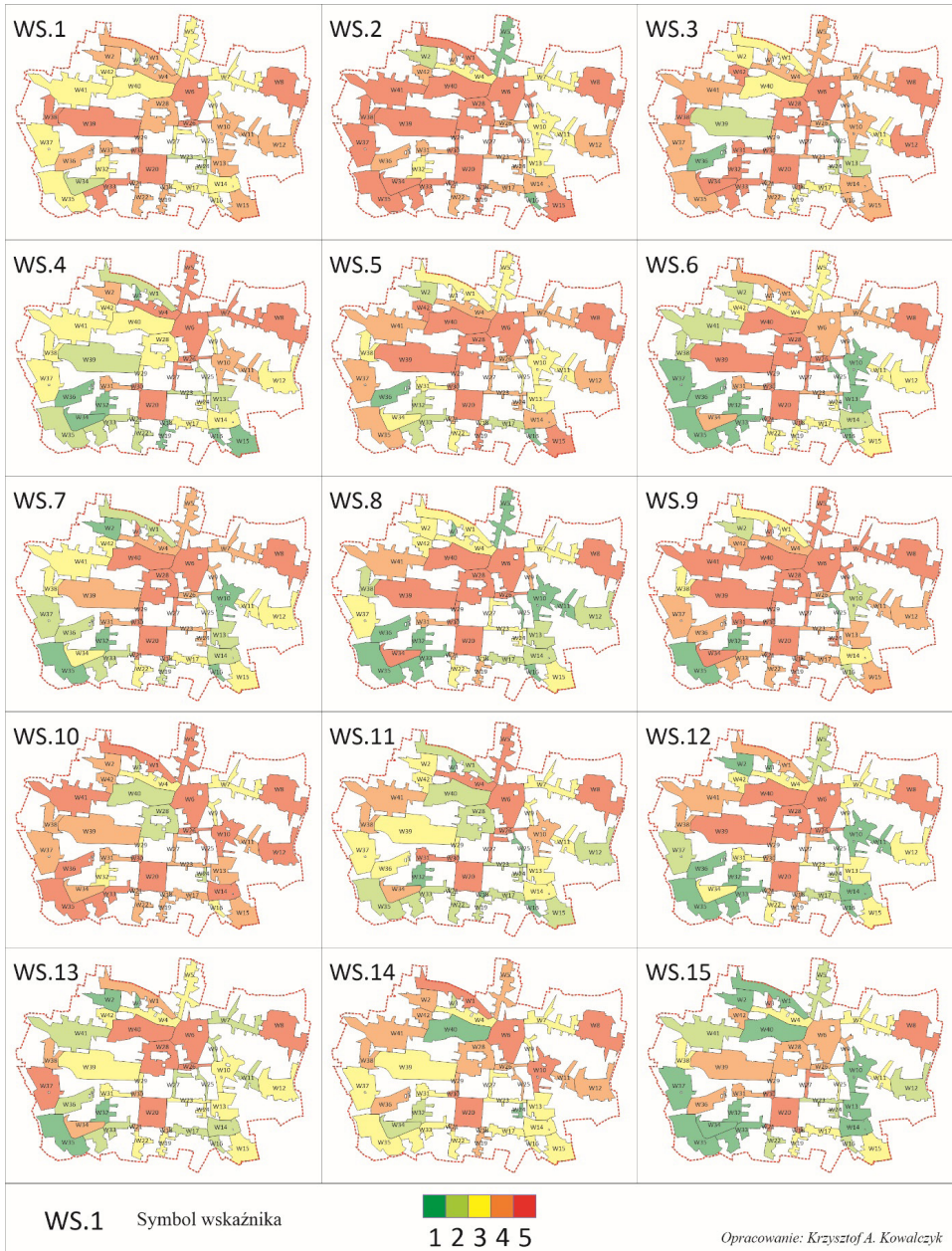
Źródło: opracowanie własne, na podstawie OpenStreetMap.org

Wnętrza o wysokiej wartości estetycznej zidentyfikowane zostały głównie na granicy zabytkowej i nowej części centrum (ryc. 5), najmniej w południowej jego części.

Z punktu widzenia wskaźników (ryc. 6) tylko 4 osiągnęły powyżej 75% możliwych do przydzielenia punktów tj.: „czystość i porządek” (83,81%), „proporcjonalność elementów wnętrza” (80,95%), „przestrzenność wnętrza” (80,48%) i „dostępność” (78,10%). Najwyższą ocenę („5”) w pierwszej z wymienionych kategorii uzyskały aż 22 wnętrza, podczas gdy tylko 2 otrzymały na tym polu ocenę najniższą („1”). Dla wskaźnika „proporcjonalność elementów wnętrza” 20 wnętrz uzyskało maksymalne noty, jednak 3 wnętrza opatrzone najniższą wartością. W kategorii „proporcjonalność elementów wnętrza” 15 wnętrz otrzymało ocenę „5” (co ciekawe brak w tym wskaźniku jakiegokolwiek najniższej oceny). Pod względem „dostępności” 14 wnętrz charakteryzuje się najwyższymi notami podczas gdy w tej samej kategorii znajdziemy tylko 2 najniższe oceny. Najmniejszą ilość punktów otrzymał wskaźnik „zawartość i spójność ścian wnętrza” bo zaledwie 57,14% punktów – w tym 11 wnętrz otrzymało najniższą ocenę (1), a 7 wnętrz najwyższą (5). Średnia ocena (3) dominuje aż w sześciu wskaźnikach co stanowi prawie połowę wszystkich badanych wskaźników.

Powyżej 75% sumy punktów ze wszystkich wskaźników otrzymało 12 wnętrz (W6, W8, W18, W20, W21, W26, W27, W28, W29, W30, W31 i W39), w tym 2 wnętrza osiągnęły 100% (W8 i W20). Wymienione wnętrza ocenę najwyższą (5) zdobyły w 3–15 wskaźnikach (średnio 9 wskaźników z oceną „5”). Wśród wszystkich badanych wnętrz aż 20 nie otrzymało oceny „1”, a tylko 7 jest bez oceny „5”, w tym aż 3 wnętrza nie otrzymały ani najwyższej, ani najniższej oceny – W17, W22 i W23.

Wnętrza z najwyższą oceną zlokalizowane są w centralnej i północnej części centrum Wieliczki tworząc układ w kształcie litery „T”. Najwyższą wartość estetyczną posiadają wnętrza obejmujące największe place miejskie (W6 – Plac Kościuszki, W8 – Plac prof. M. Skulimowskiego i W20 – Rynek Górny). Niewiele niższą wartością estetyczną cechują się również wnętrza między Placem Kościuszki a Rynkiem Górnym (W21, W26, W27, W28, W29). Niską (W16, W32) i bardzo niską (W2, W25, W35, W36) estetykę posiadają przestrzenie zlokalizowane na obrzeżach centrum. Cechują się one dominacją funkcji komunikacyjnej (parkingi) z brakiem lub pociętą linią zabudowy o dość swobodnym rozplanowaniu.



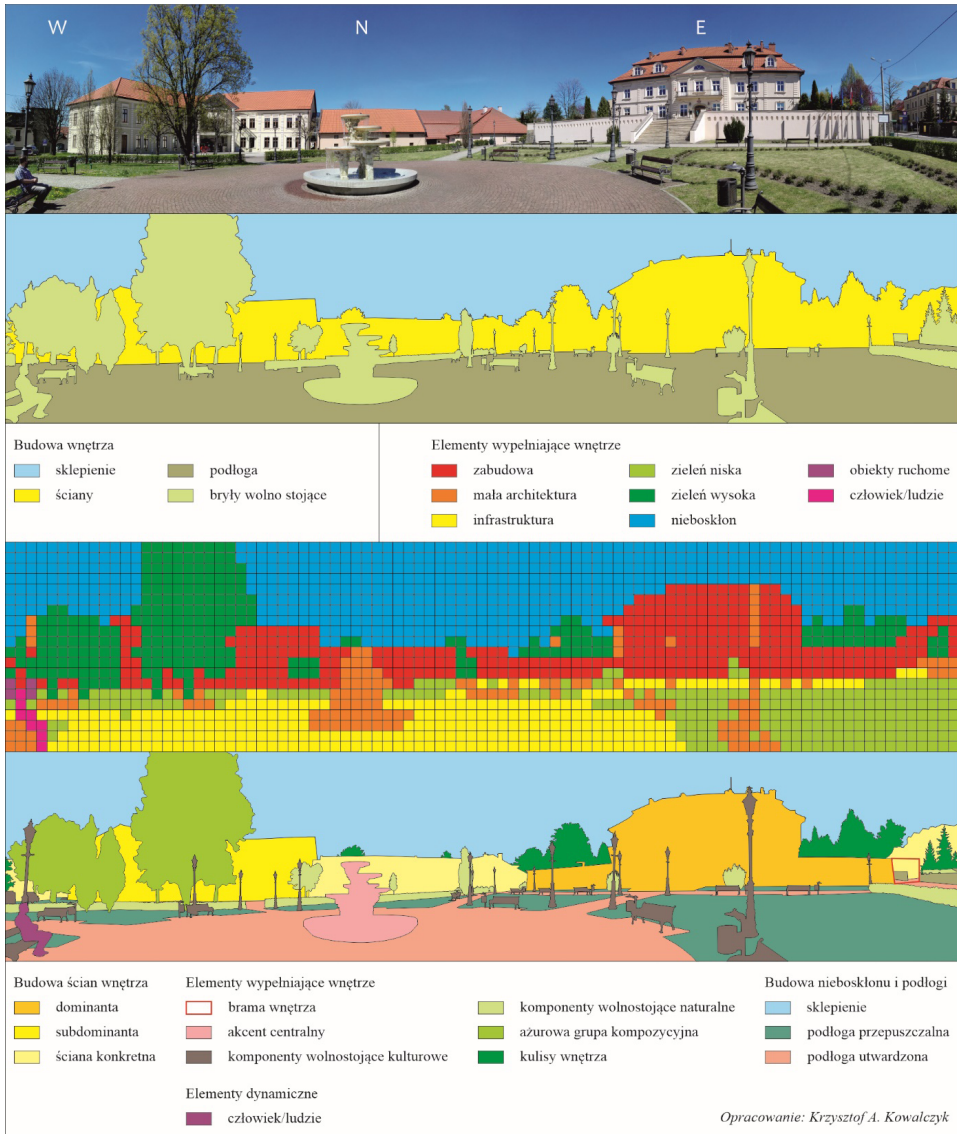
Ryc. 6. Oceny wnętrz krajobrazowo-urbanistycznych wg wskaźników

Legenda: Symbole wskaźników i skala oceny według Tabeli 1.

Źródło: opracowanie własne.

Poza obszarem historycznego układu urbanistycznego najlepiej ocenianym wnętrzem ulicznym jest W7 – ul. Słowackiego. Znajduje się ono między wnętrza-
mi o najwyższych wartościach estetycznych, a jednocześnie nie otrzymało w żadnym z wskaźników najniższej oceny. Wnętrzem parkowym o najwyższych ocenach jest W39 – al. Jana Pawła II. Jest to największe pod względem powierzchni wnętrze o ażurowych ścianach subiektywnych i położeniu w obniżeniu terenu. Nieckowaty charakter wnętrza wpływa na widoczność jego podłogi i pozorną dalekosiężność.

Wśród najlepiej ocenianych wnętrz o charakterze placu miejskiego jest plac prof. Mieczysława Skulimowskiego (W8) będący planowym wcięciem w pierzei ulicy w postaci prostokąta na linii zabudowy od strony północnej w ulicy Słowackiego (Ryc. 7). Plac ten ma postać skweru miejskiego z nawierzchnią utwardzoną w kształcie koła z promienistymi ścieżkami brukowanymi i położoną centralnie, wolnostojącą, fontanną typu europejskiego. Całość otacza zieleń miejska w postaci trawnika uzupełnionego gdzieś krzewami i drzewami, południową część placu rozcina ul. Słowackiego z chodnikami po obu stronach i przystankiem. Ściany wnętrza tworzą w pierzei południowej domy jednorodzinne i parterowe obiekty handlowo-usługowe; pierzeję wschodnią tworzy zabytkowy Pałac Konopków (obecnie siedziba oddziału Instytutu Pamięci Narodowej) ulokowany na zboczu wzniesienia oraz mury z prowadzącymi do pałacu szerokimi schodami; w pierzei północnej parterowe obiekty usługowe; w narożniku pierzei północnej i zachodniej znajduje się zmodernizowany budynek Kina „Wielickiej Mediateki”; w lewej części pierzei zachodniej parterowy budynek Straży Miejskiej. Całe wnętrze placu Skulimowskiego tworzy spójną i czytelną kompozycję przestrzenną charakteryzującą się ładem przestrzennym. W prezentowanym wnętrzu udział podłogi utwardzonej do podłogi przepuszczalnej jest równy mniej więcej 1:1, natomiast stosunek nieboskłonu do całości widoku ok. 1/3 jego powierzchni. Kompozycję placu kształtują na pierwszym planie meble miejskie w postaci ławek i latarni tworząc okrąg z promieniście zorientowanymi alejkami z niego wyprowadzonymi. Dominantę Pałacu Konopków we wschodniej pierzei placu symetrycznie uzupełnia grupa kompozycyjna drzew po stronie zachodniej placu. Monotonię linii granicznej sklepienia i ścian wnętrza urozmaica trzecioplanowa zieleń wysoka. Całość układu tworzy wyjątkowo harmonijny krajobraz wnętrza z nieprzekraczającym 1% widoku wnętrza udziałem obiektów dysharmonijnych.



Ryc. 7. Analiza widoku szerokokątnego pl. Skulimowskiego (W8) – jako przykładu krajobrazu estetycznego we wnętrzu krajobrazowo-urbanistycznym

Źródło: opracowanie własne.

Na zaprezentowanym przykładzie oceny wartości estetycznej krajobrazu miejskiego centrum Wieliczki widać dość dużą spójność wewnątrz i ich sekwencyjność. Wynika to zapewne z takich cech całego układu urbanistycznego centrum Wieliczki jak:

- relatywnie łatwa dostępność wewnątrz pomiędzy sobą, co umożliwia nieprzerwaną ciągłość percepcji,
- bezpośrednie sąsiedztwo wewnątrz o zbliżonych wartościach oceny estetycznej,
- brak „drastycznych” różnic w ocenach sąsiadujących ze sobą wewnątrz, dzięki czemu przemieszczający się obserwator nie jest narażony na „szok percepcyjny” wkraczając do następnego wnętrza.

Jedną z przesłanek wykazujących przydatność tej metody jest czytelna grupa wskaźników na których opiera się ocenę. W ramach zarządzania krajobrazem miejskim samorządy mają możliwość kształtowania każdego z parametrów w ramach dostępnych narzędzi prawnych i partycypacji społecznej. Udział społeczeństwa w kształtowaniu krajobrazu estetycznego poprzez jasne wytyczne w formie rekomendacji wydaje się atrakcyjnym narzędziem, gdyż pozostawiają one prywatnym właścicielom nieruchomości pewną dozę swobody co do kształtowania ich gruntów. Program naprawczy wdrożyć można wyłącznie na przestrzeniach możliwych do percepcji z przestrzeni publicznej, gdyż o wizerunku czy atrakcyjności miasta decyduje krajobraz dostępny dla każdego percypującego.

1.6. Ocena metody i jej przydatności w praktyce

Poszukiwania metod identyfikacji i analizy krajobrazów o wysokich walorach estetycznych (szczególnie tych wizualnych) są bardzo trudne ze względu na bardzo dużą dozę subiektywizmu – tak przy doborze wskaźników jak i ocenie czy waloryzacji. Na przykładzie centrum Wieliczki dokonano identyfikacji takich krajobrazów i wstępnej analizy tych z nich, które zaklasyfikowane zostały jako estetyczne. W grupie tej najwyższe oceny uzyskały wnętrza placowe, następnie parkowe, na końcu uliczne. Taki stan rzeczy wymaga (w ramach zainteresowań naukowych problemem) wyjaśnienia w drodze badań społecznych – co stanowi dalsze źródło do pogłębienia badań nad krajobrazami estetycznymi. Ciekawym jest, że wśród wskaźników najlepiej ocenianych znalazły się te związane z „czystością i porządkiem”, „proporcjonalnością elementów wnętrza”, „przestrzennością wnętrza” i „dostępnością” (por. ryc. 6), które bardzo często przypisywane są w badaniach geograficznych (i nie tylko) pojęciu „ładu przestrzennego” (por. Czarnecki 1964: 316; Zawadzka 2017; Kowalewski, Markowski, Śleszyński 2018) jako stanu pożądanego przestrzeni miejskiej. W tym aspekcie ład przestrzenny stanowi jednak szerszą kategorię niż estetyka krajobrazu miejskiego czy miast w ogóle. Większa atrakcyjność wizualna wewnątrz placowych wynikać może z ich specyficznego zagospodarowania i funkcji – dużej przestronności wnętrza,

przystosowania dla ruchu pieszego, bogatszego wystroju wnętrza i ozdobności architektury, zastosowania zieleni o różnej wysokości i kolorze, zorientowania na funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną – taka też jest funkcja placów miejskich w Wieliczce (ryc. 8).



Ryc. 8. Wnętrze placowe jako miejsce odpoczynku i spotkań – panorama Placu Tadeusza Kościuszki

Źródło: opracowanie własne.

Uwydatniła się w badaniach szczególna funkcja zieleni wysokiej jako formy wiążącej kompozycję wnętrza oraz budującej ściany i „plombującą” lukę w spójności linii zabudowy. Ze względu na specyficzne ukształtowanie terenu zieleni wysoka wypełniała także dalsze plany w kompozycji krajobrazowo-urbanistycznej Wieliczki.

Zaprezentowana metoda wskaźnikowej oceny wartości estetycznych krajobrazu miejskiego ma zastosowanie wyłącznie do krajobrazów wizualnych i jest próbą kwantyfikacji danych jakościowych poprzez zestaw 15 wskaźników. Wymaga ona badań terenowych, stąd może być nieprzydatna dla analizy krajobrazów miejskich w badaniach kameralnych na danych zastanych (np. GUGiK czy BDL GUS) bądź przy znacznej powierzchni badanego miasta (staje się czasochłonna). Nie stanowi ona też niewyczerpanego zbioru wskaźników i narzędzi pomocniczych, a autor nie rości sobie prawa do uznania jej za jedyną możliwą lub idealną. Metoda stanowi raczej propozycję i głos w dyskusji na temat identyfikacji krajobrazów estetycznych w przestrzeni miejskiej wpisując się w kierunek krajobrazowy badań nad miastem w nurcie fizjonomiczno-estetycznym na gruncie geografii (szczególnie społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej). Potrzeby tego typu badań upatrywać możemy w „ustawie krajobrazowej” (Dz.U. z 2015 r., poz 774 z późn. zm.), a właściwie w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 394), które wskazują na istotę estetyki krajobrazu poprzez:

- wartości estetyczne w ramach charakterystyki kulturowych cech analitycznych, a także wartości estetyczno-widokowe jako walory krajobrazowe,
- funkcje estetyczną jako składową funkcji podstawowych krajobrazu,
- niezachowanie walorów estetycznych jako element zagrożeń fizjonomii krajobrazu,

- niską kulturę estetyczną i świadomość krajobrazową jako jedno ze źródeł zagrożeń społeczno-kulturowych dla zachowania wartości krajobrazu,
- rekomendacje i wnioski dotyczące ochrony i kształtowania krajobrazów w tym te dotyczące wartości estetyczno-widokowych.

Stąd wnioskować można, że krajobrazy estetyczne stanowić powinny istotną część identyfikacji np. krajobrazów priorytetowych (szczególnie cennych dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości m.in. estetyczno-widokowe i tym samym wymagający zachowania). Na uwagę zasługuje również fakt ujęcia w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wymagań kompozycyjno-estetycznych ładu przestrzennego jako nadrzędnego celu planowania przestrzennego (w tym jego kształtowania i ochrony), a także potrzeby takich badań przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako wyrazu troski o ochronę ładu przestrzennego. Kwestie estetyki stanowią również istotny aspekt opracowania, realizacji i wdrażania planu ochrony dla parku kulturowego, szczególnie w kontekście dbałości o estetykę przestrzeni publicznych i prywatnych (por. Myczkowski i in. 2005). Uzupełnieniem zaprezentowanego narzędzia badawczego mogą być wspomniane we wstępie metody: The Scenic Beauty Estimation Method czy Krzywej Wrażen Wejcherta. Godne zainteresowania są także metody analizy widoków w pracach T.J. Chmielewskiego (np.: Chmielewski T.J. 2012; Michalik-Śnieżek, Chmielewski T.J. 2012; Chmielewski Sz., Chmielewski T.J., Kułak 2018; Chmielewski T.J., Chmielewski Sz., Kułak 2019) mogące pomóc w identyfikacji dysharmonijnych komponentów lub negatywnych wzorców estetycznych w panoramie wnętrza jako przyczynku do dalszych studiów i wprowadzania szczegółowych wytycznych rewaloryzacyjnych. W tym zakresie istnieje realna potrzeba, co potwierdza stale rosnąca liczba dokumentów regulujących estetykę miasta – „Koncepcja Regulacji Estetyki Miasta” dla Gdańska, „Estetyka i ład przestrzenny miasta Bydgoszczy”, „Program Poprawy Estetyki Miasta Rzeszowa”, „Ocena estetyki, czystości i porządku w mieście, w tym segregacja odpadów” w Sławkowie czy „Program estetyzacji przestrzeni publicznej i poprawy wizerunku Olsztyna”. Dokumenty takie wykonują jednostki samorządu terytorialnego lub firmy zewnętrzne co stanowi przesłankę, że poszukują one metod które wykorzystają w swoich opracowaniach.

1.7. Podsumowanie i rekomendacje

Badania dotyczące ocen estetycznych krajobrazu są bardzo trudne nie tylko w doborze wskaźników, ale ich waloryzacji w trakcie badań terenowych. Dużego znaczenia nabiera sposób i wielkość doboru jednostek przestrzennych stanowiących tło dla badań, szczególnie ich unikalność i reprezentatywność. W kontekście

przeprowadzonych badań uzasadnionym wydawało się odejście od oceny i waloryzacji poszczególnych komponentów fizycznych przestrzeni, na rzecz holistycznego potraktowania krajobrazu wnętrza jako swoistej „panoramy”. Wynika to z faktu, że np. o czytelności, reprezentatywności czy rozplanowaniu decyduje całość zasobów krajobrazowych, a nie tylko poszczególne jego elementy. W tym kontekście badanie staje się bardziej subiektywne. Tej subiektywnej ocenie przeciwdziałać ma zestaw wskaźników mających (w założeniu autora) uporządkować zakres tematyczny oceny i sprowadzić go do cech samego wnętrza krajobrazowo-urbanistycznego. Zaprezentowane wskaźniki traktować należy jako próbę zobiektywizowania subiektywnych odczuć co do wyglądu i stanu przestrzeni w ogóle, nie stanowią one również zbioru całkowicie zamkniętego. Założeniem autora było przedstawić możliwie najmniejszą liczbę cech i wskaźników mogących możliwie kompleksowo i rzetelnie doprowadzić do oceny estetycznej wnętrza krajobrazowo-urbanistycznego. Wspomniana metoda nie jest zapewne doskonała, ale stara się aspirować do miana metody użytecznej w praktyce przedprojektowej lub wytyczania czy ewaluacji celów/zamierzeń polityki przestrzennej i krajobrazowej miasta.

Krajobraz urbanistyczny badanej Wieliczki zdominowany jest przez wysokie oceny wartości estetycznej krajobrazu, a stan taki wynika zapewne pośrednio z programów rewitalizacji Wieliczki realizowanych kolejno w latach 2007–2015 oraz 2016–2023, a obejmujących swym zasięgiem badane centrum miasta. Nadmienić należy, że przed rewitalizacją krajobraz miejski Wieliczki charakteryzował się nieładem, dysharmonią, a także brakiem terenów rekreacji i wypoczynku (Serafin 2014). Znaczna część zabudowy wykazuje obecnie bardzo dobrą jakość i stan techniczny elewacji, a większość wewnątrz ocenionych pozytywnie posiada niewielką ich ilość, (czasem tylko pojedyncze) obiekty szpecące wymagające remontu.

Na uznanie zasługuje zmiana formy Pałacu Przychodzkich w pierzei Rynku Górnego (W20), którego kształt dachu z czterospadowego podwyższono i zmieniono na uskokowy (zwany inaczej „polskim”), upodabniając go formą do klasycystycznego Pałacu Konopków przy pl. M. Skulimowskiego (W8). Zabieg taki zmienił całkowicie południową ścianę wnętrza, czyniąc z pałacu dominantę rynku, i subdominantę dla historycznego układu urbanistycznego. Poprzez ingerencję w formę i kolorystykę obiektu drastycznie podniesiono jego walory estetyczne i kompozycyjne całego rynku.

Wskazać należy, że uzupełnienia wymaga linia zabudowy większości centrum, a następnie zwiększenie liczby placów miejskich w miejscach węzłowych miasta, co przyczyniłoby się do drastycznej poprawy jakości krajobrazu. Polityka przestrzenna miasta powinna skupić się również na ukryciu terenów parkingowych poprzez zamknięcie ich linią zabudowy, a jeżeli to niemożliwe poprzez rytmiczne nasadzenia drzew i krzewów (całość działałaby jak przesłona), gdyż

to głównie wnętrza z parkingami uzyskały najniższe oceny. Wykorzystanie zieleni dla zachowania wyrazistości i spójności ścian wewnątrz urbanistycznych byłoby rozwiązaniem środowiskowym i podnoszącym estetykę okolicy. Tereny zieleni, szczególnie zadrzewienia, uważa się za elementy wybitnie estetyczne we wszystkich badaniach społecznych dotyczących oceny jakości, atrakcyjności i piękna krajobrazu (np.: Sutkowska 2006; Błaszczyk, Kosmała 2008; Niewiadomski 2013; Kaczmarski 2014; Kowal 2014; Renda, Mackoś-Iwaszko 2014; Bocheńska, Gierko 2015; Renda, Trzaskowska 2015). Na uwagę zasługuje bardzo niski stopień wyposażenia wewnątrz miejskich w małą architekturę („meble miejskie”) – w wymiarze funkcjonalnym szczególnie w ławki i kosze na śmieci, natomiast w wymiarze kompozycyjnym w rzeźby i elementy artystyczne. Taki stan rzeczy zaskakuje ze względu na fakt pełnienia przez Wieliczkę funkcji turystycznej (o znaczeniu krajowym) oraz administracyjnej (jako siedziba gminy miejsko-wiejskiej oraz powiatu), stąd elementy służące poprawie użytkowania wnętrza i jego estetyki powinny stanowić istotny aspekt gospodarowania przestrzenią i sposobu jego wyposażenia.

Krajobraz miejski Wieliczki wykazuje ponadprzeciętną wartość estetyczną i niewielką liczbę wewnątrz dysharmonijnych. Na uznanie zasługuje wysoka jakość głównych placów miejskich i obszaru historycznego zespołu urbanistycznego stanowiącego wizytówkę miasta. Brak większych dominant i rozbudowanych kwartałów rekompensowany jest przez zachowaną równowagę między terenami zieleni i zabudowanymi, co dalece podnosi atrakcyjność przestrzeni miejskiej we wszystkich trzech sferach użytkowych – zamieszkania, pracy i wypoczynku. Oceny wartości estetycznych krajobrazu miejskiego (z wykorzystaniem wewnątrz krajobrazowo-urbanistycznych) z całą pewnością można polecić nie tylko na potrzeby wartościowania przestrzeni miejskiej dla określenia jakości, atrakcyjności czy piękna, ale kształtowania i ewaluacji aktualnych polityk przestrzennych, gdyż efektywność, okazałość i malowniczość wewnątrz z dużej mierze wynika z planowej ich estetyzacji wpływając na renomę i wizerunek miasta.

Literatura

- Bernat S., 2019, *Landscape and health in sustainable development*, „Problemy Ekorozwoju – Problems of Sustainable Development”, 14(1): 87–96.
- Bezkwowska G., 2005, *Znaczenie estetyki krajobrazu w określaniu walorów turystycznych*, „Turystyka i Hotelarstwo”, 8: 43–60.
- Błaszczyk M., Kosmała M., 2008, *Społeczne znaczenie zieleni ulicznej i jej wpływ na ocenę możliwości użytkowania przestrzeni*, „Nauka Przyroda Technologie”, t. 2, z. 4, art. 29.
- Bocheńska A., Gierko A., 2015, *Ekologiczne trendy w przestrzeni miejskiej*, [w:] M. Malinkowski, M. Palak, J. Halik (red.), *Zmiany w przestrzeni współczesnych miast*, Uniwersytet Rzeszowski: 25–34.

- Bogdanowski J., 1976, *Kompozycja i planowanie w architekturze krajobrazu*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wydawnictwo PAN, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk.
- Bogdanowski J., 1994, *Metoda jednostek i wnętrz architektoniczno-krajobrazowych (JARK – WAK) w studiach i projektowaniu*, Politechnika Krakowska, Kraków.
- Bourassa S.C., 1991, *The aesthetics of landscape*, Belhaven Press, London–New York.
- Böhm A., 2004, „*Wnętrze*” w kompozycji krajobrazu. *Wybrane elementy genezy analizy porównawczej i zastosowań pojęcia*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, wyd. 2, Kraków.
- Bródka S., Macias A., 2017, *Ocena jakości krajobrazu na obszarze miasta Poznania*, „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna”, 38: 171–180, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Poznań.
- Chmielewski J.M., 2010, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Chmielewski J.M., 2016, *Teoria i praktyka planowania przestrzennego. Urbanistyka Europy*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Chmielewski Sz., Chmielewski T.J., Kułak A., 2018, *Presja wizualna jako problem audytu krajobrazowego*, Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie, Lublin.
- Chmielewski T.J., 2012, *Systemy krajobrazowe. Struktura Funkcje Planowanie*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Chmielewski T.J., Kułak, A., 2016, *Ekotony w krajobrazie i krajobraz ekotonów: nowe wyzwania dla uznanej koncepcji*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego PTG”, 31: 25–42.
- Chmielewski T.J., Chmielewski Sz., Kułak A., 2019, *Percepcja i projekcja krajobrazu: teorie, zastosowania, oczekiwania*, „Przegląd Geograficzny”, 91(3): 365–384.
- Chmielewski T.J., Śleszyński P., Chmielewski Sz., Kułak A., 2018, *Ekologiczne i fizjonomiczne koszty bezładu przestrzennego*, Vol. 264, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.
- Czarnecki W., 1964, *Planowanie miast i osiedli*, T. VI, *Region miasta*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa–Poznań.
- Czubaszek R., Wysocka-Czubaszek A., Brzózko A., 2016, *Waloryzacja krajobrazu gminy wiejskiej Wysokie Mazowieckie*, [w:] J. Balon, M. Kistowski, P. Krąż, E. Mocior, M. Rechciński (red.), *Teoretyczne i praktyczne aspekty badań ekologiczno-krajobrazowych*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, XLI: 81–93, Polska Asocjacja Ekologii Krajobrazu, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.
- Daniel T.C., Boster R.S., 1976, *Measuring landscape esthetics: the scenic beauty estimation method*, Department of Agriculture, Forest Service, Rocky Mountain Forest and Range Experiment Station, Vol. 167.
- Dudek T., 2012, *Ocena walorów krajobrazowych okolic Rzeszowa*, „Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum”, 11(1): 65–71.
- Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r.*, 2000, Dz.U. z 2006 r., nr 14, poz. 98.
- Gaczol A., 1992, *Z dziejów konserwacji zabytków na terenie Wieliczki*, „Ochrona Zabytków”, 45/4(179): 341–353.

- Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wieliczka na lata 2016–2023, <https://bip.malopolska.pl/umigwieliczka,m,292263,gpr-gminny-program-rewitalizacji.html> (dostęp: 4.01.2021).
- Han Y., 2020, *Public aesthetic preference for different styles of traditional cultural elements*, „Revista Argentina de Clínica Psicológica”, 29(1): 1150–1155.
- Jakiel M., 2015, *Ocena atrakcyjności wizualnej krajobrazu dolinek krakowskich – możliwości zastosowania w planowaniu przestrzennym*, [w:] J. Liro, M. Liro, P. Krąż (red.), *Współczesne problemy i kierunki badawcze w geografii*, 3: 91–107, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Janeczko E., 2008, *Możliwości kształtowania krajobrazu leśnego w kontekście potrzeb i oczekiwań społeczeństwa*, „Studia i Materiały Centrum Edukacji Przyrodniczo-Leśnej”, R. 10, 3(19): 130–138.
- Kaczmarek Z., 2014, *Waloryzacja dendrologiczna i estetyczna parku wiejskiego w Gardzienicach (woj. lubelskie)*, „Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum”, 13(4): 47–55.
- Kaplan R., Kaplan S., 1989, *The experience of nature. A psychological perspective*, Cambridge University Press, Cambridge–New York–Port Chester–Melbourne–Sydney.
- Keshtkaran R., Habibi A., Sharif H., 2017, *Aesthetic preferences for visual quality of urban landscape in Derak High-Rise Buildings (Shiraz)*, „Journal of Sustainable Development”, 10(5): 94–106.
- Kistowski M., 2007, *Metoda delimitacji i oceny wartości wizualno-estetycznej jednostek krajobrazowych i jej zastosowanie dla obszaru województwa pomorskiego*, [w:] K. Ostaszewska, I. Szumacher, S. Kulczyk, E. Malinowska (red.), *Znaczenie badań krajobrazowych dla zrównoważonego rozwoju, Profesorowi Andrzejowi Richlingowi w 70. rocznicę urodzin i 45-lecie pracy naukowej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa: 677–696.
- Kowal M., 2014, *Walory estetyczne drogi ekspresowej S17*, „Budownictwo i Architektura”, 13(1): 267–276.
- Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P. (red.), 2018, *Studia nad Chaosem przestrzennym*, „Studia KPZK PAN”, t. 182, Warszawa.
- Kożuchowski K., 2005, *Walory przyrodnicze w turystyce i rekreacji*, Wydawnictwo Kurpisz SA, Poznań: 27–50.
- Lothian A., 1999, *Landscape and philosophy of aesthetics: is landscape quality inherent in the landscape or in the eye of the beholder?*, „Landscape and Urban Planning”, 44: 177–198.
- Michalik-Śniezek M., Chmielewski T.J., 2012, *Analiza porównawcza kompozycji panoram widokowych Płaskowyżu Nałęczowskiego i Rostocza Zachodniego*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, XXXIII: 253–266.
- Mirowska N., Krysiak S., 2015, *Atrakcyjność wizualna krajobrazu doliny Mrogi i jej siedlstwa w gminie Dmosin*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Physica”, 14: 25–35.
- Myczkowski Z., Böhm A., Łuczyńska-Bruzda M., Środulska-Wielgus J., Wielgus K., Forczek-Brataniec U., Stokłosa K., Skrzynska A., 2005, *Zasady tworzenia Parku Kulturowego, zarządzania nim oraz sporządzania planu jego ochrony. Materiały instruktażowe dla gminnych samorządów terytorialnych, autorów planów ochrony, wojewódzkich*

- i samorządowych konserwatorów zabytków*, Instytut Architektury Krajobrazu Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Myga-Piątek U., 2007, *Kryteria i metody oceny krajobrazu kulturowego w procesie planowania przestrzennego na tle obowiązujących procedur prawnych*, [w:] M. Kistowski, B. Korwel-Lejkowska (red.), *Waloryzacja środowiska przyrodniczego w planowaniu przestrzennym*, Polska Asocjacja Ekologii Krajobrazu, Gdańsk–Warszawa: 101–110.
- Myga-Piątek U., 2012, *Krajobrazy kulturowe. Aspekty ewolucyjne i typologiczne*, Uniwersytet Śląski, Katowice.
- Nia H.A., Atun R.A., 2016, *Aesthetic design thinking model for urban environments. A survey based on a review of the literature*, „Urban Design International”, 21(3): 195–212.
- Niewiadomski A., 2013, *Struktura i znaczenie terenów zieleni w Łodzi na tle dużych ośrodków miejskich w Polsce*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Physica”, 12: 33–47.
- Nowakowski M., 1990, *Centrum miasta. Teoria, projekty, realizacje*, Arkady, Warszawa.
- Osikowska W., Przetacznik J., 2007, *Problemy percepcji i oceny estetycznej krajobrazu Krakowa*, „Roczniki Geomatyki”, 5(8): 79–88, Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej.
- Osikowska W., Przetacznik J., 2008, *Percepcja i ocena estetyczna krajobrazu Krakowa*, „Czasopismo Techniczne”, seria: Architektura, R. 105, 1-A: 147–170, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej im. Tadeusza Kościuszki, Kraków.
- Polska A., 2011, *Oceny estetyczne krajobrazu*, [w:] *Niematerialne wartości krajobrazów kulturowych*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego”, 15: 185–192, Komisja Krajobrazu Kulturowego Polskiego Towarzystwa Geograficznego.
- Program rewitalizacji dla miasta Wieliczka na lata 2007–2015*, 2014, <https://bip.malopolska.pl/umigwieliczka,a,840442,program-rewitalizacji-na-lata-2007-2015.html> (dostęp: 4.01.2021).
- Pstrocka-Rak M., Rak G., 2010, *Ocena atrakcyjności krajobrazowej punktu widokowego na przykładzie Kotliny Wałbrzyskiej*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, XXVI: 345–362.
- Pukowiec K., Kurda W., 2013, *Ocena estetyczna krajobrazu kulturowego obszaru ziemi wodziślawsko-karwińskiej na potrzeby turystyki*, [w:] *Krajobraz a człowiek w czasie i przestrzeni*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego”, 20: 114–129, Komisja Krajobrazu Kulturowego Polskiego Towarzystwa Geograficznego, Sosnowiec.
- Renda J., Mackoś-Iwaszko E., 2014, *Percepcja wzrokowa krajobrazu miasta w aspekcie sezonowej zmienności barw dendroflory*, „Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum”, 13(1): 5–15.
- Renda J., Trzaskowska E., 2015, *Owoce roślin drzewiastych jako element podnoszący estetykę środowiska Lublina w okresie zimowym*, „Nauka Przyroda Technologie”, t. 9, z. 3, art. 35.
- Rezafar A., Turk S.S., 2018, *Urban design factors involved in the aesthetic assessment of newly built environments and their incorporation into legislation. The case of Istanbul*, „Urbani izziv”, 29(2): 83–95.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych*, Dz.U. z 2019 r., poz. 394.

- Runge A., 2012, *Metodologiczne problemy badania miast średnich w Polsce*, „Prace Geograficzne”, 129: 83–101.
- Runge A., Kwiatek-Sołtys A., 2011, *Małe i średnie miasta Polski na osi kontinuum osadniczego*, [w:] M. Soja, A. Zborowski (red.), *Człowiek w przestrzeni zurbanizowanej*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków: 151–162.
- Rylke J., Gąsowska M., 2009, *Wartość krajobrazu wiejskiego i przemysłowego dla rozwoju rekreacji na przykładzie wsi warmińskich i Kanalu Elbląskiego*, „Nauka Przyroda Technologie”, 3(1): 1–10, Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu.
- Saternus P., 2013, *Leksykon urbanistyki i planowania przestrzennego*, BEL Studio, Warszawa.
- Senetra A., 2017, *Zmiany przestrzenno-czasowe wartości estetycznych krajobrazów obszarów pojeziernych na potrzeby ich audytu i ochrony na przykładzie gminy Pomezdrze*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego”, 36: 63–77, Komisja Krajobrazu Kulturowego Polskiego Towarzystwa Geograficznego.
- Serafin P., 2014, *Waloryzacja przestrzeni publicznych miasta. Studium przypadku Wieliczki*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, 936(12): 95–111.
- Skalski J., 2007, *Sztuka patrzenia jako analiza percepcyjna krajobrazu*, „Czasopismo Techniczne”, seria: Architektura, z. 5-A.: 241–242, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej im. Tadeusza Kościuszki, Kraków.
- Słownik Języka Polskiego PWN*, <https://sjp.pwn.pl/sjp/wnetrze;2537042.html> (dostęp: 4.01.2021).
- Sutkowska E., 2006, *Współczesny kształt i znaczenie zieleni miejskiej jako zielonej przestrzeni publicznej w strukturze miasta – przestrzeń dla kreacji*, „Teki Komisji Architektury i Urbanistyki, Studia Krajobrazowe”, 2: 184–192.
- Szolginia W., 1981, *Estetyka miasta*, Arkady, Warszawa.
- Śleszyński P., 1999, *Nowa metoda oceny atrakcyjności wizualnej krajobrazu*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, 5: 37–55, Poznań.
- Śleszyński P., 2000, *Ocena atrakcyjności wizualnej krajobrazu okolic Pińczowa*, „Prace i Studia Geograficzne”, 27: 198–233, Warszawa.
- Śleszyński P., 2001, *Percepcja atrakcyjności wizualnej krajobrazu okolic Pińczowa*, „Przegląd Geograficzny”, 73(3): 369–385.
- Śleszyński P., 2015, *Błędy polskiej polityki przestrzennej i krajobrazowej oraz propozycje ich naprawy*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, XL: 27–44.
- Śleszyński P., Chmielewski T.J., Chmielewski Sz., Kułak A., 2018, *Estetyczne koszty chaosu przestrzennego*, „Studia KPZK”: 356–403.
- Tudor Ch., 2014, *An Approach to Landscape Character Assessment*, Natural England, <https://www.omegawestdocuments.com/media/documents/43/landscape-character-assessment.pdf>, (dostęp: 25.08.2021).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu*, Dz.U. z 2015 r., poz. 774.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, Dz.U. z 2015 r., poz. 1777.
- Wejchert K., 1984, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa.

- Wojciechowski K.H., 1986, *Problemy percepcji i oceny estetycznej krajobrazu*, Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, Lublin.
- Wojciechowski K.H., 2007, *Układy wymiarów jakości wizualnej krajobrazu*, „Czasopismo Techniczne”, seria: Architektura, 104: 181–183.
- Wycichowska B., 2008, *Specyfika krajobrazu wizualnego i jego klasyfikacja. Klasyfikacja krajobrazu. Teoria i praktyka*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, 20: 257–263.
- Zajac M., Bałaga K., Janicki G., 2014, *Waloryzacja krajobrazu podmiejskiej wsi (okolice Lublina) dla potrzeb gospodarki przestrzennej*, [w:] A. Richling, Ł. Zbucki (red.), *Wybrane zagadnienia z problematyki gospodarowania przestrzenią*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, XXXVII: 77–86, Polska Asocjacja Ekologii Krajobrazu, Państwowa Wyższa Szkoła im. Papieża Jana Pawła II w Białej Podlaskiej.
- Zarządzenie nr 123/2009 Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka z dnia 2 września 2009 r. w sprawie zasad użytkowania i ochrony przestrzeni publicznej zabytkowych obszarów Wieliczki.
- Zawadzka A.Z., 2017, *Ład nasz przestrzenny*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Wolters Kulwer, Gdańsk–Warszawa.

Lidia GROEGER  • Kamil LASEK 

WALORYZACJA PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ ZMODYFIKOWANĄ METODĄ AUDYTU MIEJSKIEGO

2

Dr hab. Lidia Groeger, prof. UŁ – *Uniwersytet Łódzki*
Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
Collegium Geographicum
ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź
e-mail: lidia.groeger@geo.uni.lodz.pl
<https://orcid.org/0000-0003-0369-109X>

Mgr inż. Kamil Lasek
– *Pracownia Analiz Środowiskowych EkoPerfekt Spółka z o.o.*
ul. M. Konopnickiej 4, 97-300 Piotrków Trybunalski
e-mail: k.c.lasek@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-4738-3825>

ZARYS TREŚCI: Jakość przestrzeni mieszkaniowej nabiera współcześnie coraz większego znaczenia w powszechnym odczuciu społecznym. Towarzyszy temu intensywny rozwój badań nad jakością życia mieszkańców w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz społecznego postrzegania miejsca zamieszkania. Artykuł poświęcony został zastosowaniu metody audytu miejskiego do waloryzacji publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Celem opracowania jest stworzenie wykazu modyfikacji ukierunkowujących oraz silnie dostosowujących wspomnianą metodę do badania struktur osiedlowych. Zasadnicza część zaproponowanych zmian opracowana została na podstawie badania waloryzacyjnego oraz ankietowego wykonanego na osiedlu Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim przy wykorzystaniu metody audytu miejskiego. Przeprowadzone analizy pozwoliły sformułować modyfikacje w obrębie skali ocen oraz katalogu cech poddawanych ocenie w ramach realizacji audytu. Uznano, iż charakter tych zmian odpowiada skali większości osiedli mieszkaniowych oraz pozwoli na precyzyjniejsze planowanie działań interwencyjnych w ramach polityki miejskiej. Przeprowadzone badania pozwoliły również wskazać na istotną rolę badania społecznego¹ jako uzupełnienia dla wyników audytu sporządzonego dla podsystemu urbanistycznego. Jest ono

zarazem formą uwzględnienia partycypacji społecznej w kształtowaniu wytycznych do gospodarowania przestrzenią mieszkaniową. Należy też zaznaczyć, iż w opracowaniu skupiono się na badaniu publicznej przestrzeni mieszkaniowej, jednak w zależności od założonych celów waloryzacja może zostać uzupełniona o ocenę prywatnej przestrzeni mieszkaniowej jako równoważnej składowej ogólnej kategorii badanej przestrzeni.

SŁOWA KLUCZOWE: waloryzacja obszarów mieszkaniowych, audyt miejski, osiedle mieszkaniowe, publiczna przestrzeń mieszkaniowa.

VALORIZATION HOUSING SPACE MODIFIED BY URBAN AUDIT

ABSTRACT: The quality of the housing space is now becoming more important in general social impairment. This is accompanied by an intensive development of studies on the quality of life of residents in the field of spatial development and public perception of the place of residence. The valorisation of the housing space occupies a special position in the area of research on housing. The article concerns the application of the Municipal Audit method for the valorisation of public housing space. The aim of the study is to propose a modification of that method in order to better adapt this method to the assessment of residential structures. The advantage of the audit is its simplicity in the procedural and analytical layer (uncomplicated scoring, the possibility of calculating average values, results visualized spatially on maps), which makes it possible to be widely used, especially by local governments, also in the context of low costs of carrying out such research. In the initial parts of the work brought closer to issues of terminology and the theoretical basis of the valorization in general by referring to its criteria and types. Issues of methodological structure and stages of audit development on foreign and Polish development were also submitted. Further part of the work was devoted to the proposed modifications of the Municipal Audit as the methods of valorisation of public housing space, in particular housing estate. The most significant changes have been made within the directory variable and the scale of assessments. The extension of the list of features subjected to assessment has been dictated by their unambiguous belonging to the overriding category of public housing space and the scale of settlement units, which allows thorough valorization tests due to the possibility of distinguishing relatively small urban units in which analyzes are carried out. It was recognized that the legitimacy of the introduction of a wider scale of assessment is also justified in the possibility of formulating precise schedules of intervention and recovery plans implemented under the settlement urban policy. The essential part of these modifications was formulated on the basis of an valorisation and a questionnaire examination carried out on the Wyzwolenia Estate in Piotrków Trybunalski using the present method. The conducted research also allowed to indicate the important role of social research as a supplement to the results of the audit prepared for the urban subsystem. It is also a form of taking into account social participation in the development of guidelines for the management of housing space. It should also be noted that the study focuses on the study of public housing space, however, depending on the assumed goals, the valorization may be supplemented with the assessment of private housing space as an equivalent component of the general category of the studied space.

KEYWORDS: valorization of residential area, Urban Audit, housing estate, public residential space.

2.1. Wprowadzenie

Mieszkanie, rozumiane jako miejsce stałego pobytu ludzi, zajmuje szczególną pozycję w hierarchii potrzeb człowieka. Godne warunki mieszkaniowe nabierają obecnie coraz większego znaczenia w powszechnym odczuciu społecznym (Sikora-Fernandez 2018). Znajduje to wyraz w intensywnie rozwijającym się współcześnie nurcie badań nad jakością życia mieszkańców w zakresie zagospodarowania przestrzennego miejsca zamieszkania oraz społecznego postrzegania i wartościowania¹ przestrzeni mieszkaniowej (Groeger 2018). W tym kontekście pojęciem bliskim znaczeniowo wartościowaniu jest waloryzacja. W ujęciu możliwie ogólnym ma ona na celu ocenę wartości przestrzeni geograficznej z punktu widzenia realizacji określonych potrzeb człowieka (Kurek, Mika i in. 2008). Wyróżnić można dwie zasadnicze grupy metod oceny przestrzeni: bezwzględne (absolutne) oraz względne (porównawcze) (Janiszek, Majorek 2017). Różnice znaczeniowe między wskazanymi pojęciami można z kolei sprowadzić do stwierdzenia, iż waloryzacja odnosi się bardziej do wiedzy, natomiast wartościowanie do odczuć (Włodarczyk 2014).

W szerokim rozumieniu za kryteria wartościowania/waloryzacji terytorium (przestrzeni) można uznać cechy ekonomiczne, techniczno-technologiczne, społeczne oraz polityczne (Szul 1991). W ramach nauk socjologicznych w relacji jednostki z przestrzenią można z kolei wyróżnić wartości instrumentalne, sytuacyjne i egzystencjalne (Wallis 1990). Należy jednak mieć na uwadze, iż kryteria oceny przestrzeni są kształtowane przede wszystkim w odniesieniu do odczuwanych potrzeb (Wallis 1990).

Zagadnienie waloryzacji przestrzeni miejskiej zarówno pod względem technik, metod badawczych jak również źródeł (także baz) danych mogących stanowić podstawę do przeprowadzenia oceny takiej przestrzeni szeroko omówiła Cieślak (2012)².

¹ W nurcie badań z zakresu geografii społeczno-ekonomicznej wartościowanie środowiska oznacza ocenę środowiska człowieka z punktu widzenia zaspokojenia jego potrzeb (Runge A., Runge J. 2008).

² Metody waloryzacji zostały zgrupowane według charakteru ocenianej przestrzeni. Wyróżniono metody waloryzacji fizjograficznej, do których włączono metodę stałych kategorii, zbiorczą kwalifikację ekofizjograficzną terenu oraz uproszczoną waloryzację geokompleksów. W ramach waloryzacji krajobrazów kulturowych przedstawiono metodę JARK-WAK Bogdanowskiego, metodę DCP w badaniu ciągłości przestrzeni oraz metodę wartościowania krajobrazu a pomocą kryterium linii prostej Janeckiego. Przegląd metod socjologicznej waloryzacji miasta objął ewaluację przestrzeni publicznych oraz ocenę bezpieczeństwa przestrzeni miejskiej. W części tej (przegląd metod) przybliżono także zagadnienie waloryzacji inwestycyjnej.

Definicję przestrzeni mieszkaniowej zaczerpnięto z publikacji L. Groeger (2013). W pracy tej podjęto się przeglądu oraz usystematyzowania zagadnień definicyjnych odnoszących się do rozumienia zakresu pojęciowego terminów środowisko mieszkaniowe i przestrzeń mieszkaniowa z uwzględnieniem różnych perspektyw naukowych, a także klasyfikacji przestrzeni. W efekcie autorka stworzyła własną definicję tego terminu wyraźnie nawiązującą do najogólniejszych i bezwzględnie przynależnych temu zagadnieniu cech. Przestrzeń mieszkaniowa została zdefiniowana jako „część przestrzeni (geograficznej), pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe, zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana przez ludność jako miejsce zamieszkania”. Przestrzeń mieszkaniową określono jako prywatną – odnoszącą się do samego mieszkania oraz publiczną – ogólnie dostępną.

A. Suliborski (1976) już w latach 70-tych, analizując strukturę środowiska mieszkaniowego wyróżnił cztery jego strefy: mieszkanie, budynek mieszkalny, teren otaczający budynek mieszkalny oraz przestrzeń położoną poza granicami nieruchomości, z którą człowiek pozostaje w bezpośrednim kontakcie z racji zamieszkiwania. Dwie pierwsze strefy określił wewnętrznym środowiskiem mieszkaniowym, natomiast dwie kolejne zewnętrznym środowiskiem mieszkaniowym. Strefy te różnią się między sobą jednorodnością treści, znamiennością formy, rozległością przestrzenną oraz funkcją. W kolejnych latach architekci, urbaniści i geografowie analizując przestrzeń miejską, a w niej zawartą przestrzeń mieszkaniową stosowali najczęściej klasyfikacje oparte na dostępności nawiązując do tego podziału, rozróżniając tym samym przestrzeń prywatną, którą można odnosić do wewnętrznego środowiska mieszkaniowego oraz przestrzeń publiczną utożsamianą z zewnętrznym środowiskiem mieszkaniowym³ (Chmielewski 2000; Kaczmarek 1996).

Na rolę zagospodarowania publicznych przestrzeni mieszkaniowych w podnoszeniu ich jakości już w latach 70. zwracał uwagę duński architekt J. Gehl (2009). Obecnie w Polsce kwestie dotyczące, jakości i kształtowania przestrzeni publicznych zyskały na znaczeniu. Przestrzeń ta daje możliwość interakcji społecznych, przyczynia się do więzi sąsiedzkich, daje poczucie satysfakcji i bezpieczeństwa (Bać 2004; Bonenberg 2008; Strumiłło 2010). Dobrej jakości przestrzeń publiczna pełni funkcję promocyjną dla danego obszaru i przyczynia się do jego rozwoju. Dlatego jednym z kluczowych problemów związanych z oceną współczesnej przestrzeni mieszkaniowej jest zdefiniowanie kryteriów wartościujących jej jakość użytkową na aktualnym poziomie rozwoju. Mając przy tym na uwadze,

³ Dla rozróżnienia zakresu znaczeniowego pojęć środowiska mieszkaniowego i przestrzeni mieszkaniowej fundamentalne znaczenie ma stwierdzenie teoretyka architektury Ch. Norberga-Schulza (2000), że środowisko jest dane człowiekowi, a przestrzeń sam kształtuje.

iż wspomniana przestrzeń należy do elementarnych potrzeb człowieka, zagadnienie to można uznać za fundamentalnie ważne z punktu widzenia kształtowania przyjaznych ludziom struktur osiedlowych.

Wskazane ujęcie problemu wynika bezpośrednio z systemowej struktury miasta, składającej się z dwóch autonomicznych podsystemów – urbanistycznego i społecznego, które są ze sobą organicznie powiązane i współdziałają na zasadzie sprzężeń zwrotnych (Wallis 1990).

W artykule podjęto się zaproponowania zmodyfikowanej metody audytu miejskiego, obejmującej system urbanistyczny i społeczny, do zastosowania w waloryzacji publicznej przestrzeni osiedli mieszkaniowych. Weryfikację metody jak i jej modyfikacje, dostosowane do celu badań, opracowano na podstawie analiz przeprowadzonych na osiedlu Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim oraz badań ankietowych z jego mieszkańcami realizowanych na potrzeby pracy magisterskiej K. Lasek (2021) „Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej na terenie osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim”.

2.2. Metoda audytu miejskiego

Szczegółowe informacje dotyczące idei oraz założeń metodologicznych audytu miejskiego przedstawione zostały w publikacji „System monitorowania rewitalizacji” przygotowanej przez Instytutu Rozwoju Miast (2010).

Audyt miejski został zdefiniowany jako metoda „zbierania, przetwarzania i wizualizacji danych przestrzennych, opisujących zjawiska i procesy społeczne, ekonomiczne oraz urbanistyczne, obserwowane w mieście” (System monitoringu rewitalizacji 2010: 29). Początek kształtowania się metody audytu miejskiego datuje się na lata 70 XX w., kiedy w Stanach Zjednoczonych zaczęto zwracać uwagę na konieczność monitorowania obszarów metropolitarnych. Funkcjonowały wówczas równolegle dwa terminy: Urban Audit oraz Urban Atlas. Drugie z wymienionych pojęć odnosiło się do publikowania serii map prezentujących wyniki określonych analiz w postaci atlasów. Z biegiem czasu zostały one przeniesione w sferę internetową i zaistniały jako powszechnie dzisiaj funkcjonujące geoportale. Formuła audytu miejskiego jest współcześnie wykorzystywana również w Europie, gdzie stanowi podstawę monitoringu obszarów zurbanizowanych poprzez dostarczanie obrazów satelitarnych oraz danych statystycznych o miastach gromadzonych w ramach programu Urban Audit. Z uwagi na fundamentalne znaczenie tych danych Eurostat podjął w 2005 roku decyzję o konieczności cyklicznego i stałego ich zbierania (co 3 lata). Istotne jest przy tym, iż podejście europejskie zakłada koncentrację na kontekście regionalnym, z kolei podejście zaproponowane przez Instytut Rozwoju Miast ukierunkowane jest na poziom miejski (wewnątrzmijski), a zaproponowana autorska modyfikacja dostosowuje metodę do skali i specyfiki osiedla mieszkaniowego.

Zasadniczym celem audytu miejskiego jest identyfikacja obszarów kryzysowych w mieście na podstawie wyników wewnątrzmijskich analiz zróżnicowania zjawisk społecznych, gospodarczych oraz przestrzennych. Analizy te prowadzi się w oparciu o kryteria obszarów kryzysowych, wyznaczone domyślnie na poziomie rządowym lub regionalnym. W szerszym kontekście, przy utrzymaniu cyklicznej realizacji badań, audyt umożliwia obserwację kierunków jakościowych przemian w przestrzeni określonego miasta. Jest także odpowiednią procedurą do wskazania zróżnicowania wewnątrzmijskich terenów mieszkaniowych, w tym starych dzielnic śródmiejskich, powojennych osiedli mieszkaniowych (także osiedli przyzakładowych), obszarów zabudowy jednorodzinnej i mieszanej ze stosunkowo niewielkimi enklawami przemysłu i usługami, jak również zabudowy podmiejskiej i wiejskiej znajdującej się w granicach miast.

Istotnym zagadnieniem na wczesnym etapie opracowania audytu jest przyjęcie metody podziału na mniejsze jednostki przestrzenne. Zgodnie z wytycznymi Instytutu Rozwoju Miast wyróżnić można dwa warianty podejścia do realizacji audytu miejskiego z punktu widzenia jednostek przestrzennych, według których prowadzone są analizy. Pierwszy wariant zakłada wykorzystanie jednostek urbanistycznych⁴, natomiast drugi jednostek modularnych. Z uwagi na potrzebę uzyskania porównywalności wyników dane powinny być gromadzone w ramach jednostek przestrzennych o wysokim stopniu podobieństwa między sobą. W związku z tym konieczne jest, aby jednostki urbanistyczne odznaczały się możliwie wysoką jednorodnością funkcjonalną oraz stosunkowo wysoką homogenicznością pod względem morfologicznym i społecznym. Istotne jest przy tym, iż stanowią one naturalne jednostki do zbierania i przedstawiania informacji oraz podejmowania działań rewitalizacyjnych. Z drugiej jednak strony zarówno kształt jak i wielkość oraz położenie rzutują na losowość określonych cech. Wykorzystanie tego wariantu utrudnia również uwzględnienie oddziaływania pomiędzy sąsiednimi obszarami.

Zastosowanie jednostek modularnych zakłada wykorzystanie siatki kwadratów dających możliwość prezentacji ciągłości zjawisk w przestrzeni. Ukazując miejsca ich koncentracji pozwala wyznaczyć ogniska deprawacji przestrzeni miejskiej. Warto przy tym podkreślić, iż badane obszary tematyczne są zasadniczo podobne do uwzględnianych przy zastosowaniu jednostek urbanistycznych. Istotną właściwością tego wariantu jest niezależność względem podziałów administracyjnych⁵ oraz wyższa szczegółowość identyfikacji obszarów kryzysowych.

Audyt miejski⁶ sporządza się dla dwóch autonomicznych, a zarazem ściśle powiązanych i pozostających we wzajemnej interakcjach podsystemów:

⁴ W przypadku jednostek urbanistycznych niezbędna jest generalizacja danych.

⁵ Dane zbierane są wówczas w terenie.

⁶ Procedurę realizacji audytu miejskiego opisano na przykładzie wariantu z zastosowaniem jednostek urbanistycznych.

społeczno-gospodarczego oraz urbanistycznego. Przygotowaniem audytu miejskiego powinien być szczególnie zainteresowany samorząd lokalny z uwagi na możliwość szerszego wykorzystania badań, zwłaszcza w zakresie prowadzenia polityk miejskich oraz wyznaczania lokalizacji różnego rodzaju interwencji publicznych.

Audyt miejski w podsystemie społeczno-gospodarczym sporządza się z wykorzystaniem wskaźników z zakresu demografii (wiek, płeć, miejsce zamieszkania), bezpieczeństwa (typ przestępstwa, miejsce przestępstwa), edukacji (wykształcenie, płeć, miejsce zamieszkania), wykluczenia społecznego (typ otrzymanego zasiłku, wysokość otrzymanego zasiłku, miejsce zamieszkania) i gospodarki (numer PKD, miejsce prowadzenia działalności). Wymienione wyżej dane pozyskać można w Urzędzie Miasta, bazie PESEL, Policji, Powiatowym Urzędzie Pracy oraz Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej. Na ich podstawie możliwe jest przedstawienie rozmieszczenia ludności, przestępstw, przedsiębiorstw handlowych i usługowych, poziomu ubóstwa czy bezrobocia. Analizy w podsystemie społeczno-gospodarczym, z uwagi na charakter polityki miejskiej w odniesieniu do tych zjawisk, prowadzi się najczęściej z wykorzystaniem jednostek urbanistycznych. Podkreślić należy, iż istotnym elementem audytu powinna być ocena procesów i trendów w celu określenia tempa i kierunku rozwoju.

Audyt miejski w podsystemie urbanistycznym realizowany jest w celu oceny jakości (skali degradacji) techniczno-funkcjonalnej tkanki miejskiej, zwłaszcza obszarów zabudowy mieszkaniowej. Powinien on także uwzględniać zagadnienia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego. Ocenie poddawane są następujące cechy tkanki miejskiej: a – budynki i budowle wymagające generalnego remontu, b – potrzeba termomodernizacji, c – substandardy architektoniczne nienadające się do modernizacji, d – uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy, e – potrzeba budowy, uzupełnienia lub odnowy przestrzeni publicznych, terenów zieleni, rekreacji i wypoczynku, f – budowa lub poprawa jakości i standardu dróg i chodników lokalnych. Każdy z wymienionych elementów oceniany jest w skali czterostopniowej: 0 – brak problemu lub jego znaczenie nieistotne w skali jednostki urbanistycznej; 1 – występowanie problemu (dotyczące do 10% obszaru/substancji); 2 – nasilenie problemu (dotyczące od 10% do 50% obszaru/substancji); 3 – szczególne nasilenie problemu (dotyczące powyżej 50% obszaru/substancji). Dane do analiz pozyskuje się w ramach inwentaryzacji urbanistycznej.

W odniesieniu do dziedzictwa kulturowego sporządza się mapę przedstawiającą obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, w tym: obiekty o najwyższej wartości kulturowej wpisane do rejestru zabytków, prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obiekty posiadające znaczne wartości kulturowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków; strefy pełnej ochrony konserwatorskiej; strefy ochrony konserwatorskiej; strefy ochrony krajobrazu; strefy ochrony archeologicznej, strefy ochrony ekspozycji; strefy ścisłej ochrony

archeologicznej; strefy obserwacji archeologicznej. Na podstawie wykonanej inwentaryzacji przeprowadza się typologię jednostek urbanistycznych według jakości i znaczenia dziedzictwa kulturowego. W ramach typologii wyróżnia się cztery stopnie jego koncentracji: 0 – nie występują; 1 – pojedyncze obiekty lub obszar objęty ochroną; 2 – koncentracja obiektów wpisanych do gminnej ewidencji, pojedyncze bardzo wartościowe obiekty; 3 – koncentracja obiektów o najwyższej wartości kulturowej na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Oprócz wskazanych wyższej zasadniczych składników audytu miejskiego wyróżnić można także wskaźniki uzupełniające, uwzględniające ocenę i identyfikację znaczenia jednostek urbanistycznych w oparciu o typologię jednostek urbanistycznych według czterech klas obszarów: zabudowy jednorodzinnej; zabudowy mieszanej jednorodzinnej i wielorodzinnej; zabudowy wielorodzinnej oraz pełniących funkcje ponadlokalne; zabudowy centralnej i śródmiejskiej, pełniące funkcje ponadlokalne i ponadmiejskie. Elementem uzupełniającym powinna być również ocena dostępności⁷ do podstawowych usług: szkół podstawowych, aptek, przystanków komunikacji publicznej, ośrodków podstawowej opieki zdrowotnej.

Instytut Rozwoju Miast w ramach kompleksowej realizacji audytu na potrzeby polityki miejskiej proponuje także inwentaryzacje terenów przemysłowych i zdegradowanych poza obszarami mieszkalnictwa. W tym celu obszary klasyfikowane są pod względem zagrożenia, jakie stanowią dla środowiska naturalnego i ludzi, a także w kontekście wymaganej interwencji. Za tworzenie bazy danych o terenach zdegradowanych powinny odpowiadać urzędy marszałkowskie⁸.

Na podstawie informacji zgromadzonych w układzie jednostek urbanistycznych należy wskazać obszary szczególnie zagrożone deprawacją społeczną, gospodarczą i urbanistyczną. W następstwie tego, w oparciu o określone graniczne wartości wskaźników (kryteria), wyznacza się obszary kryzysowe. Zakłada się przy tym opracowanie dwóch syntetycznych wskaźników kryzysowych dla jednostek urbanistycznych – osobno dla podsystemu społeczno-gospodarczego oraz dla podsystemu urbanistycznego. Do syntetycznej oceny natężenia zjawisk kryzysowych w podsystemie społecznym wykorzystuje się przyjęty w ramach analiz zbiór wskaźników⁹ ocenianych w odniesieniu do średniej dla miasta (jeżeli dany wskaźnik jest niższy od średniej dla miasta przyznaje się –1 (minus jeden) punkt, natomiast jeżeli dany wskaźnik jest wyższy od średniej dla miasta przyznaje się +1 (plus jeden) punkt. Po zsumowaniu ocen dla poszczególnych jednostek według wyróżnionych wskaźników uzyskuje się natężenie kryzysu w podsystemie

⁷ W ramach metody oceny dostępności wykorzystuje się ekwidystanty.

⁸ Przyjmuje się także, iż mogą to być Regionalne Obserwatoria Rozwoju Terytorialnego – ROPR.

⁹ W opracowaniu przygotowanym przez Instytut Rozwoju Miast przyjęto zespół siedmiu wskaźników.

społecznym. Analogiczną ocenę przeprowadza się dla podsystemu urbanistycznego w oparciu o wyniki opisanej wcześniej inwentaryzacji.

W oparciu o omówione wyżej wskaźniki cząstkowe (dla podsystemu społecznego i urbanistycznego) należy wykonać czteropolową typologię uwzględniającą obszary następujących klas: brak kryzysu; kryzys dotyczy podsystemu urbanistycznego; kryzys dotyczy podsystemu społeczno-gospodarczego; kryzys dotyczy podsystemu społeczno-gospodarczego i urbanistycznego.

Na potrzebę dostosowania metody audytu miejskiego do skali mniejszych jednostek przestrzennych oraz ich specyfiki zwróciła w swoich publikacjach uwagę W. Dragan. Metoda audytu miejskiego została tam wykorzystana do oceny jakości zagospodarowania dzielnicy staromiejskiej Mysłowic (Dragan 2015a) oraz dawnego osiedla kolejowego Sosnowiec Maczki (Dragan 2015b). Autorka ograniczyła się do zbadania podsystemu urbanistycznego przyjmując ulice jako jednostki analizy. Przyjęcie ulic jako jednostek urbanistycznych wymagało uwzględnienia ich długości, która z uwagi na możliwość występowania różnej liczby obiektów podlegających ocenie, może wpływać na zaburzenie wyników analiz. Powinno się zatem dążyć do osiągnięcia możliwie podobnych odcinków ulic posiadających zbliżoną liczbę obiektów. W pracy przedstawiony został również schemat procedury badawczej wpisanej w realizację audytu miejskiego, w ramach której wyróżniono trzy zasadnicze fazy: przygotowania, realizacji oraz opracowania i analiz. W ramach pierwszej nich dokonuje się analizy archiwalnych materiałów kartograficznych, w celu doboru obszaru badań. Następnie należy podzielić wybrany obszar na tereny funkcjonalne¹⁰ oraz wydzielić obiekty zabytkowe. Na fazę drugą (realizacji) składają się badania terenowe, które obejmują wypełnienie matrycy danych (ocena ulic pod względem wyróżnionych cech) oraz dokumentacji fotograficznej. Wypełnienie matrycy danych, należącej do drugiej fazy audytu, polega na ocenie poszczególnych ulic wchodzących w skład osiedla pod względem wyróżnionych cech w skali od 0 do 3¹¹. Na ostatnim etapie (opracowania i analiz) wykonuje się mapę degradacji przestrzeni oraz związane z tym analizy. Badania potwierdziły możliwość oraz zasadność odrębnego analizowania podsystemu urbanistycznego jako autonomicznego składnika przestrzeni miejskiej.

Wskazać można również alternatywne ujęcia audytu miejskiego, których zakres tematyczny odnosi się do różnych sfer zarządzania miastem. W nawiązaniu do celów może on dotyczyć: identyfikacji możliwości realizacji zamierzeń rozwojowych miast, w tym zbioru potencjałów, obejmującego wszystkie jego rozpoznane składniki, włącznie z elementami stanowiącymi wady miasta; zasobów

¹⁰ Wyznaczenie terenów funkcjonalnych podyktowane jest koniecznością przygotowania odrębnych audytów dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

¹¹ Cechy oraz skala ocen zostały zaczerpnięte z publikacji Instytutu rewitalizacji miasta (2010).

występujących na jego obszarze, z uwzględnieniem cech ich dostępności, barier rozwoju miasta wynikających z istniejących uwarunkowań; celów podmiotów funkcjonujących na terenie miasta, posiadających niezależność w zakresie własnych decyzji rozwojowych, z uwzględnieniem zamierzenia istotnych dla miasta jednostek gospodarczych oraz zarządzających obiektami symbolicznymi (Czornik 2016). Audyt miejski może być także wykorzystywany do oceny ryzyka wynikającego z zaangażowania zasobów miejskich, jak również kontroli zgodności z celami użytkowników miasta oraz przygotowania wniosków stanowiących podłoże dla wyznaczenia kierunków rozwoju miasta (Czornik 2016).

2.3. Waloryzacja przestrzeni osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim

W pracy magisterskiej K. Lasek (2021) wykorzystał metodę audytu miejskiego do waloryzacji publicznej przestrzeni mieszkaniowej na terenie osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim. Podobnie jak w publikacjach W. Dragan (2015a, 2015b), w pracy magisterskiej K. Laska (2021) ograniczono się do zbadania podsystemu urbanistycznego, który analizowany był w układzie ulic i oceniany w skali czterostopniowej (włączając 0 – brak problemu) (wzorem podejścia W. Dragan 2015a, 2015b).

Schemat zastosowanej procedury badawczej wpisanej w realizację audytu miejskiego składa się z trzech zasadniczych faz: przygotowania, realizacji oraz opracowania i analiz. W ramach pierwszej nich dokonuje się analizy archiwalnych materiałów kartograficznych, w celu doboru obszaru badań. Następnie należy podzielić wybrany obszar na tereny funkcjonalne¹² oraz wydzielić obiekty zabytkowe¹³. Na fazę drugą (realizacji) składają się badania terenowe, które obejmują wypełnienie matrycy danych (ocena ulic pod względem wyróżnionych cech) oraz dokumentacji fotograficznej. Wypełnienie matrycy danych, należącej do drugiej fazy audytu, polega na ocenie poszczególnych ulic wchodzących w skład osiedla pod względem wyróżnionych cech w skali od 0 do 3¹⁴. Na ostatnim etapie (opracowania i analiz) wykonuje się mapę degradacji przestrzeni oraz związane z tym analizy. Badania potwierdziły możliwość oraz zasadność odrębnego analizowania podsystemu urbanistycznego jako autonomicznego składnika przestrzeni miejskiej.

¹² Wyznaczenie terenów funkcjonalnych podyktowane jest koniecznością przygotowania odrębnych audytów dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

¹³ W granicach obszaru badań nie zidentyfikowano żadnych obiektów zabytkowych.

¹⁴ Cechy oraz skala ocen zostały zaczerpnięte z publikacji Instytutu rewitalizacji miasta (2010).



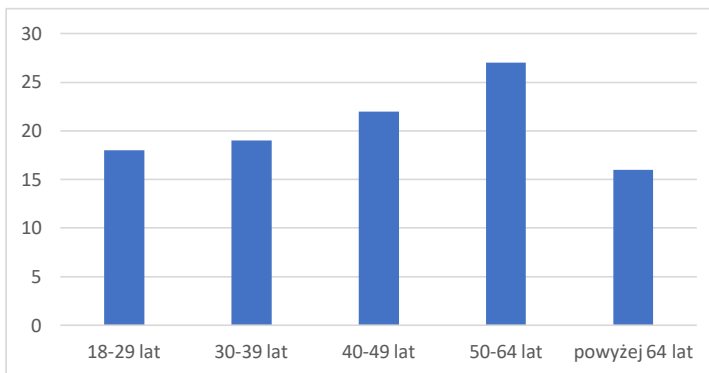
Ryc. 1. Syntetyczna ocena ulic osiedla Wyzwolenia

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej oraz Kartograficznej w Łodzi oraz inwentaryzacji w terenie według stanu na 31.08.2020.

Przeprowadzone badanie pozwoliło stwierdzić stosunkowo wysokie zróżnicowanie jakości publicznej przestrzeni mieszkaniowej na badanym osiedlu (ryc. 1). Klasyfikacja ulic według stopni degradacji określonych elementów zagospodarowania objęła zarówno jednostki wyróżniające się brakiem problemów w zakresie analizowanych cech, jak również ulice charakteryzujące się umiarkowanym występowaniem problemów lub ich nasileniem, a zatem cechujące się znaczącym udziałem dysfunkcji w określonych obszarach tematycznych i wymagające złożonej renowacji obejmującej większe fragmenty przestrzeni, jak również jednostkę o szczególnym nasileniu problemów w zagospodarowaniu (stopnie krańcowe objęły najmniejszą liczbę ulic). Uzyskanie zróżnicowanego obrazu osiedla pod względem poziomu degradacji wyróżnionych cech pozwoliło stwierdzić zasadność stosowania metody audytu miejskiego jako narzędzia waloryzacji publicznej przestrzeni mieszkaniowej w kontekście formułowania polityki mieszkaniowej oraz działań rewitalizacyjnych, zauważając jednocześnie potrzebę jej wyśszego dostosowania do badania współczesnych struktur mieszkaniowych, w tym osiedlowych

Metoda ta została uzupełniona społecznym postrzeganiem wspomnianej przestrzeni przez jej mieszkańców, uzyskanym w drodze realizacji sondażowego badania ankietowego, w ramach którego zastosowano próbę dostępnościową.

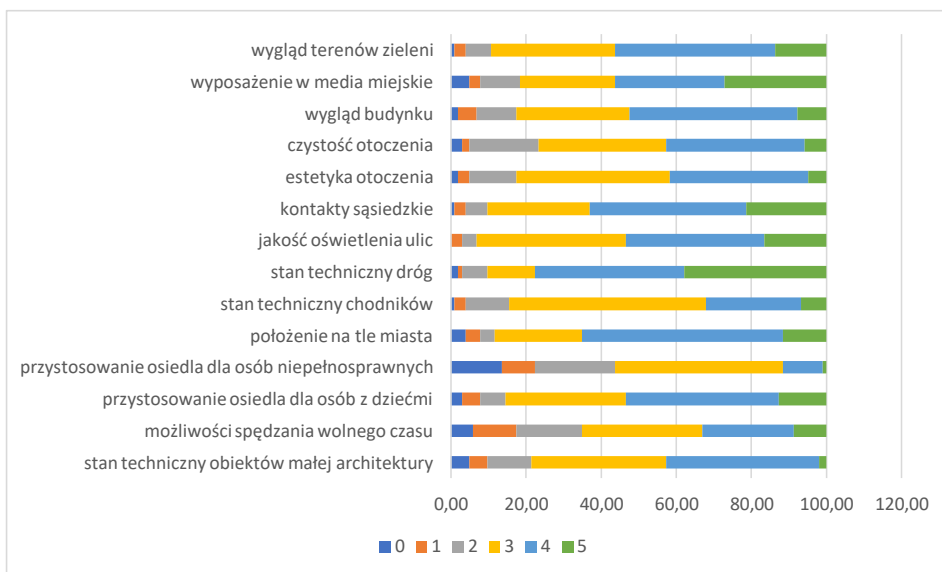
Badanie przeprowadzone zostało w sposób bezpośredni oraz za pomocą łącza internetowego. Uzyskano łącznie 103 ankiety (51% przebadanej społeczności stanowili mężczyźni, 49% kobiety). Badaniu poddano jedynie osoby pełnoletnie. Najliczniejszą grupę stanowili respondenci w wieku od 50 do 64 lat (27 osób). Nieco mniej ankietowanych znalazło się w przedziale wiekowym od 40 do 49 lat (22 osoby). Ankieta objęła również 20 osób w wieku od 30 do 39 lat oraz 18 osób w wieku od 18 do 29 lat. Najstarsi przebadani mieszkańcy, będący w wieku powyżej 64 lat, stanowili najmniej liczną grupę (16 osób) (ryc. 2).



Ryc. 2. Struktura wiekowa respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego w roku 2020 na grupie 103 mieszkańców osiedla Wyzwolenia.

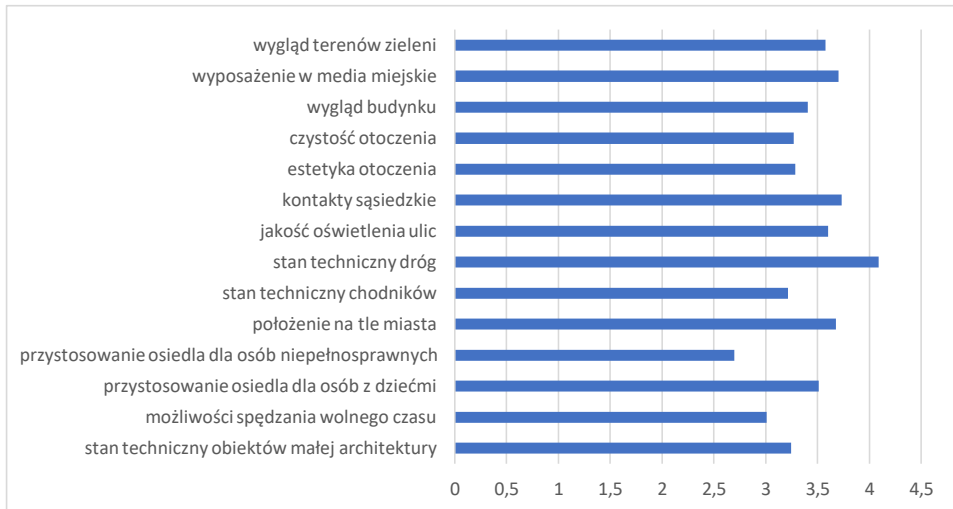
Na podstawie zdobytych doświadczeń uznano, iż jedną z istotnych modyfikacji audytu miejskiego powinno być wydzielenie jakości dróg oraz jakości chodników jako osobnych kategorii zagospodarowania poddawanych ocenie w przyjętej skali punktowej. Analiza uzyskanych danych ankietowych pozwoliła zauważyć wyraźny rozdzźwięk między tymi elementami w opinii mieszkańców przedmiotowego osiedla. W ujęciu bardziej szczegółowym stan techniczny dróg otrzymał najlepszą notę pod względem średniej wartości ocen, natomiast stan techniczny chodników znalazł się w grupie zmiennych o najmniejszym udziale najwyższej oceny punktowej (5) w strukturze ocen, będąc zarazem jedną z najniżej ocenionych cech pod względem oceny uśrednionej (ryc. 3). Różnica ta została uznana za podstawę wydzielenia wskazanych kategorii jako osobnych składników oceny audytu miejskiego, zwłaszcza, iż obserwacja osiedla Wyzwolenia pozwoliła stwierdzić wysoką częstość występowania takiej sytuacji w obrębie poszczególnych ulic. Wydzielenie wspomnianych cech uznano za zasadne także z uwagi na możliwość występowania błędów interpretacyjnych wynikających z nadawania jednej noty zmiennej łączącej dwa, często niejednakowe pod względem stopnia degradacji elementy zagospodarowania.



Ryc. 3. Struktura odpowiedzi na pytanie „Jak ocenia Pan/Pani osiedle Wyzwolenia pod względem niżej wymienionych cech w skali 0–5 pkt (0 pkt. – nie wiem, 1 pkt – ocena bardzo niska, 2 pkt. – ocena niska, 3 pkt. – ocena średnia, 4 pkt. – ocena wysoka, 5 pkt. – ocena bardzo wysoka)?”

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego w roku 2020 na grupie 103 mieszkańców osiedla Wyzwolenia.

Pod względem wartości uśrednionych wysoko ocenione zostały również kontakty sąsiedzkie. Należy mieć jednak na uwadze, iż ich średnia ocen wyniosła 3,74, co pozwala zauważyć widoczny spadek w stosunku do najwyższej ocenianej cechy (stanu technicznego dróg) (ryc. 4). Warto też zauważyć, iż wspomniane dwie zmienne odnoszą się do podstawowych kategorii sfery urbanistycznej i społecznej, przez co ich pozytywna ocena może w istotnym stopniu decydować o ogólnym postrzeganiu osiedla, co znalazło odzwierciedlenie w badaniu przeprowadzonym na społeczności osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim (Lasek 2021).



Ryc. 4. Średnie wartości cech zagospodarowania przestrzennego osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego w roku 2020 na grupie 103 mieszkańców osiedla Wyzwolenia.

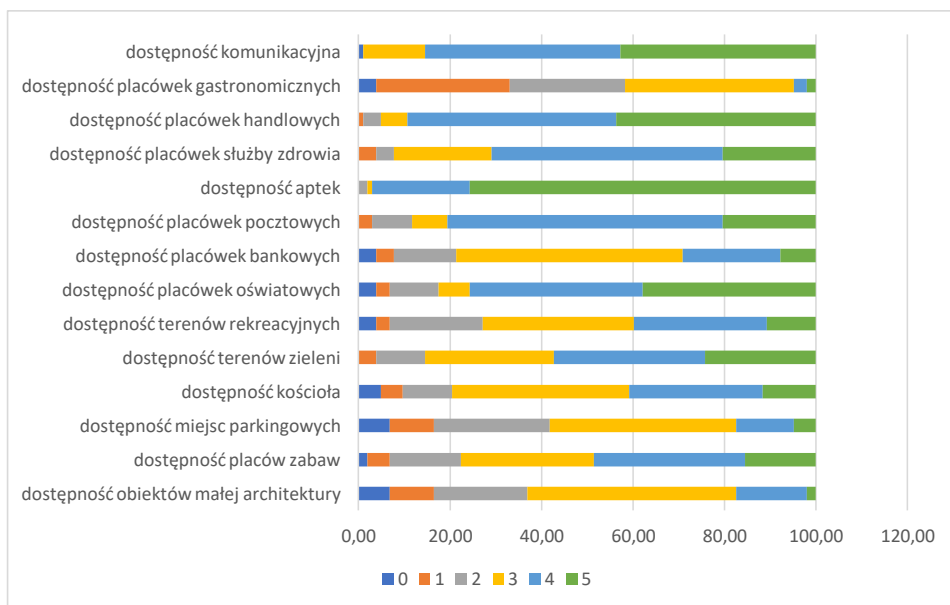
W odniesieniu do proponowanych dodatkowych cech przewidzianych do uwzględnienia w ramach audytu miejskiego wyniki badania społecznego wykazały negatywną ocenę czystości otoczenia, stanu technicznego obiektów małej architektury oraz przystosowania osiedla do potrzeb osób niepełnosprawnych¹⁵. Znalazły się one także w grupie zmiennych o najmniejszym udziale najwyższej oceny punktowej (5) w ogólnej strukturze ocen¹⁶. Nakreślone wyżej właściwości postrzegania publicznej przestrzeni mieszkaniowej przez lokalną społeczność świadczą z jednej strony o niedoborze jakościowym i ilościowym wymienionych elementów, z drugiej natomiast o istotności tych składników zagospodarowania

¹⁵ W ujęciu szczegółowym wyraźnie niskie noty uzyskiwały: wygląd budynku, estetyka otoczenia, czystość otoczenia, stan techniczny obiektów małej architektury, stan techniczny chodników oraz możliwości spędzania wolnego czasu, natomiast zdecydowanie najgorszej ocenione zostało przystosowanie osiedla do potrzeb osób niepełnosprawnych.

¹⁶ Analiza wyników ankietowych pozwoliła stwierdzić, iż najwyższa ocena punktowa (5) posiadała najmniejszy udział w przypadku takich cech osiedla jak: przystosowanie osiedla dla osób niepełnosprawnych, stan techniczny obiektów małej architektury, czystość otoczenia, estetyka otoczenia, stan techniczny chodników, wygląd budynku możliwości spędzania wolnego czasu.

Należy jednak zaznaczyć, iż w przypadku stanu technicznego obiektów małej architektury szczególnie duży udział przypada ocenie punktowej 4 oraz 3, co pozwala stwierdzić, iż stosunkowo dużo osób ocenia tę cechę dobrze.

dla mieszkańców osiedla. Są to jednocześnie elementy jednoznacznie przynależne sferze jakości publicznej przestrzeni mieszkaniowej, gdyż wpływają w sposób bezpośredni na komfort codziennego życia, przede wszystkim w kontekście przemieszczania się w lokalnej skali przestrzennej. Zgodnie z powyższym uznano za niezbędne wprowadzenie tych elementów do katalogu cech waloryzowanych drogą audytu. Warto też odnotować, iż najniższa nota punktowa (1) uzyskała największy udział (11,65%) w strukturze ocen możliwości spędzania wolnego czasu, jednak uznano, iż cecha ta nie może podlegać obiektywnej i bezpośredniej ocenie w terenie.

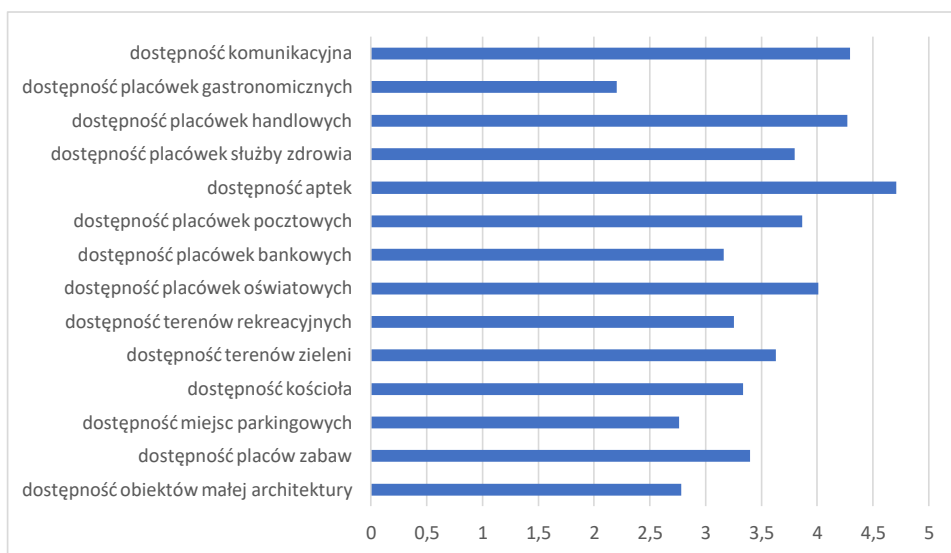


Ryc. 5. Struktura odpowiedzi na pytanie 8. Jak ocenia Pan/Pani osiedle Wyzwolenia pod względem niżej wymienionych cech w zakresie ich dostępności w skali 0–5 pkt (0 pkt. – nie wiem, 1 pkt. – ocena bardzo niska, 2 pkt. – ocena niska, 3 pkt. – ocena średnia, 4 pkt. – ocena wysoka, 5 pkt. – ocena bardzo wysoka)?”

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego w roku 2020 na grupie 103 mieszkańców osiedla Wyzwolenia.

Zaproponowany katalog zmiennych uwzględnionych przy badaniu przestrzeni mieszkaniowej z zastosowaniem audytu miejskiego obejmuje potrzebę utworzenia lub odnowy elementów małej architektury. Jest to jeden z kluczowych składników przestrzeni publicznych, odgrywający istotną rolę w zakresie integracji mieszkańców oraz w znacznym stopniu decydujący o przystosowaniu osiedla do potrzeb osób starszych oraz z ograniczonymi zdolnościami ruchowymi.

W badaniu ankietowym przeprowadzonym na społeczności osiedla Wyzwolenia, wraz z dostępnością placówek gastronomicznych i miejsc parkingowych, dostępność wspomnianych obiektów charakteryzowała się wysokim udziałem najniższych ocen punktowych (ryc. 5) oraz najgorszą pozycją pod względem średniej oceny (ryc. 6).



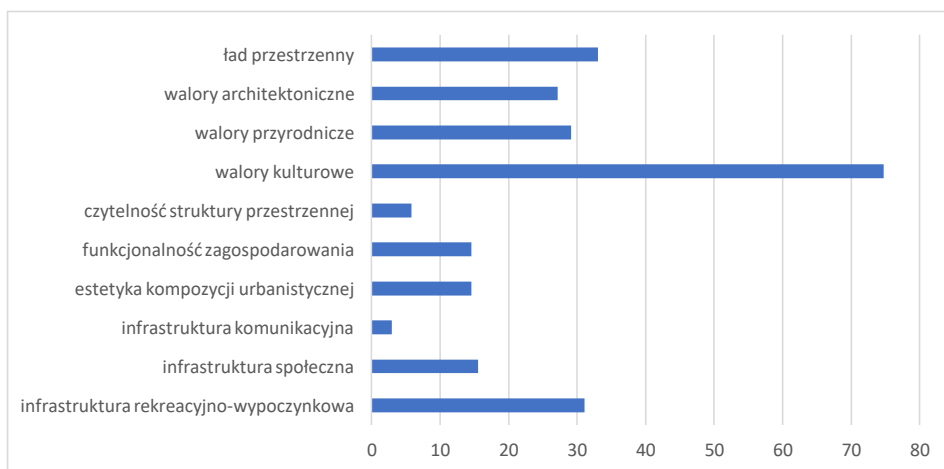
Ryc. 6. Średnie wartości dostępności określonych elementów zagospodarowania przestrzennego osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego w roku 2020 na grupie 103 mieszkańców osiedla Wyzwolenia.

Konieczność wprowadzenia wskazanej cechy wynikała zatem z wyraźnie niskiej oceny zarówno stanu jak i dostępności wspomnianych elementów. Warto też odnotować, iż dla kategorii tej właściwy był stosunkowo wysoki udział najslabszych ocen punktowych (ryc. 5). Świadczy to o wysokim znaczeniu tego rodzaju składników zagospodarowania dla mieszkańców osiedla, zwłaszcza dla komfortu życia osób starszych. Należy przy tym zaznaczyć, iż wybór dodatkowych zmiennych audytu miejskiego podyktowany był możliwością jednoznacznej weryfikacji oraz oceny, przez co część z nich odrzucona została w ramach selekcji opartej na wskazanych warunkach. Uwzględniano również istotność danej cechy zagospodarowania z punktu widzenia jego przynależności do kategorii publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

Za istotny element zagospodarowania, konieczny do uwzględnienia w audycie miejskim uznano także tereny zieleni, których znaczenie dla ludności zamieszkującej określone struktury mieszkaniowe jest niezaprzeczalne, zarówno z punktu

widzenia potrzeb estetycznych i wypoczynkowych mieszkańców jak również kształtowania zrównoważonego środowiska życia. Mieszkańcy badanej społeczności zauważali istotne braki w zakresie walorów przyrodniczych (29,13%), nadając im jednocześnie, w sposób pośredni, istotną wartość (ryc. 7). Włączenie wskazanej cechy znajduje zatem uzasadnienie także w społecznym postrzeganiu publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Warto też odnotować, iż w opinii mieszkańców osiedla Wyzwolenia na temat deficytowych stref jego zagospodarowania respondenci wskazywali zdecydowanie najczęściej na walory kulturowe (aż 74,46% ankietowanych wybrało tę odpowiedź), jednak ogólne właściwości związane z ich występowaniem w granicach struktur mieszkaniowych, w tym osiedlowych, a także ich związek relacyjny z przestrzenią mieszkaniową na płaszczyźnie integralności i przynależności nie pozwoliły na ich uwzględnienie.



Ryc. 7. Struktura odpowiedzi na pytanie „W jakich sferach zagospodarowania osiedla zauważa Pan/Pani największe braki (proszę zaznaczyć maksymalnie trzy odpowiedzi)?”
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego w roku 2020 na grupie 103 mieszkańców osiedla Wyzwolenia.

Stwierdzono, iż zaproponowany dodatkowy zespół cech przewidzianych do uwzględnienia w ramach realizacji audytu miejskiego dla obszarów mieszkaniowych odznacza się silną przynależnością dla kategorii publicznej przestrzeni mieszkaniowej stanowiąc zarazem dopełnienie katalogu przedstawionego przez Instytut Rozwoju Miast. Zasadniczą ich właściwością jest podporządkowanie potrzebom codziennego życia, w tym komfortu przemieszczania się i zaspokajania potrzeb estetycznych (w kontekście funkcjonowania w ramach przyjaznych struktur mieszkaniowych), a także włączenia do treści audytu potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym osób o ograniczonych zdolnościach ruchowych.

2.4. Wnioski i rekomendacje do stosowania modyfikowanej metody audytu miejskiego do waloryzacji przestrzeni mieszkaniowej osiedla mieszkaniowego

Zasadniczym celem audytu miejskiego w odniesieniu do badania przestrzeni mieszkaniowej jest jej ocena pod kątem wyróżnionych cech w przyjętej skali punktowej, w celu określenia stopnia nasilenia problemów w zagospodarowaniu poszczególnych ulic, których identyfikacja umożliwi wskazanie tych, które charakteryzują się najwyższym stopniem nasilenia problemów w sferze urbanistyczno-architektonicznej (a zatem wymagających interwencji w pierwszej kolejności) oraz, w zależności od założonych celów społecznych, dając tym samym podstawy do wyznaczenia kierunków zmian w zagospodarowaniu.

Analizując przydatność audytu miejskiego do oceny określonych obszarów publicznej przestrzeni mieszkaniowej za pośrednictwem waloryzacji istniejącego zagospodarowania należy stwierdzić, iż pozwala on na weryfikację kluczowych oraz nieco uogólnionych elementów należących do przedmiotowej kategorii, nie wyczerpując zarazem w pełni ich katalogu. Podstawową zaletą audytu jest jego prostota w warstwie proceduralnej oraz analitycznej (nieskomplikowana punktacja, możliwość obliczania wartości średnich, wyniki zobrazowane przestrzennie na mapach) dająca możliwość szerokiego stosowania, szczególnie przez samorządy lokalne, także w kontekście niskich kosztów realizacji takich badań. Analizy podsystemów urbanistycznego i społecznego w obszarze mieszkalnictwa prowadzi się najczęściej przy wykorzystaniu jednostek urbanistycznych. Korzystnym podejściem jest w szczególności realizacja audytu w układzie ulic. Daje to możliwość odniesienia wyników do zakodowanych w świadomości mieszkańców jednostek referencyjnych oraz określenie rekomendacji w ramach jednoznacznie określonych, również w sensie administracyjnym, przestrzeni miasta. Badania przeprowadzone w ramach pracy magisterskiej pozwoliły również wskazać na istotną rolę badania społecznego¹⁷ jako uzupełniania dla wyników audytu sporządzonego dla podsystemu urbanistycznego. Jest ono zarazem formą uwzględnienia partycypacji społecznej w kształtowaniu wytycznych do gospodarowania przestrzenią mieszkaniową. Należy też zaznaczyć, iż w opracowaniu skupiono się na badaniu publicznej przestrzeni mieszkaniowej, jednak w zależności od założonych celów waloryzacja może zostać uzupełniona o ocenę prywatnej przestrzeni mieszkaniowej jako równoważnej składowej ogólnej kategorii badanej przestrzeni.

Zestawienie uzyskanych w ten sposób danych (drogą audytu miejskiego oraz badania ankietowego), poprzez skonfrontowanie ujęcia możliwie obiektywnego z subiektywnym, pozwala otrzymać pełniejszy obraz jakości przestrzeni

¹⁷ Badanie to powinno być również przeprowadzane w układzie ulic.

mieszkaniowej. Wyznaczanie działań interwencyjnych w oparciu o te dwa spojrzenia rzutować powinno na wieloaspektową odnowę przestrzeni mieszkaniowej.

Zgodnie z przedstawionym wcześniej opisem realizacja audytu składa się z trzech zasadniczych faz:

1. Przygotowania
2. Realizacji
3. Opracowania i analiz

Doświadczenia zdobyte w ramach realizacji audytu, a także analizy postrzegania przestrzeni mieszkaniowej osiedla Wyzwolenia, rozpoznanego w drodze badania ankietowego przeprowadzonego na grupie 103 osób, pozwoliły sformułować określone modyfikacje w jeszcze wyższym stopniu przystosowujące wspomnianą metodę do badania przestrzeni mieszkaniowej. Przede wszystkim, w oparciu o autorskie analizy i spostrzeżenia, zaproponowano rozszerzenie listy badanych problemów dotyczących jakości przestrzeni mieszkaniowej. Warto zauważyć, iż potrzeba aktualizacji ocenianych właściwości zagospodarowania wynika m.in. ze zmian preferencji ludności związanych z miejscem zamieszkania w zależności od rozwoju społeczno-gospodarczego, przez co czynności w tym zakresie powinny być podejmowane regularnie. Włączenie do analiz dodatkowych cech zostało również podyktowane potrzebą uwzględnienia reprezentacji różnych sfer przestrzeni mieszkaniowej o podstawowym znaczeniu dla jakości życia w obrębie osiedla, których wzajemne relacje przestrzenne oraz odpowiednie nasycenie w granicach poszczególnych ulic (lub innych jednostek urbanistycznych), a zwłaszcza kompletność zbioru tych elementów, rzutuje na codzienny komfort życia. Zgodnie z przedstawionymi wcześniej autorskimi zmianami katalogu zmiennych obejmuje 11 następujących cech:

- budynki wymagające generalnego remontu;
- potrzeba termomodernizacji;
- substandardy architektoniczne nie nadające się do modernizacji;
- uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy;
- potrzeba budowy, uzupełnienia lub odnowy przestrzeni publicznych;
- budowa lub poprawa jakości i standardu dróg;
- budowa lub poprawa jakości i standardu chodników;
- potrzeba utworzenia, uzupełnienia lub odnowy terenów zieleni;
- potrzeba dostosowania przestrzeni dla osób starszych, niepełnosprawnych i dzieci;
- potrzeba utworzenia lub odnowy elementów małej architektury;
- potrzeba poprawy czystości otoczenia.

W ramach modyfikacji metody audytu miejskiego przyjęto także, iż każda cecha powinna być oceniana w skali 1–5, co stanowi rozszerzenie i uszczegółowienie kategoryzacji punktowej w stosunku do założeń proponowanych przez

Instytut Rozwoju Miast. W kształcie docelowym miałyby się ona składać z następujących stopni oceny:

- 0 – brak problemu (0%),
- 1 – problem dotyczy do 10% badanej substancji (niewielkie nasilenie problemu),
- 2 – problem dotyczy od 10% do 25% badanej substancji (umiarkowane nasilenie problemu),
- 3 – problem dotyczy od 25% do 50% badanej substancji (wyraźne nasilenie problemu),
- 4 – problem dotyczy od 50% do 75% badanej substancji (szczególne nasilenie problemu),
- 5 – problem dotyczy powyżej 75% badanej substancji (krytyczne nasilenie problemu).

Z przyjęciem tego podejścia wiąże się przede wszystkim wydłużenie realizacji audytu, jednak z punktu widzenia planowania szczegółowego harmonogramu działań interwencyjnych zmiana ta może odgrywać istotną rolę, pozostając w granicach wykonalności w kontekście bezpośredniej oceny stanu danej właściwości zagospodarowania w terenie. Uszczegółowienie kategoryzacji, zarówno w odniesieniu do zestawu badanych cech, jak również skali ocen służy dostosowaniu metody do skali osiedla mieszkaniowego i charakteru jego zagospodarowania, dając podstawę dla wieloaspektowej i kompleksowej oceny oraz racjonalnego planowania struktur mieszkaniowych. Skala czterostopniowa pozwala uzyskać zgeneralizowany obraz degradacji badanej przestrzeni, jednak w przypadku konieczności redystrybucji ograniczonych środków finansowych na działania skierowane ku odnowie jednostek najbardziej zdegradowanych (włączając w to potrzebę jednoznacznego określenia obszarów deficytowych), może on okazać się niewystarczający ze względu na umieszczenie większej liczby jednostek na tym samym szczeblu oceny, a tym samym utrudniać wskazanie w ich obrębie tych bardziej zdegradowanych (co w przypadku ograniczonych środków może mieć istotne znaczenie). Przyjęcie sześciostopniowej skali (włączając ocenę 0 – brak problemu), opartej na względnie podobnych zakresach procentowych przypisanych poszczególnych stopniom oceny, daje szansę uzyskania bardziej przejrzystego układu szczebli degradacji w obrębie badanego obszaru pozwalając na efektywniejsze zaplanowanie następujących po sobie działań rewitalizacyjnych/remontowych. Znajduje również uzasadnienie w charakterystyce wielkościowej większości osiedli mieszkaniowych, które ze względu na stosunkowo niewielkie rozmiary w skali miasta, pozwalają na wnikliwsze analizy w terenie.

Interpretacja wyników audytu miejskiego powinna uwzględniać analizę badanych cech osiedla rozpatrywanych w układzie ulic z wykorzystaniem dokumentacji fotograficznej oraz sporządzonych opracowań kartograficznych prezentujących każdą cechę osobno, a także analizę syntetycznej oceny przestrzeni mieszkaniowej przeprowadzoną w analogiczny sposób. Elementem wzbogacającym analizy

powinna być tabela przedstawiająca sumaryczną długość oraz udział w ogólnej strukturze ulic o jednakowej syntetycznej ocenie badanej przestrzeni, a także analogiczne tabele sporządzone dla każdej z wyróżnionych cech. Ujęcie to wynika bezpośrednio z potrzeby uzyskania wielostronnych analiz stanowiących podłoże dla przyszłych decyzji interwencyjnych.

Przy badaniu przedmiotowych obszarów niezbędne jest zatem ściśle i możliwe wyczerpujące zestawienie cech poddawanych ocenie celem kompleksowej analizy obecnego stanu oraz jednoznacznego wyznaczenia obszarów kryzysowych. Zakłada się, iż zaproponowany zestaw zmiennych uwzględnia najistotniejsze właściwości publicznej przestrzeni mieszkaniowej, nie wykraczając jednocześnie poza granice jego wykonalności w zakresie niezbędnego nakładu pracy i czasu. Jest to o tyle ważne, iż metoda ta powinna mieć powszechne zastosowanie w praktyce formułowania polityki miejskiej przez co odznaczać się powinna optymalnym nakładem szeroko pojętych kosztów. Niezwykle istotne jest również zachowanie cykliczności przeprowadzania audytu miejskiego, gdyż pozwala to uzyskać obraz przemian jakie dokonują się w określonej przestrzeni mieszkaniowej, dając tym samym podstawy do formułowania polityk miejskich w dłuższych horyzontach czasowych zogniskowanych na określonych aspektach działań interwencyjnych lub, szerzej, rozwojowych. Należy również podkreślić, iż nadrzędnym celem ogółu działań wpisanych w realizację audytu miejskiego powinno być przede wszystkim polepszenie jakości życia w obrębie określonych struktur mieszkaniowych.

Literatura

- Bač Z., 2004, *Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego*. Habitaty 2003, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Bonenberg W., 2008, *Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych*, „Urbanista”, 12.
- Chmielewski J.M., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Cieślak I. (red.), 2012, *Współczesna waloryzacja przestrzeni zurbanizowanej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wamińskiego-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn.
- Czornik M., 2016, *Cele audytu miejskiego*, „Studia Ekonomiczne”, 270: 29–37, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.
- Dragan W., 2015a, *Audyt miejski w procesie rewitalizacji dzielnic staromiejskich (na przykładzie Mysłowic)*, „Studia Miejskie”, 17: 119–135.
- Dragan W., 2015b, *Zastosowanie audytu miejskiego do oceny zagospodarowania przestrzennego dawnego osiedla kolejowego na przykładzie Sosnowca Maczek*, „Prace Geograficzne”, 142: 77–88.
- Gehl J., 2009, *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, Kraków.
- Groeger L., 2013, *Zróżnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie miast województwa łódzkiego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Groeger L., 2018, *Środowisko mieszkaniowe a przestrzeń mieszkaniowa*, „Space – Society – Economy”, 26: 7–36.

- Janiszek M., Majorek A., 2017, *Waloryzacja przestrzeni miejskiej na podstawie projektów zrealizowanych w ramach budżetu obywatelskiego*, „Biuletyn KPZK”, 268: 167–185.
- Jarczewski W., Jeżak J. (red.), 2010, *System monitorowania rewitalizacji*, t. 11, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Kraków.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Kurek W., Mika M. (red.), 2008, *Waloryzacja przestrzeni miejskiej Krakowa dla potrzeb turystyki. Raport końcowy*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Lasek K., 2021, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej na terenie osiedla Wyzwolenia w Piotrkowie Trybunalskim*, praca magisterska napisana w Instytucie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego.
- Sikora-Fernandez D., 2018, *Deprywacja mieszkaniowa w Polsce na podstawie wybranych czynników*, „Space – Society – Economy”, 26: 103–116.
- Strumiłło K., 2010, *Luksus na jaki każdy sobie zasłużył – mieszkać w nowoczesnym i pięknym otoczeniu na miarę XXI wieku*, „Architecturae et Artibus”, 2(2).
- Suliborski A., 1976, *Środowisko mieszkaniowe miasta jako przedmiot badań geografii osadnictwa*, „Acta Universitatis Lodziensis”, Seria II, 7: 123–135.
- Szul R., 1991, *Przestrzeń. Gospodarka. Państwo*, Wydawnictwa Programu CPBP, Warszawa.
- Wallis A., 1990, *Socjologia przestrzeni*, Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
- Włodarczyk M., 2014, *Waloryzacja, wartościowanie i ochrona architektury 2 połowy XX wieku w Krakowie*, Komisja Architektury XX wieku PKN ICOMOS.

Dorota KAŁUŻA-KOPIAS 

RUCH WĘDRÓWKOWY LUDNOŚCI W WOJEWÓDZTWIE ŁÓDZKIM PO 2002 R.

3

dr Dorota Kałuża-Kopias – *Uniwersytet Łódzki*

Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

Katedra Demografii

ul. Rewolucji 1905 r. 41/43, 90-214 Łódź

e-mail: dorota.kaluza@uni.lodz.pl

<https://orcid.org/0000-0001-5023-2596>

ZARYS TREŚCI: W XXI wieku na sile zaczęły przybierać migracje wewnątrz obszarów metropolitalnych, głównie z miast centralnych do stref podmiejskich oraz wyludnianie się obszarów peryferyjnych. Po 2004 r. wyraźnie wzrosły rozmiary emigracji z Polski, jak również zwiększyła się liczba krajów, do których Polacy zaczęli wyjeżdżać, a w ostatnich kilku latach obserwujemy przewagę imigracji nad emigracją. Celem niniejszego opracowania jest analiza skali i zasięgu przestrzennego migracji ludności w województwie łódzkim w latach 2002–2019. Omówione zostały migracje wewnątrz krajowe i zagraniczne ogółem oraz na poziomie powiatów, zdefiniowane jako zmiana stałego miejsca zamieszkania (czyli zameldowania i wymeldowania).

Ujemny bilans przemieszczeń międzywojewódzkich dla regionu, świadczy o niskiej atrakcyjności osiedleńczej województwa łódzkiego. Region traci mieszkańców głównie na rzecz sąsiadujących z nim województw. W latach 2002–2019, powiaty sąsiadujące ze stolicą regionu, miały dodatni bilans migracyjny (brzeziński, łódzki wschodni, pabianicki i zgierski). W przypadku migracji zagranicznych, w ostatnich kilku latach, region odnotowywał przewagę imigracji nad emigracją, podobnie jak to miało miejsce w skali kraju.

SŁOWA KLUCZOWE: migracje, migracje w województwie łódzkim, demografia regionalna.



MIGRATION OF THE POPULATION IN THE ŁÓDŹ VOIVODSHIP AFTER 2002

ABSTRACT: In the 21st century, migrations within metropolitan areas, mainly from central cities to suburban areas, and depopulation of peripheral areas began to gain strength. After 2004, the size of emigration from Poland clearly increased, as well as the number of countries to which Poles began to leave, and in the last few years we have observed an advantage of immigration over emigration. The aim of this study is to analyze the scale and spatial extent of population migrations in the Lodzkie Voivodship in the years 2002–2019. The inflow and outflow as well as the effects of these movements (net migration) were analyzed in detail. The text presents domestic and international migrations in the Łódź Voivodeship in general and at the powiat level, defined as a change of permanent place of residence (i.e. registration and deregistration). For a complete picture of the differences in the migration phenomenon in the Lodzkie Voivodship, the analysis was supplemented with the migration attractiveness index. The source of all data presented in this study is the information available in the database of the Central Statistical Office of Demographics. The negative balance of displacements between voivodeships for the region proves the low attractiveness of settlement in the Lodzkie Voivodship. The region loses its inhabitants mainly to the neighboring voivodeships. In the years 2002–2019, the poviats neighboring with the capital of the region were in the best situation, with a positive migration balance, characterized by the influx of people mainly from the voivodeship's areas. Apart from a positive balance of migratory flows, the following poviats, ie: Brzeziński, Łódzki Wschodni, Pabianicki and Zgierz were also characterized by positive migration efficiency coefficients. This proves the concentration of the suburbanization process in the poviats around Łódź. In the case of foreign migrations, in the last few years, the region has recorded an advantage of immigration over emigration, similarly to the national scale.

KEYWORDS: migrations, migrations in the Lodzkie Voivodship, regional demography.

3.1. Wprowadzenie

Migracje ludności to czynnik, który oprócz urodzeń i zgonów wywiera istotny wpływ na wielkość i strukturę populacji. Kierunki i skala przemieszczeń są bezpośrednio związane z rozwojem społeczno-ekonomicznym regionów kraju. W XXI wieku na znaczeniu straciły przemieszczenia ludności ze wsi do miast, zaś na sile zaczęły przybierać migracje wewnątrz obszarów metropolitalnych, głównie z miast centralnych do stref podmiejskich oraz wyludnianie się obszarów peryferyjnych. W ostatnich dwudziestu latach powstało wiele opracowań dotyczących problemu migracji w największych obszarach metropolitalnych i aglomeracjach miejskich, m.in. Warszawy (Wilk i in. 2005; Mantey 2013; Śleszyński 2013), Łodzi (Liszewski 2005; Mikulec 2008; Kałuża-Kopias 2016, 2017), Krakowa (Więclaw-Michniewska 2006; Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014), Poznania (Mikuła 2012; Ilnicki 2020).

W przypadku migracji zagranicznych, po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, wyraźnie wzrosły rozmiary emigracji z kraju, jak również zwiększyła się liczba krajów, do których Polacy zaczęli wyjeżdżać. GGrabowska-Lusińska i Okólski (2009) podjęli próbę oszacowania wielkości emigracji po przystąpieniu Polski do UE, jak również wskazali regiony emigracyjne i główne kierunki migracji. Aspekt regionalny emigracji był poruszany m.in. w przypadku Opolszczyzny (Jończy 2006, 2010; Solga 2013), Podhala (Górz 2004; Stańkowski 2006), Podlasia (Cieślińska 2012) oraz Podkarpacia (Bieńkowska i in. 2010).

Celem niniejszego opracowania jest analiza skali i zasięgu przestrzennego migracji ludności w województwie łódzkim w latach 2002–2019. Szczegółowej analizie został poddany napływ i odpływ oraz efekty tych przemieszczeń (saldo migracji). Zastosowana w tekście metoda badawcza ma zdecydowanie bardziej charakter opisowo-porównawczy niż modelowy. Aby w sposób pełny pokazać zróżnicowanie zjawiska migracji w województwie łódzkim, analizę uzupełniono o wskaźnik atrakcyjności migracyjnej. Jako miernik atrakcyjności migracyjnej przyjęto relację salda migracji do obrotu migracyjnego.

Duża ilość informacji statystycznych wymaga agregacji ze względu na zasady przejrzystości analiz, ponadto z uwagi na mniej dynamicznie zachodzące zmiany w procesie migracji, w ostatnich kilkunastu latach, w syntetycznych tabelach wynikowych podane zostały wyłącznie wybrane lata, dzieląc badany okres na względnie równe podokresy.

Ze względu na zróżnicowanie form przemieszczeń (m.in. na stałe, czasowe, okresowe itd.) bardzo ważną rolę w analizie mobilności przestrzennej odgrywają kwestie definicyjne. Z punktu widzenia niniejszego opracowania najistotniejsze są ruchy migracyjne wiążące się ze zmianą miejsca zamieszkania (kryterium przestrzenne).

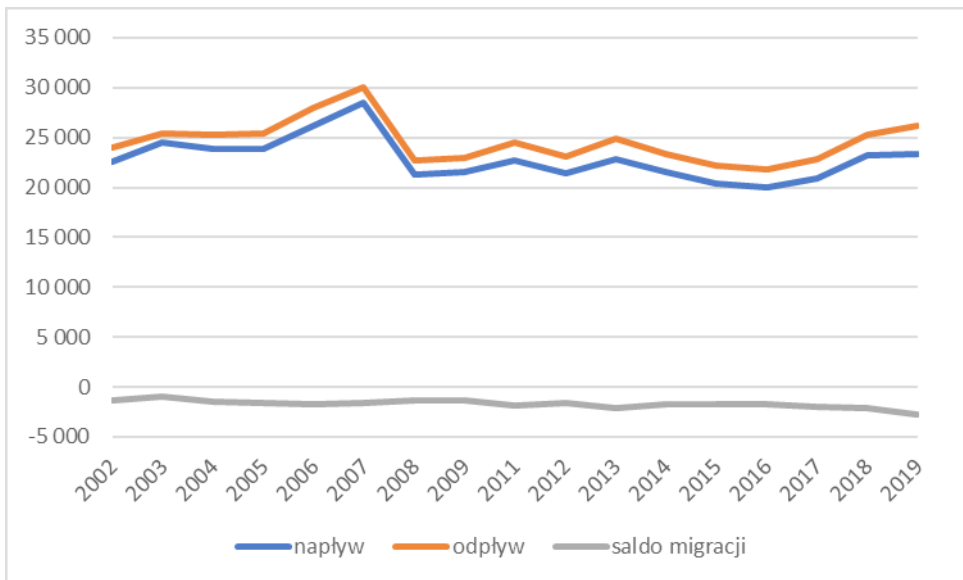
W tekście zostaną przedstawione migracje wewnątrz krajowe i zagraniczne w województwie łódzkim ogółem oraz na poziomie powiatów, zdefiniowane jako zmiana stałego miejsca zamieszkania (czyli zameldowania i wymeldowania).

Mimo ciągłego udoskonalania bieżącej statystyki migracji zarówno pod względem metod zbierania danych, jak również technik ich opracowywania, niektórzy autorzy krytycznie odnoszą się do ich jakości (m.in. Jończy 2014; Śleszyński 2005, 2011). Teoretycznie liczba poprzednich i obecnych miejsc zameldowania powinna być równa, jednak w praktyce różnice potrafią być znaczące. Według Korcelego (1997), największe niedoszacowanie migracji wewnętrznych dotyczy dużych miast i ich sfer podmiejskich, gdyż spora część napływu pozostaje nierejestrowana. Mimo niedoskonałości tego źródła informacji o migracjach, należy jednak podkreślić, że ze względu na swoją ciągłość i aktualizację, dane pochodzące z ewidencji meldunkowych stanowią podstawę sprawozdawczości migracyjnej.

Źródłem wszystkich prezentowanych w niniejszym opracowaniu danych są informacje dostępne w bazie Głównego Urzędu Statystycznego *Demografia*, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx>.

3.2. Skala migracji w województwie łódzkim i jego atrakcyjność migracyjna

W niniejszym punkcie opracowania zgromadzone zostały informacje statystyczne o wszystkich zarejestrowanych zmianach stałego miejsca zamieszkania ludności w województwie łódzkim. Stanowią one sumę zameldowań i wymeldowań w ramach migracji międzywojewódzkich i wewnątrzwojewódzkich. Dane przedstawione na ryc. 1 wskazują, iż w latach 2002–2019 występowała trwała przewaga odpływu ludności nad jej napływem, co przełożyło się na ubytek migracyjny mieszkańców regionu. W skali całego analizowanego okresu w wyniku przemieszczeń wewnętrznych województwo opuściło 29,2 tys. mieszkańców.



Ryc. 1. Skala migracji wewnętrznych w województwie łódzkim w latach 2002–2019 (w osobach)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx>

W 2019 r., w wyniku zameldowań i wymeldowań na pobyt stały, ujemne saldo migracji wynosiło – 2824 osób. Jednak natężenie ubytku migracyjnego w badanym

okresie (2002–2019) nie przekraczało przeciętnie 1 osoby na 1000 ludności województwa (tab. 1).

Tabela 1. Napływ i odpływ wewnątrz krajowy do/z województwa łódzkiego w wybranych latach okresu 2002–2019 (w osobach)

Rok	Napływ	Odpływ	Saldo migracji	Saldo migracji na 1000 ludności
2002	22 566	23 973	–1407	–0,55
2005	23 869	25 433	–1564	–0,61
2010	22 572	24 329	–1757	–0,53
2015	20 418	22 145	–1727	–0,67
2019	29 469	32 293	–2824	–1,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx>

Zauważmy jednak, że – oceniając rozmiary migracji – warto odnieść wielkość sald migracji do ogólnego obrotu migracyjnego (napływu i odpływu), gdyż te same wartości sald migracji mogą być wynikiem z jednej strony dużego napływu i odpływu bądź znacznie mniejszej wielkości tych składników (Obraniak 2007).

Jako miernik atrakcyjności migracyjnej (w literaturze demograficznej używana jest również nazwa „wskaźniki efektywności migracji”) przyjęto wskaźnik przedstawiający relację salda migracji do obrotu migracyjnego (tab. 2). Ze względu na swoją konstrukcję i łatwość interpretacji, jest to dość powszechnie wykorzystywana miara (Potrykowska, Śleszyński 1999; Obraniak 2007; Kałuża-Kopias 2010).

Tabela 2. Wskaźnik efektywności migracji dla województwa łódzkiego w latach 2002–2019 (w %)

Rok	Wartość wskaźnika
2002	–3,0
2005	–3,2
2010	–3,7
2015	–4,1
2019	–4,5

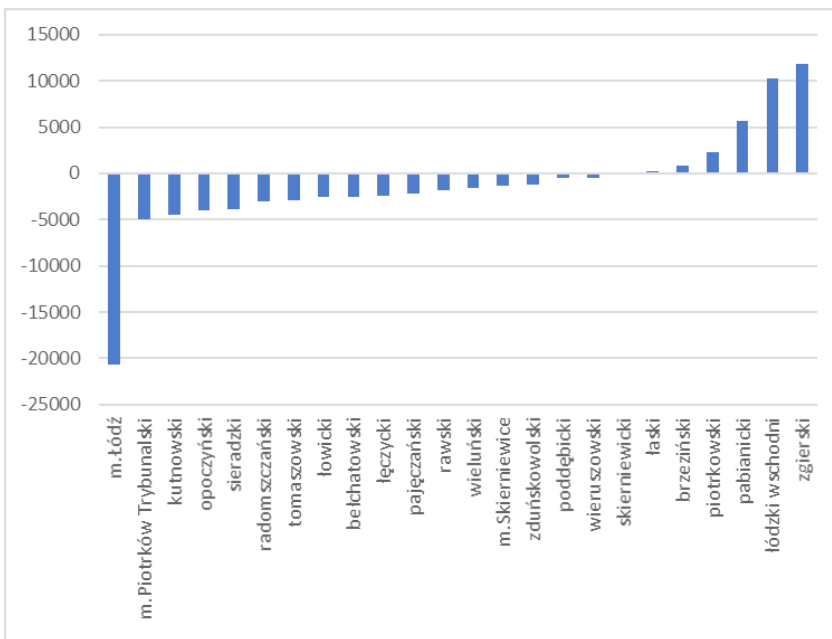
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx>

Obliczone wartości wskaźnika efektywności migracyjnej dla analizowanego okresu świadczą o „odpływowym” charakterze województwa łódzkiego.

Pomiędzy 2002 a 2019 rokiem bezwzględna wartość miernika zwiększyła się, co świadczy o wzroście ruchliwości przestrzennej ludności, głównie na skutek wyjazdów na stałe z województwa, a jednocześnie informuje o spadku atrakcyjności osiedleńczej tego obszaru.

3.3. Skala migracji w powiatach województwa łódzkiego i ich atrakcyjność migracyjna

Analizując przemieszczenia migracyjne w województwie łódzkim na poziomie powiatów, nie trudno zauważyć dysproporcje w saldach migracji między jednostkami administracyjnymi tego szczebla. Zebrany materiał statystyczny pozwolił na przedstawienie skumulowanych sald migracji w poszczególnych powiatach województwa łódzkiego w badanym okresie (ryc. 2). W latach 2002–2019 największe bezwzględne wartości ubytku migracyjnego mieszkańców wystąpiły w stolicy regionu Łodzi (–20 697 osób), zaś największy przyrost ludności w wyniku ruchu wędrownego odnotował powiat zgierski (11 902 osób).



Ryc. 2. Skumulowane salda migracji dla powiatów województwa łódzkiego za lata 2002–2019 (w osobach)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx>

W latach 2002–2019 większość powiatów wchodzących w skład województwa łódzkiego charakteryzowała się ujemnym saldem migracji (tab. 3). Największe bezwzględne rozmiary ubytku migracyjnego, przekraczające ponad 1 tys. osób rocznie – w większości lat badanego okresu – występowały w Łodzi. Również trwały ubytek migracyjny charakteryzował miasta Piotrków Trybunalski (średnio rocznie około 300 osób w latach 2002–2019) i Skierniewice (około 90 mieszkańców) oraz powiaty: kutnowski, sieradzki, rawski, radomszczański, pączęzański, opoczyński, łęczycki, łowicki, zduńskowolski oraz wieluński. Przewaga odpływu ludności nad jej napływem w większości lat badanego okresu odnotowywana była również w powiecie poddębickim, a od kilku lat w powiecie bełchatowskim.

Tabela 3. Salda migracji wewnętrznych w województwie łódzkim wg powiatów w latach 2002–2019

Powiaty	Saldo migracji wewnętrznych					Saldo migracji na 1000 ludności				
	lata									
	2002	2005	2010	2015	2019	2002	2005	2010	2015	2019
bełchatowski	144	64	-272	-216	-298	1,3	0,5	-2,41	-1,92	-2,6
brzeziński	-31	31	97	77	31	-1,0	1,0	3,17	2,52	1,0
kutnowski	-215	-384	-282	-270	-198	-2,1	-3,7	-2,71	-2,60	-1,9
łaski	-98	-12	117	47	63	-1,9	-0,2	2,30	0,93	1,2
łęczycki	-197	-143	-113	-126	-180	-3,6	-2,68	-2,12	-2,36	-3,4
łowicki	-105	-130	-134	-168	-241	-1,28	-1,58	-1,63	-2,04	-2,9
łódzki wschodni	537	574	661	640	629	8,2	8,86	10,20	9,88	9,7
m. Łódź	199	-1241	-1563	-1255	-1156	0,2	-1,63	-2,06	-1,65	-1,5
m. Piotrków Trybunalski	-364	-296	-319	-408	-303	-4,6	-3,75	-4,04	-5,17	-3,8
m. Skierniewice	130	-22	-46	-104	-148	2,6	-0,45	-0,94	-2,13	-3,0
opoczyński	-154	-282	-170	-296	-406	-1,96	-3,59	-2,16	-3,77	-5,2
pabianicki	255	201	324	426	448	2,14	1,69	2,72	3,58	3,8
pączęzański	-165	-132	-138	-152	-270	-3,10	-2,48	-2,59	-2,85	-5,1
piotrkowski	35	178	229	78	129	0,39	1,97	2,54	0,86	1,4
poddębicki	-53	-69	15	-31	-26	-1,26	-1,64	0,36	-0,73	-0,6
radomszczański	-111	-137	-228	-255	-282	-0,94	-1,15	-1,92	-2,15	-2,4
rawski	-139	-101	-136	-113	-210	-2,81	-2,04	-2,75	-2,29	-4,3
sieradzki	-221	-183	-283	-219	-270	-1,83	-1,51	-2,34	-1,81	-2,2
skierniewicki	-127	-30	79	21	23	-3,36	-0,79	2,09	0,56	0,6
tomaszowski	-116	-68	-242	-182	-294	-0,96	-0,56	-2,00	-1,51	-2,4
wieluński	-115	-72	-143	-191	-230	-1,47	-0,92	-1,83	-2,44	-2,9
wieruszowski	9	-26	6	-17	-46	0,21	-0,62	0,14	-0,40	-1,1

Tabela 3. (cd.)

Powiaty	Saldo migracji wewnętrznych					Saldo migracji na 1000 ludności				
	lata									
	2002	2005	2010	2015	2019	2002	2005	2010	2015	2019
zduńskowolski	-34	-9	-44	-195	-226	-0,50	-0,13	-0,65	-2,87	-3,3
zgierski	529	725	828	746	635	3,29	4,51	5,15	4,64	3,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx>

W ostatnim roku analizy (2019) największą intensywnością ubytku migracyjnego charakteryzował się powiat opoczyński (-5,2 mieszkańca na 1000 ludności), następnie powiat pajęczański (-5,1‰) i rawski (-4,3‰), (tab. 3).

Inaczej wyglądała sytuacja w przypadku powiatów sąsiadujących ze stolicą województwa (brzezińskim, łódzkim wschodnim, pabianickim, zgierskim), które w analizowanym okresie charakteryzowały się dodatnimi saldami migracji ludności (tab. 3). W 2019 r. w powiecie łódzkim wschodnim na skutek dodatniego salda migracji przybywało niespełna 10 osób na 1000 mieszkańców, w powiecie zgierskim i pabianickim po około 4 osoby, a w brzezińskim i łaskim około 1. W przypadku powiatów piotrkowskiego, łęczyckiego i skierniewickiego natężenie przyrostu migracyjnego nie przekraczało 1 osoby na 1000 mieszkańców tych powiatów. Powiat łódzki wschodni, w całym badanym okresie, na tle pozostałych powiatów ziemskich sąsiadujących z Łodzią charakteryzował się największym natężeniem przyrostu migracyjnego. W latach 2002–2019 średnioroczne natężenie dodatniego salda migracji kształtowało się na poziomie 10,3‰.

Jak wynika z dotychczasowych badań (Liszewski 2005; Mikulec 2008), powiaty: łódzki wschodni, brzeziński, pabianicki i zgierski wraz z miastem Łodzią tworzą obszar metropolitalny Łodzi. Według Śleszyńskiego (2013) funkcjonalny region miejski¹ w przypadku Łodzi tworzy 19 gmin², które wchodzi w skład tych czterech powiatów.

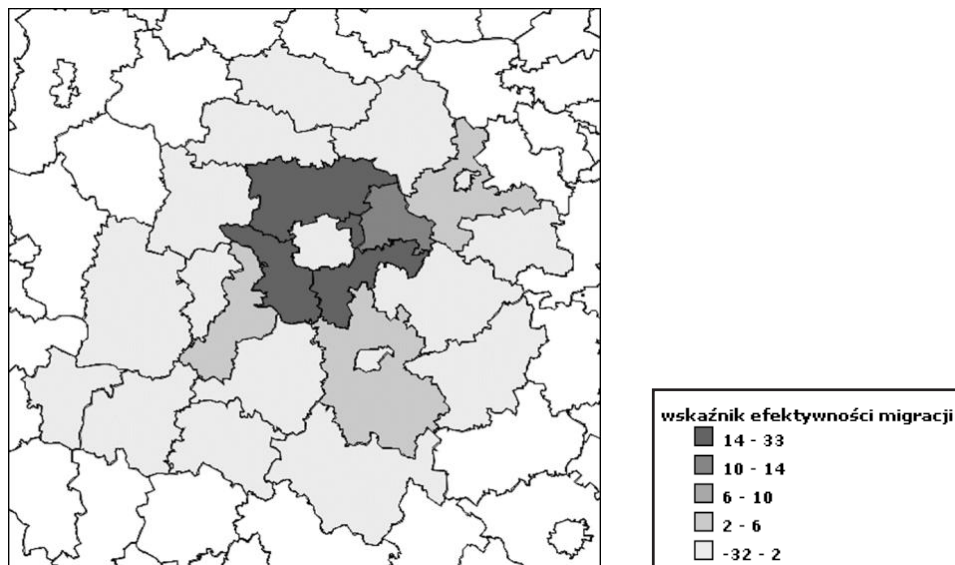
Przeprowadzki na obszary okalające miasta charakterystyczne są nie tylko dla Łodzi, ale również dla pozostałych największych miast w Polsce, w przypadku

¹ Funkcjonalny region miejski to obszar spójny pod względem przestrzennym, charakteryzujący się istnieniem powiązań funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych pomiędzy rdzeniem miejskim a jego otoczeniem, szczegółową definicję zawiera art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 6 lutego 2020 r. <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20200000293/O/D20200293.pdf>

² Łódź – jako miasto rdzeń, Aleksandrów Łódzki, Andrespol, Brójce, Brzeziny (zarówno gmina miejska, jak i wiejska), Dobroń, Koluszki, Konstantynów Łódzki, Ksawerów, Lutomiersk, Nowosolna, Pabianice (zarówno gmina miejska, jak i wiejska), Rzgów, Stryków, Tuszyń, Zgierz (zarówno gmina miejska, jak i wiejska).

których mamy do czynienia odpływem głównie na obszary wiejskie, otaczające miasta (położone najczęściej w promieniu od 20 do 40 km od niego), które tworzą tzw. obszar funkcjonalny miasta (Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014; Pietrzak, Wilk 2013; Potrykowska 2017; Śleszyński 2015; Liszewski 2005; Mikulec 2008; Kałuża-Kopias 2016, 2017).

Chcąc sprawdzić, jak wygląda atrakcyjność migracyjna poszczególnych powiatów – podobnie jak dla województwa ogółem – obliczony został wskaźnik efektywności migracyjnej. Otrzymane wartości wskaźnika (tab. 4) świadczą o wysokim poziomie atrakcyjności osiedleńczej powiatu łódzkiego wschodniego (około 32% w 2019 r.). W przypadku tego powiatu, wartości współczynnika efektywności były znacznie wyższe niż otrzymane wartości współczynników dla powiatów pabianickiego (około 15%) i zgierskiego (około 18%), które należały również do obszarów atrakcyjnych osiedleńczo (ryc. 3).



Ryc. 3. Wskaźnik efektywności migracyjnej (w %) w województwie łódzkim wg powiatów w 2019 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

W latach 2002–2019, do najmniej atrakcyjnych osiedleńczo powiatów należał Piotrków Trybunalski (wartość wskaźnika –31% w 2019 r.) oraz powiat opoczyński (–20%).

Tabela 4. Wskaźnik efektywności migracyjnej (w %) w województwie łódzkim wg powiatów

Powiaty	2002	2005	2010	2015	2019
bełchatowski	4,88	1,96	-9,55	-11,24	-6,78
brzeziński	-4,63	4,99	15,57	11,41	10,83
kutnowski	-9,93	-17,31	-12,08	-13,39	-11,79
łaski	-8,05	-0,85	9,86	0,09	3,73
łęczycki	-16,54	-14,46	-11,54	-15,90	-14,00
łowicki	-6,19	-8,66	-10,63	-9,86	-11,24
łódzki wschodni	28,86	26,07	34,20	20,37	32,42
m. Łódź	13,22	-13,63	-16,87	-9,49	-13,58
m. Piotrków Trybunalski	-28,89	-21,76	-25,38	-19,96	-31,10
m. Skierniewice	14,25	-2,55	-5,30	-29,68	-11,98
opoczyński	-10,66	-18,43	-11,39	-18,50	-20,41
pabianicki	10,99	7,70	11,74	14,04	14,66
pajęczański	-14,49	-12,43	-11,96	-9,88	-13,19
piotrkowski	1,86	9,26	13,26	2,65	3,89
poddębicki	-5,52	-7,02	1,70	2,95	-3,81
radomszczański	-4,34	-5,47	-10,71	-13,61	-11,01
rawski	-12,95	-9,80	-14,85	-5,33	-10,83
sieradzki	-8,79	-6,89	-11,56	-9,44	-8,78
skierniewicki	-15,07	-3,55	9,05	9,89	2,77
tomaszowski	-5,26	-2,58	-11,75	-9,44	-8,50
wieluński	-6,96	-3,97	-8,37	-6,51	-10,74
wieruszowski	0,98	-2,76	0,78	-4,17	-1,81
zduńskowolski	-2,47	-0,68	-3,42	-3,54	-14,24
zgierski	16,38	18,58	19,99	18,03	18,24

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

3.4. Zasięg przestrzenny migracji

Kolejną kwestią jest zasięg przestrzenny migracji mieszkańców regionu łódzkiego. Większość (ponad 70%) przemieszczeń ludności województwa odbywała się w obrębie jego granic administracyjnych (tab. 5). W 2019 r. w województwie łódzkim blisko 77% ogólnego napływu stanowiły przemieszczenia wewnątrz

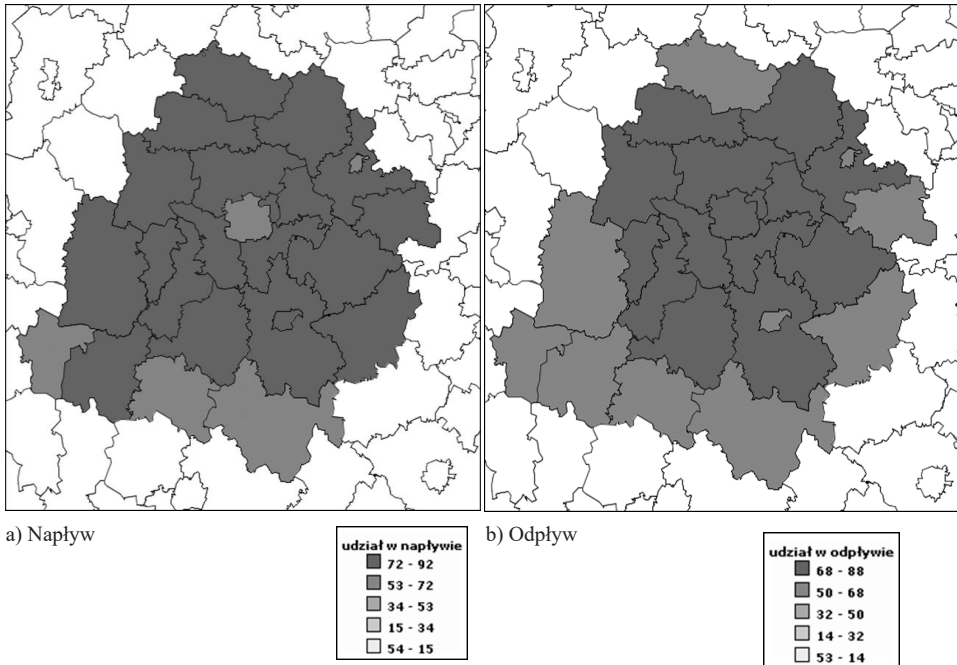
województwa. Najbardziej regionalny charakter napływu – od 88% do 95% – widoczny był w powiatach: łódzkim wschodnim, brzezińskim i zgierskim. W latach 2002–2019 średnio rocznie około 90% osiedlających się w tych powiatach osób pochodziło z terenów województwa łódzkiego, najprawdopodobniej głównie z Łodzi. Najmniej regionalny – od 55% do 69% – charakter napływu dotyczył powiatów graniczących z województwami: mazowieckim, wielkopolskim i śląskim, oraz samej Łodzi. W analizowanym okresie udział zameldowań z województwa oscylował wokół 54% w Skierniewicach i około 60% w Łodzi (ryc. 4).

Tabela 5. Udział przemieszczeń wewnątrzwojewódzkich w bilansie napływu i odpływu migracyjnego w województwie łódzkim w latach 2002–2019 (w % napływu i odpływu)

Lata	Udział napływu z tego samego województwa	Udział odpływu z tego samego województwa
2002	76,07	71,61
2005	77,54	72,77
2010	78,33	72,67
2015	76,70	72,86
2019	76,84	72,22

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

Odpływ z województwa łódzkiego miał relatywnie mniej regionalny charakter niż napływ. W 2019 r. 73% ogólnego odpływu stanowiły przemieszczenia w granicach administracyjnych województwa (tab. 6). W analizowanym okresie mieszkańcy powiatów brzezińskiego, łódzkiego wschodniego i łaskiego charakteryzowali się najbardziej regionalnym charakterem przeprowadzek (tab. 6). Znacznie częściej poza obszar województwa przeprowadzali się mieszkańcy miasta Skierniewice (migracje wewnątrzwojewódzkie stanowiły w 2019 r. około 54% udział w odpływie z powiatu) i powiatu wieruszowskiego (około 62% – w 2019 r. – ryc. 4).



Ryc. 4. Udział przemieszczeń wewnątrzwojewódzkich w bilansie napływu i odpływu migracyjnego w powiatach województwa łódzkiego w 2019 (w % napływu i odpływu)
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

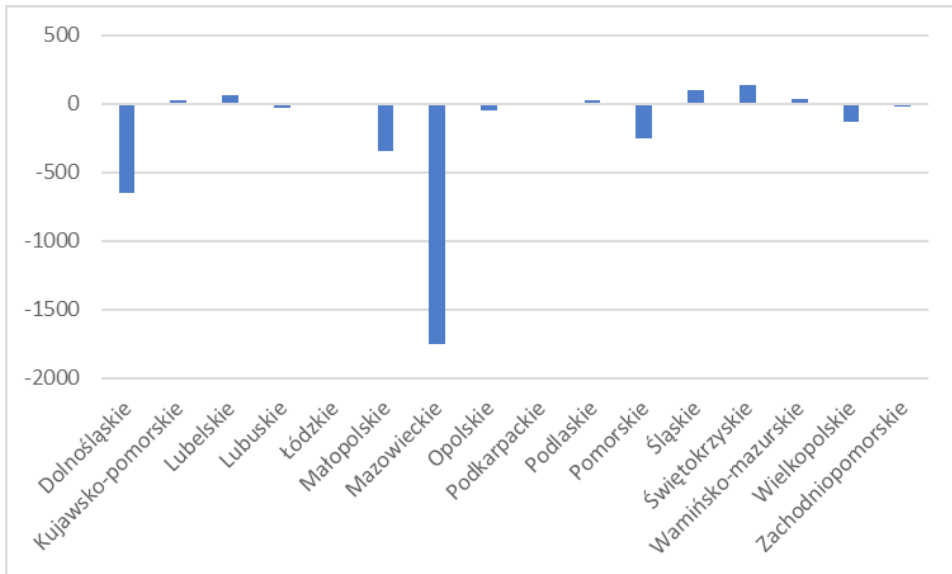
Tabela 6. Udział przemieszczeń wewnątrzwojewódzkich w bilansie napływu i odpływu migracyjnego w powiatach województwa łódzkiego w latach 2002–2019 (w % napływu i odpływu)

Powiat	W napływie					W odpływie				
	2002	2005	2010	2015	2019	2002	2005	2010	2015	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
bełchatowski	82,21	85,79	86,80	86,35	88,56	85,35	83,02	86,85	76,99	77,38
brzeziński	90,60	91,72	91,67	91,81	88,83	91,25	92,00	94,92	87,55	87,38
kutnowski	71,08	75,25	75,93	75,49	75,45	75,45	64,37	58,80	65,44	65,55
łaski	87,14	81,53	87,58	90,11	89,28	85,88	84,80	84,78	82,24	83,50
łęczycki	80,89	88,65	87,30	80,10	78,81	83,13	76,51	77,21	80,87	77,97
łowicki	76,88	77,26	79,40	80,03	80,09	78,37	73,36	70,59	73,00	68,95
łódzki wschodni	92,33	94,88	92,91	91,49	91,51	93,33	86,71	86,24	86,84	87,26
m. Łódź	34,62	59,21	59,53	63,13	60,58	57,73	61,23	66,36	68,35	69,40

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
m. Piotrków Trybunalski		76,79	77,63	72,92	75,63	80,75	75,85	67,24	72,34	73,16	67,91
m. Skierniewice		60,84	54,16	57,91	65,96	54,71	55,49	52,69	49,44	55,19	53,91
opoczyński		68,22	65,38	71,41	76,57	73,48	70,19	63,83	60,71	60,28	61,28
pabianicki		88,12	88,97	88,91	89,76	89,56	88,93	85,67	86,21	88,39	84,76
pajęczański		70,43	70,75	75,39	74,19	69,20	70,55	70,40	61,81	66,14	63,04
piotrkowski		88,30	86,95	84,76	86,15	88,76	87,16	82,00	84,86	83,66	81,62
poddębicki		77,31	80,96	81,51	82,29	86,45	83,23	81,66	76,62	80,39	81,99
radomszczański		71,98	71,34	70,74	73,77	71,87	70,59	66,74	63,71	62,96	63,69
rawski		73,02	75,48	74,10	76,26	74,19	74,13	62,05	66,43	66,38	62,63
sieradzki		77,23	80,84	81,07	80,97	79,00	79,66	70,52	72,54	70,02	66,99
skierniewicki		77,09	78,13	80,88	82,00	81,23	79,22	66,60	70,02	74,17	74,73
tomaszowski		75,29	75,74	84,16	80,61	80,18	79,92	67,41	73,33	71,29	71,83
wieluński		75,55	72,53	75,35	76,78	77,83	74,20	63,69	73,14	66,11	65,18
wieruszowski		62,15	62,23	55,44	59,37	66,81	59,98	60,09	56,61	61,41	62,76
zduńskowolski		86,12	90,99	88,08	89,33	88,93	87,76	82,24	83,58	81,52	82,48
zgierski		86,11	88,85	89,26	87,27	90,86	89,24	79,41	84,02	84,47	83,37

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

W analizowanym okresie województwo łódzkie traciło mieszkańców na rzecz większości województw w Polsce. Mieszkańcy regionu kierowali się głównie do województwa mazowieckiego, dolnośląskiego i pomorskiego oraz wielkopolskiego. W 2019 r. dodatni bilans przemieszczeń region odnotował z ościennymi województwami świętokrzyskim, śląskim, kujawsko-pomorskim oraz z dalej położonymi regionami warmińsko-mazurskim i podlaskim (ryc. 5).



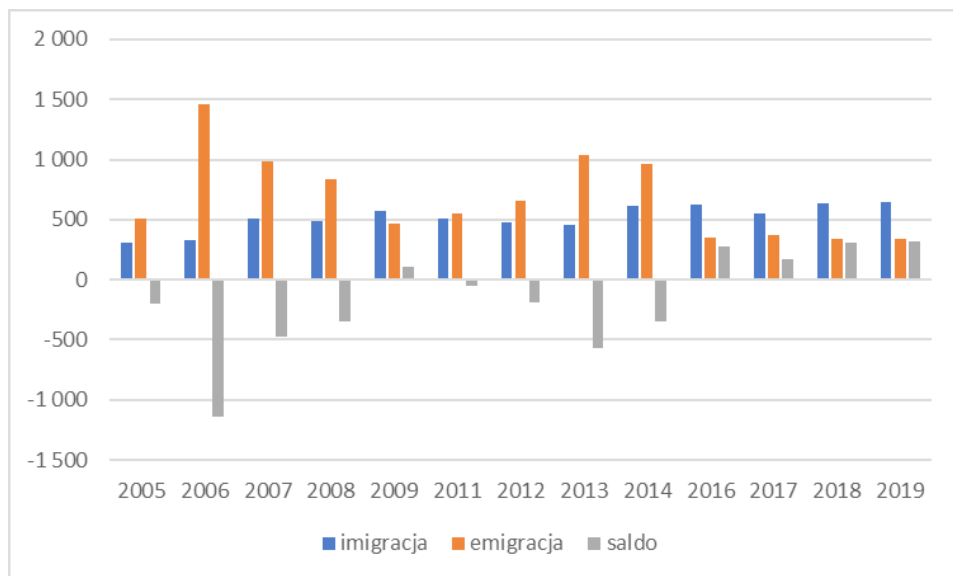
Ryc. 5. Saldo migracji województwa łódzkiego z pozostałymi województwami w kraju w 2019 r. (w osobach)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>.

3.5. Migracje zagraniczne w województwie łódzkim

Dane dotyczące migracji zagranicznych pochodzą z ewidencji bieżącej i dotyczą wyłącznie faktów migracji związanych z zameldowaniem na pobyt stały (imigracja) i wymeldowaniem (emigracja), a więc nie obejmują wszystkich rodzajów przemieszczeń ludności (m.in. związanych z pobytem nielegalnym i wyjazdami czasowymi). Z uwagi na brak danych dla 2015 r. o migracjach zagranicznych, w tabelach uwzględniono rok 2014.

Po przystąpieniu Polski do UE obserwowaliśmy wzrost emigracji z województwa – podobnie jak w pozostałych regionach kraju. Maksimum wyjazdów przypadało na rok 2006, w którym województwo łódzkie opuściło 1462 mieszkańców. W wyniku kryzysu ekonomicznego, w kolejnych latach obserwowaliśmy zmniejszenie się liczby osób wyjeżdżających z regionu za granice do lat 2013 i 2014, w których to nastąpił wzrost poziomu emigracji. Jednocześnie po akcesji do UE nastąpił wzrost imigracji do województwa łódzkiego. W ostatnich latach odnotowywane są niewielkie, co do wartości bezwzględnych, dodatnie salda migracji zagranicznych w regionie, tak jak dla Polski ogółem (ryc. 6).



Ryc. 6. Migracje zagraniczne w województwie łódzkim w latach 2005–2019 (w osobach)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w internetowych bazach danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

W latach 2002–2019 wśród emigrantów znaczącą przewagę mieli mieszkańcy miast województwa (tab. 7). Również przybywający do regionu imigranci osiedlali się częściej na obszarach miejskich. Udział emigracji z miast oscylował między 70% a 86%, zaś w przypadku imigracji wahał się od 85% do 93%.

Jednak, rozpatrując salda migracji zagranicznych w poszczególnych powiatach województwa łódzkiego (tab. 8), można zauważyć, że w latach 2003–2019 bilans przemieszczeń zagranicznych częściej był dodatni niż ujemny dla powiatów: brzezińskiego, łódzkiego wschodniego, miasta Piotrkowa Trybunalskiego, powiatu piotrkowskiego i rawskiego.

Tabela 7. Migracje zagraniczne w województwie łódzkim w latach 2002–2019 (osoby)

Rok	Imigracja			
	Ogółem	Miasta	Wieś	Udział migracji z miast %
2002	195	168	27	86,15
2005	312	254	58	81,41
2010	533	401	132	75,23
2014	618	494	124	79,94
2019	651	472	175	73,12

Tabela 7. (cd.)

Rok	Emigracja			
	Ogółem	Miasta	Wieś	Udział migracji z miast %
2002	393	362	31	92,11
2005	513	475	38	92,59
2010	556	509	47	91,55
2014	962	818	144	85,03
2019	337	301	36	89,32

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

Tabela 8. Saldo migracji zagranicznych dla powiatów województwa łódzkiego w latach 2003–2019

Powiaty	Lata				
	2003	2005	2010	2014	2019
1	2	3	4	5	6
bełchatowski	7	-3	9	-12	13
brzeziński	1	-	2	5	2
kutnowski	-7	-8	-12	-26	33
łaski	-1	-1	5	5	2
łęczycki	-1	-	5	1	12
łowicki	-5	-10	-6	7	11
łódzki wschodni	5	-	14	-4	21
m. Łódź	161	128	-106	-212	70
m. Piotrków Trybunalski	7	-5	8	18	26
m. Skierniewice	-1	6	22	19	2
opoczyński	3	1	6	-21	0
pabianicki	-14	-7	5	-35	29
pajęczański	2	-5	-2	-8	3
piotrkowski	1	3	23	-14	12
poddębicki	6	1	-2	3	6
radomszczański	7	-16	-18	1	19
rawski	-5	2	2	-1	1
sieradzki	4	-9	-3	-19	-11
skierniewicki	-	3	2	0	7

1	2	3	4	5	6
tomaszowski	3	-2	15	-2	4
wieluński	-5	7	6	1	11
wieruszowski	-2	-7	6	-6	-7
zduńskowolski	-	-23	-4	-4	11
zgierski	-17	-	-	-40	37
Na 1000 ludności					
bełchatowski	0,1	0,0	0,1	-0,1	0,12
brzeziński	0,0	-	0,1	0,2	0,07
kutnowski	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3	0,32
łaski	0,0	0,0	0,1	0,1	0,04
łęczycki	0,0	-	0,1	0,0	0,23
łowicki	-0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,13
łódzki wschodni	0,1	-	0,2	-0,1	0,32
m. Łódź	0,2	0,2	-0,1	-0,3	0,09
m. Piotrków Trybunalski	0,1	-0,1	0,1	0,2	0,33
m. Skierniewice	0,0	0,1	0,5	0,4	0,04
opoczyński	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,00
pabianicki	-0,1	-0,1	0,0	-0,3	0,24
pajęczański	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,06
piotrkowski	0,0	0,0	0,3	-0,2	0,13
poddębicki	0,1	0,0	0,0	0,1	0,14
radomszczański	0,1	-0,1	-0,2	0,0	0,16
rawski	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,02
sieradzki	0,0	-0,1	0,0	-0,2	-0,09
skierniewicki	-	0,1	0,1	0,0	0,19
tomaszowski	0,0	0,0	0,1	0,0	0,03
wieluński	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,14
wieruszowski	0,0	-0,2	0,1	-0,1	-0,17
zduńskowolski	-	-0,3	-0,1	-0,1	0,16
zgierski	-0,1	-	-	-0,2	0,23

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx/>

W 2019 r., przewaga emigracji nad imigracją wystąpiła tylko w powiatach: sieradzkim i wierzuszowskim. Jednak migracje zagraniczne mieszkańców regionu miały mniejsze znaczenie w przyroście czy ubytku rzeczywistym mieszkańców w porównaniu z przemieszczeniami wewnętrznymi. W 2019 r. bezwzględne wartości salda migracji w przeliczeniu na 1000 ludności nie przekraczały 0,4 osoby.

Od 2009 r. w bazie GUS *Demografia* dostępne są dane odnośnie kierunków przemieszczeń zagranicznych w układzie wojewódzkim. Do krajów, które stanowią główne kierunki emigracji z województwa łódzkiego, należą Niemcy i Wielka Brytania. W latach 2009–2019 średnio rocznie około 35% wszystkich emigrantów z województwa kierowało się do Wielkiej Brytanii, a około 10% mieszkańców regionu emigrowało do Niemiec. W ostatnich latach zmalało znaczenie Irlandii jako kierunku emigracji wśród mieszkańców regionu, zaś na znaczeniu zyskała Holandia. Podobnie, jak w przypadku emigracji, wśród imigrantów w województwie dominowały osoby przybywające z Wielkiej Brytanii (ok. 33,7% ogółu imigrantów średnio rocznie), a następnie z Niemiec (niespełna 11%). Należy podkreślić, że prezentowana statystyka migracji zagranicznych dotyczy migracji na pobyt stały i biorąc pod uwagę obywatelstwo osób przyjeżdżających z zagranicy (ponad 90% przyjeżdżających z krajów UE do regionu ma obywatelstwo polskie) mamy do czynienia z migracjami powrotnymi mieszkańców regionu.

3.6. Wnioski

Celem niniejszego opracowania była analiza skali i zasięgu przestrzennego migracji ludności w województwie łódzkim w latach 2002–2019. Przedstawione dane jednoznacznie wskazują na utrzymywanie się niekorzystnej sytuacji w województwie łódzkim, jeśli chodzi o saldo migracji wewnętrznych.

Migracje zagraniczne stanowią niewielki udział w ogólnych rozmiarów ruchu wędrownego na obszarze województwa łódzkiego. W ich przypadku, w ostatnich kilku latach, region odnotowywał przewagę imigracji nad emigracją, podobnie jak to miało miejsce w skali kraju. Czy ten dodatni bilans między emigracją i imigracją utrzyma się w kolejnych latach, będzie zależało od wielu czynników natury politycznej i gospodarczej. Anacka i Janicka (2018) przewidują nasilenie się imigracji do Polski w ciągu najbliższych czterech dekad.

Należy jednak zdawać sobie sprawę, że dane z rejestrów meldunkowych nie oddają całej skali przepływów migracyjnych w poszczególnych latach. Fakt ten wynika z niedopełniania obowiązku meldunkowego bądź dopełnianie go z dużym opóźnieniem przez sporą część migrantów. W rzeczywistości wielkość napływu do najbardziej atrakcyjnych powiatów województwa łódzkiego może być znacznie większa. W związku z niedoskonałością analizowanych danych statystycznych, obliczone na ich podstawie wskaźniki odzwierciedlają jedynie główne trendy w ruchu migracyjnym w analizowanym okresie.

W latach 2002–2019, w najlepszej sytuacji były powiaty sąsiadujące ze stolicą regionu, mające dodatni bilans migracyjny, charakteryzujące się napływem ludności głównie z obszarów województwa. Powiaty tj.: brzeziński, łódzki wschodni, pabianicki i zgierski oprócz dodatniego bilansu przepływów migracyjnych charakteryzowały się również dodatnimi współczynnikami efektywności migracyjnej. Świadczy to o koncentracji procesu suburbanizacji na terenie powiatów wokół Łodzi, co nie pozostaje bez wpływu na umocnienie się regresu demograficznego miasta. Ponadto, w wyniku napływu ludności na zurbanizowane obszary bezpośrednio okalające stolicę regionu, będziemy mieli do czynienia ze zmniejszeniem się wpływów z podatków w przypadku miasta na korzyść gmin ościennych.

Ujemny bilans przemieszczeń międzywojewódzkich dla regionu, świadczy o niskiej atrakcyjności osiedleńczej województwa łódzkiego. Region traci głównie mieszkańców na rzecz województw ościennych, a w największym stopniu mieszkańcy regionu przenoszą się do województwa mazowieckiego.

Z pewnością na rozmiary przyszłych kierunków przemieszczeń w przypadku województwa łódzkiego wpływ będzie miało kilka czynników. Pierwszy z nich to tempo rozwoju społeczno-gospodarczego regionu, zwłaszcza jego stolicy. Kolejny z czynników to proces suburbanizacji, który – jak pokazują dane GUS, prezentowane we wcześniejszych punktach niniejszego opracowania – ma coraz bardziej istotny wpływ na migracje mieszkańców wielkich aglomeracji miejskich w kraju.

Literatura

- Anacka M., Janicka A., 2018, *Prognoza ludności dla Polski na podstawie ekonometrycznej prognozy strumieni migracyjnych*, „Wiadomości Statystyczne”, 8(687): 5–27.
- Bieńkowska D., Ułasiński C., Szymańska J. (red.), 2010, *Trajektorie migracyjne województwa podkarpackiego*, Centrum Doradztwa Strategicznego, Kraków.
- Bobrowska A., 2013, *Migracje Polaków po przystąpieniu do Unii Europejskiej*, Colloquium Wydziału Nauk Humanistycznych i Społecznych AMW, 2: 49–64.
- Cieślińska B., 2012, *Emigracje bliskie i dalekie. Studium współczesnych emigracji zarobkowych na przykładzie województwa podlaskiego*, Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok.
- Gałka J., Warych-Juras A., 2011, *Regionalne uwarunkowania suburbanizacji w Polsce*, „Studia Miejskie”, 3: 147–157.
- Garapich M.P., 2019, *Migracje z Polski do Wielkiej Brytanii: geneza, stan dzisiejszy, wyzwania na przyszłość*, „Studia BAS”, 4: 13–30.
- Górz B., 2004, *Emigracja zarobkowa ludności wsi Podhalańskich do Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej w latach 1975–1988*, [w:] B. Górz (red.), *Studia nad przemianami Podhala*, Seria: Prace Monograficzne WSP, 172, Kraków: 92–117.
- Grabowska-Lusińska I., Okólski M., 2009, *Emigracja ostatnia?* Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

- Ilnicki D., 2020, *Wielkość i kierunki migracji na pobyt stały w województwie wielkopolskim w latach 2002–2017*, „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna”, 52: 141–160.
- Jancewicz B., Salamońska J., 2020, *Migracje wielokrotne w Europie: polscy migranci w Wielkiej Brytanii, Holandii, Irlandii i Niemczech*, „Studia Migracyjne – Przegląd Polonijny”, 46(2(176)).
- Jończy R., 2006, *Exodus zarobkowy ludności autochtonicznej z województwa opolskiego i jego skutki*, „Polityka Społeczna”, 1: 11–15.
- Jończy R., 2010, *Migracje zagraniczne z obszarów wiejskich województwa opolskiego po akcesji Polski do Unii Europejskiej. Wybrane aspekty ekonomiczne i demograficzne*, Instytut Śląski, Opole–Wrocław.
- Jończy R., 2014, *Problem nierejestrowanej emigracji definitywnej (emigracji zawieszonyj) w badaniu procesów społeczno-gospodarczych na obszarach wiejskich*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 360: 11–18.
- Kałuża-Kopias D., 2010, *Migracje wewnętrzne a poziom rozwoju społeczno-gospodarczego wybranych największych miast Polski*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica”, 237: 29–42.
- Kałuża-Kopias D., 2016, *Migracje w województwie łódzkim*, „Studia Ekonomiczne”, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, 290: 187–197.
- Kałuża-Kopias D., 2017, *Migracje w województwie łódzkim*, [w:] J. Hryniewicz, A. Potrykowska (red.), *Sytuacja demograficzna województwa łódzkiego jako wyzwanie dla polityki społecznej i gospodarczej*, RRL, Warszawa: 138–157.
- Korcelli P., 1997, *Alternatywne projekcje zmian demograficznych i migracji w aglomeracjach miejskich*, [w:] P. Korcelli (red.), *Agglomeracje miejskie w procesie transformacji*, Zeszyty IGiPZ PAN 45, Warszawa: 5–22.
- Kurek S., Gałka J., Wójtowicz M., 2014, *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków.
- Liszewski S., 2005, *Delimitacja obszaru metropolitalnego Łodzi*, [w:] K. Bald, T. Markowski (red.), *Obszar metropolitalny Łodzi – wyzwania i problemy*, „Biuletyn KPZK PAN”, 215: 25–47.
- Mikulec A., 2008, *Próba delimitacji obszaru metropolitalnego Łodzi na przykładzie ruchu wędrownego ludności w latach 1989–2007*, Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź.
- Mikuła Ł., 2012, *Wpływ migracji na rozwój przestrzenny aglomeracji poznańskiej*, [w:] E. Gołata (red.), *Migracje mieszkańców dużych miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań: 186–201.
- Obraniak W., 2007, *Ludność Łodzi i innych wielkich miast w Polsce w latach 1984–2006*, Główny Urząd Statystyczny, Łódź.
- Pietrzak M.B., Wilk J., 2013, *Obszary metropolitalne Polski południowej a ruch migracyjny ludności*, „Ekonomia i Prawo”, XII(2): 489–506.
- Potrykowska A., 2017, *Migracje wewnętrzne w województwie mazowieckim*, [w:] J. Hryniewicz, A. Potrykowska (red.), *Sytuacja demograficzna Mazowsza jako wyzwanie dla polityki społecznej i gospodarczej*, RRL, Warszawa: 121–143.
- Potrykowska A., Śleszyński P., 1999, *Migracje wewnętrzne w Warszawie i województwie warszawskim*, IGiPZ, Warszawa.

- Solga B., 2013, *Migracje powrotne w województwie opolskim. Charakter zjawiska i jego znaczenie dla rozwoju regionu*, „Barometr Regionalny”, 11(3): 99–109.
- Stańkowski B., 2006, *Współczesna rodzina podhalańska. Wpływ emigracji zarobkowej na wychowanie dzieci i młodzieży – wyniki badań empirycznych*, „Seminare”, 23: 239–259. https://bazhum.muzhp.pl/media/files/Seminare_Poszukiwania_naukowe/Seminare_Poszukiwania_naukowe-r2006-t23/Seminare_Poszukiwania_naukowe-r2006-t23-s239-260/Seminare_Poszukiwania_naukowe-r2006-t23-s239-260.pdf
- Śleszyński P., 2005, *Różnice liczby ludności ujawnione w Narodowym Spisie Powszechnym 2002*, „Przegląd Geograficzny”, 77(2): 193–212.
- Śleszyński P., 2011, *Oszacowanie rzeczywistej liczby ludności gmin województwa mazowieckiego z wykorzystaniem danych ZUS*, „Studia demograficzne”, 2: 35–58.
- Śleszyński P., 2013, *Delimitacja Miejskich Obszarów Funkcjonalnych stolic województw*, „Przegląd Geograficzny”, 85(2), 173–197.
- Śleszyński P., 2015, *Obszar Metropolitalny Warszawy a rozwój Mazowsza. Wybrane wyniki badań prowadzonych w projekcie „Trendy Rozwojowe Mazowsza”*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 16(61): 43–66.
- Więclaw-Michniewska J., 2006, *Krakowskie suburbia i ich społeczność*, Uniwersytet Jagielloński, Kraków.

Agnieszka JANIA 

PROJEKTY BIZNESOWE W MIEŚCIE – SPECYFIKA I ROZWÓJ NARZĘDZI WSPIERAJĄCYCH

4

mgr Agnieszka Jania – *Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach*

Kolegium Ekonomii

Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych

e-mail: agnieszka.jania@edu.uekat.pl

<https://orcid.org/0000-0002-6170-6408>

ZARYS TREŚCI: Gospodarowanie miastem jest kształtowane poprzez aktywność zarówno sektora publicznego, jak i prywatnego. Wspólna aktywność umożliwia osiągnięcie efektów niemożliwych do uzyskania wyłącznie przez działalność sektora publicznego. Z kolei działania sektora prywatnego mogą nie nastąpić lub być ograniczone bez wsparcia sektora publicznego.

Z uwagi na podjętą problematykę badawczą głównym celem badania jest scharakteryzowanie projektów, w tym biznesowych oraz określenie wachlarza potencjalnych sposobów wspierania projektów biznesowych (odpowiadających ich specyfice) ze strony sektora publicznego.

Na podstawie przeprowadzonych badań autor stwierdza głównie, że zdolność do pełnienia przez projekty biznesowe miastotwórczej roli wpływa na dysponowanie przez sektor publiczny narzędziami je wspierającymi. W zakresie tych rozwiązań wsparcia dostrzega się przy części uniwersalność (tj. szeroką adaptacyjność), a przy innych raczej indywidualność (tj. spełnienie konkretnych wymogów). Ponadto, wymienia się narzędzia o charakterze

finansowym, jak i pozafinansowym. Co więcej, zagraniczne doświadczenia wskazują przykładowe kierunki ich rozwoju.

SŁOWA KLUCZOWE: projekty, projekty biznesowe, narzędzia wspierające, miasto

BUSINESS PROJECTS IN THE CITY – SPECIFICITY AND DEVELOPMENT OF SUPPORTING TOOLS

ABSTRACT: Being systems, cities have an extensive item and subject structure. Therefore, the high ability to introduce changes in the area of cities is demonstrated by the implementation of activities involving extensive expenditure (material, financial, intangible). Projects, including business ones, are an example.

The management of the city is shaped by the activity of both the public and private sectors. Joint activity enables the achievement of effects impossible to achieve solely by the activity of the public sector. On the other hand, private sector activities may not take place or be limited without public sector support. There is therefore the importance of dialogue between both sectors and research to develop instruments to support business projects by the public sector.

Due to the research issues undertaken, the main objective of the study is to characterize projects, including business ones, and to identify a range of potential ways of supporting business projects (corresponding to their specificity) on the part of the public sector. Therefore, among the partial research goals are:

- (sub-objective 1) identification of project characteristics, including business ones (i.e. in relation to their stages, types, as well as strategies and methods of financing implemented by investors during their implementation);
- (sub-objective 2) listing the tools for supporting business projects by the public sector, including those common and recommended in Polish economic practice and implemented in other countries in order to develop domestic instruments, e.g. by implementing some of the foreign solutions.

The branching of the main research goal into two partial research goals makes the research tasks more efficient and the continuity of the entire research argument.

As part of the research carried out in the form of a bibliographic query, therefore, focused on several research areas (assuming the perspective of exploring the scope of the research), i.e. stages and types of projects, sources of financing business projects for real estate investment, alternative investment strategies in the context of business projects investment nature in real estate, and then forms of support for investors undertaking the implementation of business investment projects in real estate by adopting the user's strategy, including classic tool divisions in Polish conditions, examples of proposals for complementary supporting instruments in Poland, as well as potential development directions regarding forms of support for on the basis of foreign experiences that can be implemented in Polish conditions). In this way, the adequacy of the research and the content of the thesis with regard to the adopted research issues is preserved. This, in turn, makes it possible to achieve the formulated research goals.

On the basis of the conducted research, the author mainly states that the projects constitute a heterogeneous set and, consequently, an extensive research scope. Therefore, it is justified for the reliability of research to narrow down the scope of the research in favor of the selected type of projects. Thus, detailed research considerations, in accordance with the adopted

research objectives, have been oriented towards business projects of an investment nature in real estate. Their characterization covered, firstly, the developed sources of financing, reflecting the development of the financial market, as well as various situational possibilities depending on the individual features of a business project, and, secondly, alternative investment strategies that may be adopted by investors in the area of implementing business projects of an investment nature in real estate, which reflect the wide range of options for investor behavior, distinguished for the long-term development of the local user strategy. Similarly to the extensive classifications of projects, as well as the methods of their financing and management, heterogeneity was also demonstrated in the scope of instruments supporting business projects of investment in real estate, applicable (along with technical, organizational and legal improvements) and potential for implementation in the Polish economy (in based on the experiences of Germany, France and Great Britain). Moreover, the conducted research proves the ability of business projects to play a city-forming role influences the use of supporting tools by the public sector. In terms of these support solutions, some are perceived as being universal (i.e. broad adaptability), and with others rather individual (i.e. meeting specific requirements). Moreover, financial and non-financial tools are mentioned. Moreover, foreign experiences show examples of directions of their development. The scientific article presents research, some of which can be considered as a contribution to carrying out further research tasks on a specific type of business projects selected in the context of specific conditions.

KEYWORDS: projects, business projects, supporting tools, city

4.1. Wprowadzenie

Miasta są określane jako systemy. Określenie to wiąże się z ich strukturą w wymiarze przedmiotowym, jak również podmiotowym. Pierwsze nawiązuje do posiadanych zasobów materialnych (np. nieruchomości) i niematerialnych (np. kapitał ludzki). Drugie natomiast jest związane z szerokim gronem interesariuszy uczestniczących w jego funkcjonowaniu. Tym samym, wysoką zdolność do wprowadzania zmian w obszarze miast wykazuje realizowanie działań angażujących rozbudowane zakresowo nakłady (od rzeczowych, przez finansowe, po niematerialne). Przykład stanowią projekty¹, w tym biznesowe.

Z uwagi na podjętą problematykę badawczą głównym celem badania jest przedstawienie specyfiki projektów i projektów biznesowych oraz określenie potencjalnych sposobów ich wspierania ze strony sektora publicznego. W związku z tym, pośród cząstkowych celów badawczych wymienia się:

¹ Wśród przykładowych autorów podejmujących tematykę projektów znajdują się m.in.: Barrett 2018; Brandenburg 2002; Cleland, Ireland 2006; Drobniak 2005; Foltyn-Zarychta 2011; Frame 2001; Gido, Clements 2014; Karlsen 2002; Kerzner 2003; Kimmons 1990; Köster 2010; Kloppenborg 2012; Leśniak-Lębkowska 2015; Lock 2007; Maylor 2010; Marcinek 2001; Meredith, Mantel Jr. 2009; Mizerka, Surma 2000; Morris 1988; Nagarajan 2004; Pawlak 2006; Rogowski 2008; Rosenau Jr., Githens 2005; Schwalbe 2009; Szot-Gabrys 2011; Trocki 2012; Whitman 2006; Wilczek 2002.

- (cel cząstkowy 1) identyfikację cech charakterystycznych dla projektów, w tym biznesowych (tj. w stosunku do ich etapów, rodzajów, a także strategii i sposobów finansowania wdrażanych przez inwestorów przy ich realizacji);
- (cel cząstkowy 2) wymienienie narzędzi umożliwiających wspieranie projektów biznesowych przez sektor publiczny, w tym powszechnych i zalecanych w polskiej praktyce gospodarczej oraz wdrażanych w innych krajach celem rozwoju krajowych instrumentów, np. poprzez implementację części zagranicznych rozwiązań.

Warstwa metodyczna badania obejmuje kwerendę bibliograficzną w zakresie literatury dotyczącej głównie charakterystyki projektów, w tym biznesowych, a także możliwości ich wspierania przez sektor publiczny. Tyczy się ona zarówno polskich, jak również zagranicznych publikacji ośrodków badawczych.

4.2. Właściwości projektów – etapy i rodzaje

Działania podejmowane przez inwestorów mogą przybierać różną postać. W przypadku serii czynności (celowych, skoordynowanych, o sprecyzowanym harmonogramie prac) może być mowa o projektach. Stanowią one przeobrażenie nakładów w rezultaty. Szeroki zakres projektów odzwierciedla różnorodność ich etapów, a także rodzajów. Przywołane poniżej podziały mają na celu zarysowanie jak najpełniejszych ich ram. Umożliwi to bowiem usystematyzowanie ich cech i przedstawienie przykładów.

Zdaniem J. Gido i J.P. Clements’a ogólnymi etapami projektu są: inicjacja, planowanie, działanie i zamknięcie. Podczas etapu inicjacji projektu dokonywana jest jego identyfikacja i selekcja rozwiązań zastosowanych w jego zakresie. Kończy się on uformowaniem karty projektu. Etap planowania obejmuje definiowanie zakresu projektu oraz identyfikację potrzebnych zasobów, budżetu, ryzyka. W konsekwencji następuje powstanie planu bazowego projektu. Kolejny etap oznacza przeprowadzanie określonych prac nad projektem w celu osiągnięcia oczekiwanych jego rezultatów. Etapowi temu towarzyszy kontrolne monitorowanie szczególnie w kontekście uwzględniania występujących odchyleń w planie projektu. Z kolei ostatnia faza polega na ocenie projektu, wyciąganiu wniosków z jego realizacji i archiwizacji dokumentów (Gido, Clements 2014). K. Köster zauważa natomiast cztery etapy życia projektu. Pierwszy to inicjacja. Rozpatrywane jest zapotrzebowanie i zgodnie z nim koncepcja projektu. Drugi oznacza planowanie. Występują tu zadania związane z opracowaniem planu projektu uwzględniającego potrzebne zasoby. Trzeci obejmuje wykonanie i kontrolowanie. Plan projektu zostaje poddany realizacji, a także monitorowaniu. W tym okresie osiągnąć zostaje oczekiwany rezultat projektu. Czwarty dotyczy jego ukończenia. W czasie jego trwania podsumowuje się popełnione błędy i sposób ich naprawienia. Następuje odbiór przez zamawiającego (Köster

2010). D.C. Barrett zaproponował cztery fazy, tj. inicjację, planowanie, wykonanie, zamknięcie. Podczas gdy pierwsza i ostatnia faza zostały określone jako krótkie i wymagające niewielkich zasobów, etapy środkowe uległy rozbudowaniu. Druga faza obejmuje planowanie m.in. harmonogramu prac, budżetu, kanałów komunikacyjnych. Kolejny etap dotyczy głównie realizacji przyjętego planu z uwzględnieniem ewentualnych zmian oraz raportowanie o jego przebiegu (Barrett 2018). H. Kerzner wyróżnia natomiast pięć faz: inicjację, planowanie, testowanie, implementację, zamknięcie. Początkowo następuje ocena pomysłu projektu z uwzględnieniem jego ryzyka, czasochłonności, a także w ujęciu kosztowym. Później dokonywane jest planowanie projektu, czyli udoskonalanie wypracowanej koncepcji projektu w odniesieniu m.in. do potrzebnych zasobów i jednocześnie przygotowanie wstępnej dokumentacji. Testowanie z kolei oznacza prace nad standaryzacją przyjętych rozwiązań z równoległym uzupełnieniem dokumentacji. Następnie trwają prace nad wdrażaniem projektu oznaczające integrację jego produktu z istniejącymi strukturami organizacyjnymi. Ostatnim etapem jest realokacja zasobów kończąca projekt (Kerzner 2003). Pośród faz zaproponowanych przez T.J. Kloppenborg'a występuje: selekcja i inicjacja, planowanie, wykonywanie, zamknięcie i realizacja. W związku z tym podziałem pogrupowanie dokonywanych czynności obejmuje kolejno: opracowywanie pomysłu projektu i selekcjonowanie proponowanych idei, potem doprecyzowanie planu projektu, następnie jego urzeczywistnianie, monitorowanie prac i ich rezultatów oraz akceptacja przez zamawiającego i w końcu zatwierdzenie zakończenia prac nad projektem (Kloppenborg 2012). P.W.G. Morris twierdzi zaś, że cykl życia projektu obejmuje cztery etapy. Początkowo powstaje idea, która podlega weryfikacji pod względem finansowej i technicznej wykonalności. Wybierana zostaje także lokalizacja, rozplanowywaniu podlega finansowanie. Formułowany jest ogólny harmonogram prac. Pierwszy etap kończy się podjęciem decyzji o podjęciu, albo braku podejmowania realizacji projektu. Potem następuje drugi etap – projektowanie. Zarys projektu, w tym terminarz prac, podlega uszczegółowieniu. Następnie mają miejsce prace dotyczące budowy i podłączania instalacji. Nabywane jednocześnie zostaje wyposażenie. Końcowy etap projektu obejmuje ostateczne sprawdzanie wykonanych działań. W końcu osiągnięta zostaje gotowość produktu projektu do pełnej operacyjności. Tym samym, projekt zostaje w całości zrealizowany (Morris 1994). W zakresie prac nad projektem wydziela się także cztery etapy w postaci: tworzenie koncepcji, projektowanie, wdrażanie i oddanie do użytku zakańczające projekt (Nagarajan 2004).

Uwidacznia się permanentne pojawianie się etapów związanych z rozruchem projektu, w tym inicjowaniem go, a także planowaniem jego parametrów i przebiegu, np. w kontekście alokacji zasobów. Wraz z kolejnymi fazami występuje zwiększające się zróżnicowanie w nazewnictwie. Da się jednak zauważyć

podobieństwo przypisywanych im działaniom. Obejmują urzeczywistnianie przyjętych planów ewentualnie podlegających bieżącemu korygowaniu. Zakończenie projektu określa natomiast powstanie oczekiwanego rezultatu.

Ponadto, cykl życia projektu według R.L. Kimmons'a obejmuje cztery etapy, tj. koncepcyjny, wdrożeniowy, operacyjny oraz końcowy. Pierwszy odnosi się do identyfikacji potrzeby oraz potencjalnego sposobu jej zaspokojenia. Po weryfikacji wykonalności projektu (np. w ujęciu technicznym) dokonywany jest zarys jego planu (w tym uwzględnienie kosztów, potencjalnych dochodów, a także źródeł finansowania). Drugi dotyczy uszczegółowionego rozplanowania niezbędnych czynności, aby osiągnąć oczekiwane rezultaty, a w następnej kolejności prac budowlanych. Podejmowane czynności podlegają z kolei monitorowaniu. Trzeci charakteryzuje podejmowanie m.in. działań marketingowych związanych z wytwarzaniem produktem, a także szkoleń przeznaczonych dla osób mających uczestniczyć w tym etapie projektu. Na tym etapie mogą następować np. polepszenia techniczne. Czwarty etap charakteryzuje np. spadek udziału w rynku, wyczerpanie ekonomicznego uzasadnienia do działania. Przeszarżały charakter projektu determinuje jego zamknięcie (Kimmons 1990). A.K. Munns i B.F. Bjeirmi wymieniają z kolei sześć faz składających się na cykl życia projektu, tj. koncepcyjną (z udziałem klienta), planowania (w kontekście poszukiwania sposobu na osiągnięcie zamierzeń), wytwarzania (zderzenie planu z rzeczywistością), przekazania (ukończonego projektu klientowi do użytkowania), eksploatacji (przez klienta) i zamknięcia (pod wpływem zmniejszenia jego użyteczności) (Munns, Bjeirmi 1996). Według H. Brandenburg'a, który analizował projekty dotyczące powstawania obiektów produkcyjnych, czyli o charakterze rzeczowym i jednocześnie inwestycyjnym, cykl życia projektu odnosi się do trzech głównych faz: przedinwestycyjnej, inwestycyjnej oraz operacyjnej (eksploatacji). Faza przedinwestycyjna obejmuje diagnozowanie możliwości inwestycyjnych, wstępnej ich selekcji, sformułowanie projektu w wymiarze technicznym i ekonomicznym, a także ocenę pomysłu projektu i podjęcie decyzji. Faza inwestycyjna dotyczy realizacji, w tym zawierania kontraktów wraz z ich negocjowaniem, dopracowywanie planów obiektu, jego budowa oraz oddanie do eksploatacji. Uznaje się, że dojście do tego momentu oznacza wykonanie projektu. Wskazuje się jednak także możliwość przypisania temu etapowi czynności służących nadaniu biznesowi podejmującemu działalność w powstałym obiekcie osobowości prawnej. Stąd wymieniona zostaje kolejna faza – operacyjna, której długość zależy od wyznaczonego przez inwestora okresu eksploatacji (Brandenburg 2002). K. Marcinek wskazuje natomiast cztery podstawowe etapy o postaci etapu koncepcji, planowania, realizacji i zamknięcia. Jednocześnie wymienia fazy przypisywane projektom o przemysłowym charakterze, tj. przedinwestycyjną, inwestycyjną oraz operacyjną (Marcinek 2001). R. Rębilas z kolei przedstawia pośród etapów realizacji projektu o charakterze inwestycyjnym, w tym: zamierzenie, etap przedinwestycyjny, realizacyjny,

operacyjny i dezinvestycję. Pierwszy etap dotyczy generowania pomysłów i ich weryfikacji oraz ustalania podstawowych parametrów projektu. Drugi etap obejmuje doprecyzowywanie specyfikacji projektu. Podczas trzeciego etapu m.in. uzyskiwane są konieczne pozwolenia, organizacja finansowania, a także nabycie obiektu i dostawy parku maszynowego, by ostatecznie przekazać go do eksploatacji. Czwarty etap polega na prowadzeniu w nim działalności produkcyjnej, bądź usługowej. Ostatni etap oznacza czas, w którym następuje np. demontaż urządzeń, zabezpieczenie obiektów (Rębilas 2012).

Pięć wyżej wskazanych typologii etapów projektu wskazuje uwzględnianie także użytkowania lub wykorzystywania powstałego produktu projektu. Tym samym, cykle w takim ujęciu mają poszerzony zakres działań. Ich zakończenie przypisuje się natomiast obniżanej ekonomicznej zasadności użytkowania produktu projektu, albo upływnięciu przyjętego okresu jego eksploatacji.

Dwutorowość przedstawionych przykładów cykli życia projektu może wynikać z celu wykonywania projektu. Jeśli jego realizacja wiąże się z nastawieniem np. na sprzedaż osiągniętego oczekiwanego produktu projektu cykl życia projektu z reguły nie będzie uwzględniał fazy dotyczącej jego eksploatacji. W przypadku podjęcia realizacji projektu w odniesieniu do wykorzystania go jako elementu służącego prowadzonej działalności, zakres cyklu życia projektu ulegnie poszerzeniu. Zdarza się, że oprócz dodanej fazy związanej z operacyjnym wykorzystaniem wyniku projektu, uwzględnia się także fazę dezinvestycji.

Ponadto, oprócz celu, w jakim podejmowana jest realizacja projektu, niejednorodność cykli życia projektów może być konsekwencją różnych rodzajów projektów. W kontekście projektów budowlanych wymienia się fazę przygotowawczą (przygotowanie do podjęcia decyzji o realizacji projektu, bądź braku podejmowania działań w tym celu), projektową (uszczegóławiającą planowanie), konstrukcyjną (obejmującą np. dostawy materiałów, powstanie instalacji i przeprowadzanie testowania, które kończą powstanie obiektu z technicznego punktu widzenia) oraz uruchomienia (na które składa się końcowe testowanie i konserwacja obiektu, co sprawia, że obiekt jest gotowy do wykorzystania operacyjnego). W odniesieniu do projektu farmaceutycznego jako pierwszy etap wymienia się natomiast przeprowadzanie podstawowych badań wraz z identyfikacją kandydatów do badań przedklinicznych. Drugi etap to rozwój przedkliniczny, podczas którego następują m.in. badania laboratoryjne, w tym z udziałem zwierząt. Trzeci etap dotyczy tzw. zgłoszenia badań, wymagającego przeprowadzanie testów klinicznych i dopracowania stosownej dokumentacji na rzecz wniosku w zakresie powstawania nowego leku. Czwarty etap dotyczy działań następujących po złożeniu przedmiotowego wniosku dotyczących wsparcia zgromadzenia pełnej dokumentacji do zatwierdzenia odkrycia. Z kolei projekty związane ze zmianami wdrażanego oprogramowania rozczłonkowane są na cztery fazy określane cyklami: weryfikacji koncepcji (np. praca nad

koncepcją, logiką, testami akceptacyjnymi, analizą ryzyka, sformułowaniem rekomendacji), pierwszej kompilacji (obejmujący konstruowanie pierwszej kompilacji, opracowanie planu testów systemu, sformułowanie zaleceń), drugiej kompilacji (analogicznie do cyklu pierwszej kompilacji) i końcowy (m.in. budowa finalnej kompilacji wraz z testami) (*A Guide...* 2000).

Z uwagi natomiast na rodzaje projektów wylicza się różne kryteria ich podziału. Z punktu widzenia przykładowo czasu ich realizacji przedstawia się projekt krótkoterminowy oraz długoterminowy. Ich podział jest zależny od branży. Projekt krótkoterminowy wynosi z punktu widzenia działu ubezpieczeń około 2 tygodnie, prac inżynierskich – od 0,5 roku do 2 lat, w odniesieniu do budownictwa – od 3 do 5 lat, a w przemyśle nuklearnym – około 10 lat (Kerzner 2003). Długość trwania projektu określana jako krótki lub długi może być dyskusyjna, gdyż zależy nie tylko od branży, ale także od chociażby płynności przebiegu kolejnych etapów projektu. Poza tym, wyróżnienie krótkoterminowego i długoterminowego rodzaju projektów nie wyklucza sformułowania określenia średnioterminowego projektu. Z uwagi na ograniczenie projektu ze względu na czas wymienia się projekt zwykły (nieograniczony czasowo) i tzw. *crash* (o zastrzeżonym terminie zakończenia). Przykładem projektu typu *crash* jest budowa kanału przed nadejściem spodziewanych, silnych wiatrów (Nagarajan 2004). Kluczową kwestią jest w tym przypadku zdążenie przed spodziewanym zdarzeniem. Analizując wielkość projektu zwraca się uwagę na czas jego trwania, ale także liczbę zaangażowanych osób, ponoszone nakłady inwestycyjne oraz pracochłonność. W konsekwencji, wymienia się m.in. projekty bardzo małe, małe, średnie, duże i bardzo duże. Na przykładzie projektów badawczych uznaje się, że np. liczba pracowników wynosi kolejno: mniej niż 3, 3–10, 10–50, 50–150 i powyżej 150. W odniesieniu natomiast do nakładów finansowych przypisuje się kolejno: do 0,1 mln EUR, 0,1–1 mln EUR, 1–10 mln EUR, 10–100 mln EUR i powyżej 100 mln EUR (Pawlak 2006). Podział ten także jest zależny od indywidualnych uwarunkowań projektu. Według rodzaju rezultatu wymienia się projekty twarde oraz miękkie. Projekty twarde określa się jako obiektowe, których rezultatem są np. zabudowania kubaturowe, systemy techniczne, produkty. Projekty miękkie wiążą się natomiast z procesami, albo systemami działania. Konsekwencją ich realizacji jest powstanie obiektów niematerialnych (Trocki 2012). Z perspektywy np. projektu informatycznego, który powoduje także zakup odpowiedniego sprzętu można uznać, że występują także projekty mieszane. Z punktu widzenia natomiast złożoności wymienia się projekty indywidualne (np. napisanie pracy naukowej, albo książki), grupowe (m.in. badanie zasobów gazu ziemnego, bądź przygotowywanie wesela), na poziomie organizacji (wśród nich kampania polityczna lub zmiana lokalizacji zakładu), międzyorganizacyjne (przykładowo działania militarne, jak również budowa elektrowni atomowej), a także

wielonarodowe (takie jak budowa Kanału Panamskiego, bądź stacji kosmicznej). Wydzielone rodzaje projektów umożliwiają nakładanie się poszczególnych typów projektów. Przykładowo zmiana lokalizacji prowadzonej dotąd działalności może być uznana z jednej strony za projekt grupowy, a także z drugiej strony za projekt na poziomie organizacji. Podobnie budowa tunelu może być uznana za projekt międzyorganizacyjny oraz wielonarodowy (Nicholas 2004). Ze względu na zakres przedmiotowy wyróżnia się natomiast cztery ogólne grupy projektów. Jedne są związane z inżynierią i budownictwem. Dotyczą więc przykładowo prac konstrukcyjnych, budowy mostów, tuneli, a także prac w zakresie górnictwa i branży chemicznej. Drugie dotyczą produkcji, w tym np. w branży motoryzacyjnej, spożywczej, farmaceutycznej, badawczo-rozwojowej oraz lotnictwa. Trzecia grupa to projekty zarządcze. W ich zakresie wymienia się m.in. projekty reorganizacyjne, marketingowe, a także związane z systemami informatycznymi. Czwartą grupą są projekty badawczo-naukowe. Ze względu na innowacyjny charakter występują trudności z ich precyzowaniem (Lock 2007). W odniesieniu do zastosowania projektu wyróżnia się związane m.in. ze zmianami organizacyjnymi, systemami informacyjnymi, zwiększaniem wydajności produkcji, badaniami i rozwojem oraz budownictwem (Kloppenborg 2012). Innymi słowy, projekty mogą być związane z podstawową działalnością (np. w zakresie produkcji, sprzedaży) lub z działaniami ją uzupełniającymi (m.in. w obszarze technologii informacyjnej, zasobów ludzkich) (Köster 2010). W odniesieniu natomiast do głębokości zmiany wyróżnia się projekty strategiczne, taktyczne, operacyjne. Pierwsze charakteryzują się szerokim zakresem wprowadzanych zmian oraz stopniem skomplikowania, co wpływa na organizację i jej otoczenie. Drugi obejmuje działania o średnim zakresie wdrażanych zmian i skomplikowaniem. Ich wpływ sięga większości elementów organizacji. Trzeci natomiast dotyczy niewielu inicjowanych przemian i niskiego skomplikowania. Efekty takich projektów koncentrują się na komórce w obszarze, której realizowano projekt (Pawlak 2006). W kontekście typu beneficjenta projektu wylicza się projekty wewnętrzne (dotyczące organizacji jako całości, albo jej części), w tym o wymiarze strategicznym (np. generujące wpływ na optymalizację kosztową, albo ekspansję działalności) oraz niestrategicznym (m.in. rozwijanie nowych kompetencji), a także zewnętrzne (zapoczątkowywane przez klienta). W związku z podstawową klasyfikacją interesariuszy projektu wyróżnia się projekty posiadające przede wszystkim wewnętrznych interesariuszy (przykładowo w odniesieniu do projektów informatycznych dotyczących funkcjonowania jednej organizacji), a także głównie zewnętrznych interesariuszy (np. w kontekście projektów farmaceutycznych, których celem jest wprowadzenie na rynek nowego leku, albo budowlanych, będących apartamentowcami, kompleksami biurowymi itd.). Kolejna klasyfikacja dotyczy miejsca powstawania projektu w ujęciu

pozafizycznym. Zwracając uwagę na powszechność Internetu, jako platformy komunikacyjnej, prowadzone są projekty wirtualne (Leśniak-Łebkowska 2015). Wówczas projekty realizowane w rzeczywistym wymiarze można określić jako tradycyjne. Kryterium podziału projektów może wiązać się także z tzw. zieloną jakością. Potocznie nazywane projekty zielone stanowią wieloraką grupę, w której wymienia się: projekty zielone z definicji (ich rezultaty są w pełni zorientowane na ochronę środowiska, np. zasobów naturalnych, gatunków zagrożonych wyginięciem), projekty będące zielonymi poprzez wpływ projektu (ich wyniki nie są skoncentrowane wyłącznie na kwestiach środowiskowych, ale generują pozytywny wpływ na środowisko, np. przebudowa układu drogowego wraz z podziemnymi tunelami ograniczającymi zanieczyszczenia w części miast), projekty będące zielonymi poprzez wpływ produktu (np. poszerzenie zakresu działalności wraz z wykorzystaniem dóbr wielokrotnego użytku np. kubków), a także projekty zielone w ujęciu ogólnym (dotyczące zwiększania atrakcyjności elektronicznego przesyłu informacji niż ich fizycznej dystrybucji itp.) (Maltzman, Shirley 2011). Z własnościowego punktu widzenia można wymienić projekty publiczne, prywatne oraz publiczno-prywatne (Nagarajan 2004). Oznacza to, że inicjatorem i koordynatorem w pierwszym przypadku jest podmiot sektora publicznego, np. samorząd terytorialny (posiadający cele pozakomercyjne). Z drugim rodzajem projektów wiąże się uczestnictwo podmiotu sektora publicznego, np. przedsiębiorstwa państwowego (zorientowanego na cele komercyjne), albo podmiotu sektora prywatnego, w tym biznesu (podejmującego projekty w celach komercyjnych). Z kolei projekty publiczno-prywatne angażują jednocześnie podmioty z obu wymienionych sektorów, spośród których prywatny biznes bierze udział w projekcie z reguły za wynagrodzeniem. Jak zauważa K. Marcinek, projekty pod wpływem których powstają, są rozbudowywane, bądź modernizowane obiekty, np. przemysłowe, mieszkaniowe lub infrastrukturalne określa się mianem inwestycyjnych (Marcinek 2001). W związku z tym możliwym jest uznanie za kryterium podziału rodzaj produktu projektu. Pozostałe przypadki projektów można w konsekwencji uznać za nieinwestycyjne. W odniesieniu do podejmowanych celów projekty inwestycyjne można podzielić na: odtworzeniowe (motywowane zwiększaniem gotowości produkcyjnej poprzez wymianę zużytych środków trwałych, w tym maszyn, a także rekonstrukcję budynków i budowli), modernizacyjne (mające na celu obniżenie kosztów produkcji pod wpływem unowocześnienia parku maszynowego, np. wdrażając nowoczesne technologie, zwiększenia bezpieczeństwa pracy, bądź spełnienia wymogów środowiskowych), rozwojowe (których celem jest zwiększenie potencjału gospodarczego prowadzonej działalności np. różnicując kanały dystrybucji) i strategiczne (mogące przybrać charakter defensywny (np. dotycząc przeciwdziałania w zakresie niekorzystnych warunków kontraktowych dostawców), bądź ofensywny

(m.in. w postaci fuzji podmiotu będącego dotychczasowym konkurentem) (Szot-Gabryś 2011). Pod względem zaawansowania technologicznego wyróżnia się natomiast projekty inwestycyjne typu: low-tech (wykorzystujące typowe rozwiązania technologiczne, tj. już występujące i powszechnie dostępne), medium-tech (dotyczące projektów typu low-tech urozmaiconych zastosowaniem także nowej technologii, ale w stosunkowo niewielkim wymiarze), hi-tech (obejmujące projekty wdrażające zaawansowaną technologię, czyli rozwijaną przed zainicjowaniem projektu, ale używaną pierwszy raz) i super hi-tech (stanowiące działania wcielające wysoce zaawansowaną technologię, co oznacza rozwiązania nieznane lub powstające podczas zapoczątkowania projektu) (Wilczek 2002).

Powyższe wskazuje, że projekty stanowią heterogeniczny zbiór, zarówno względem etapów, jak również rodzajów. Podsumowując, pośród przykładów można wymienić m.in. projekty publiczne miękkie o charakterze nieinwestycyjnym (np. organizację lokalnego festynu z okazji dnia dziecka, albo szkoleń z udzielania pierwszej pomocy), jak również twarde inwestycyjne służące celom prospołecznym (przykładowo budowa domu kultury lub wyposażenie szkoły w sprzęt laboratoryjny). Właściwości projektów zależą od celu ich podejmowania. Jeśli mają służyć przykładowo ograniczeniu bezrobocia w mieście to będą miały głównie charakter miękkiej, nieinwestycyjnej, długoterminowej. W przypadku natomiast np. zakupu sprzętu medycznego do publicznego ośrodka ochrony zdrowia to głównie twardej, nieinwestycyjnej, krótkookresowej. Na charakterystykę projektów wpływa także realizator. W ramach działań sektora publicznego projekty są ukierunkowane głównie na cele ogólnospołeczne, zaś w zakresie sektora prywatnego przede wszystkim zarobkowe. W związku z powyższymi licznymi podziałami projektów stanowią one rozbudowany zakres badawczy. Dla przykładu z jednej bowiem strony obejmują perspektywę lokalnego społeczeństwa (projekty publiczne), a z drugiej jednostki (projekty prywatne). W obu zresztą przypadkach występują projekty o zróżnicowanym charakterze, m.in. rzeczowym (zakup maszyn, albo nieruchomości), jak również niematerialnym (przeprowadzenie szkoleń psychologicznych), obligatoryjnym (w ramach obowiązków podatkowych) oraz dobrowolnym (wynikające z własnej inicjatywy). Determinuje to zasadność zawężenia badań na rzecz wybranego typu projektów.

Interesujący typ projektów stanowią projekty biznesowe oznaczające serię celowych, zaplanowanych działań prywatnych inwestorów z sektora biznesu. Charakteryzuje je przede wszystkim: komercyjny profil działalności, w warunkach rynkowych, indywidualne potrzeby, cele finansowe. Projekty biznesowe mogą być także związane np. ze społeczną odpowiedzialnością. Wówczas może je charakteryzować przykładowo niefinansowy cel. W ogólnym natomiast ujęciu specyfikę projektów biznesowych opisują cztery powyższe cechy.

Prowadzone badania będą zorientowane na projektach biznesowych, w tym o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości. Zainteresowanie poznawcze nimi wynika z ich wpływu np. na podaż terenów inwestycyjnych, ilość i jakość tworzonych miejsc pracy, kierunek rozwijanych kompetencji i generowanie przepływów pieniężnych w gospodarce, w tym na rzecz samorządu.

4.3. Charakterystyka projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości

Rozwijane źródła finansowania

Nieodzownym elementem realizacji projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości jest finansowanie. Ich kapitałochłonność przyczynia się jednocześnie do poszerzania instrumentów służących pozyskiwaniu kapitału finansowego. Z tego powodu, oprócz kredytowania bankowego (uznawanego za klasyczne) pojawiają się dodatkowe źródła finansowania (nieraz traktowane jako niezbędne). Przykładowe rozwiązania wobec finansowania projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości przedstawia zbiorczo A. Jania (2019), a krótki ich opis wskazano poniżej.

Pozyskiwanie finansowania może przykładowo nastąpić poprzez emisję obligacji korporacyjnych, tj. przy wykorzystaniu platformy scentralizowanego obrotu obligacjami nieskarbowymi – *Catalyst*. Podmiot emitujący obligacje, np. deweloper, ustala warunki emisji, tj. np. wysokość oprocentowania, częstotliwość wypłacania odsetek, termin zwrotu udostępnionego kapitału. Oznacza to możliwość dopasowania pozyskiwanych transz kapitału do harmonogramu inwestycji. Obligacje mogą podlegać zatem wykupowi z przychodu uzyskanego z prowadzonego projektu. Jednocześnie kapitałodawca uzyskuje wyższą stopę zwrotu niż w przypadku np. lokaty bankowej lub obligacji skarbowej przy niższym poziomie ryzyka w stosunku do m.in. inwestycji w akcje (Gostkowska-Drzewicka 2014).

Crowdfunding nieruchomości (RE-CF; *Real Estate Crowdfunding*) umożliwia zaś pozyskiwanie tzw. finansowania społecznościowego. Społeczność jest w tym przypadku traktowana jako „tłum” (Gostkowska-Drzewicka 2016). Pośród cech charakteryzujących RE-CF wymienia się stosunkowo: wysoką przejrzystość informacji o konkretnej nieruchomości i mniejsze konieczne wkłady finansowe (Vogel Jr., Moll 2014). Pozyskiwanie środków finansowych na realizację projektu biznesowego umożliwia bowiem tzw. platforma crowdfundingowa. Umieszcza się na niej ofertę przedstawiającą szczegóły poszczególnego projektu. Podmioty angażujące się finansowo mają prawo do uzyskania udziałów w finansowanym projekcie. W sytuacji gdy zgromadzono oczekiwaną kwotę system przekazuje środki

inicjatorowi kampanii, np. deweloperowi, który po sprzedaży zrealizowanego projektu wykupuje udziały od kapitałodawców z uwzględnieniem ustalonej nadwyżki. W przeciwnym wypadku, tj. gdy nie uda się zgromadzić kapitału na spodziewanym poziomie, jest on zwracany wpłacającym. Taką formę działań określa się jako model udziałowy, inaczej inwestycyjny (Firek 2017). Finansowanie projektów w nieruchomości może przebiegać także według tzw. modelu pożyczkowego. Oznacza to, że projekt na rynku nieruchomości jest finansowany instrumentami dłużnymi, tj. środkami pożyczonymi od „cyfrowego tłumu”. Finansowana nieruchomość stanowi przedmiot zabezpieczenia. Kapitałobiorca w postaci np. dewelopera zwraca dawcom kapitału odsetki, a także udzieloną wartość środków (Gostkowska-Drzewicka 2016). Transakcje crowdfundingu nieruchomości dotyczą m.in. gruntów niezabudowanych oraz nieruchomości budynkowych, w tym biurowych, przemysłowych (Kordela 2017).

Z kolei *leasing* nieruchomości jest uznawany za źródło finansowania pomimo, że nie następuje powiększenie stanu aktywów podmiotu gospodarczego. Generuje bowiem wymierne korzyści, np. podatkowe (Okręglicka 2014). Obejmuje grunty niezabudowane, a także zabudowane objęte prawem własności, jak również użytkowania wieczystego (Foryś, Górski 2016), jak np. lokalne użytkowe (biurowe, handlowe, usługowe) i nieruchomości budynkowe (biurowe, handlowe, usługowe, magazynowe, przemysłowe) (Gwizdała 2012). Pod względem jego rodzaju wyróżnia się *leasing* nieruchomości operacyjny, finansowy i zwrotny (Okręglicka 2014). W przypadku *leasingu* operacyjnego *leasingodawca* nabywa nieruchomość na warunkach ustalonych w umowie i przekazuje ją korzystającemu do użytkowania. Upoważnia go także do pobierania z niej pożytków w określonym okresie. *Leasingobiorca* jest natomiast zobowiązany do zapłaty jemu wynagrodzenia pieniężnego za nabycie nieruchomości, co najmniej na poziomie jej wartości początkowej. Przekazywane opłaty za *leasing* stanowią dla *leasingobiorcy* koszt uzyskania przychodu, co obniża to jego podstawę do opodatkowania, a dla *leasingodawcy* przychód i może dokonywać odpisów amortyzacyjnych od przedmiotowej nieruchomości, co zwiększa jego koszt uzyskania przychodu. W zależności od ustaleń kontraktowych, *leasingobiorca* może odkupić *leasingowaną* nieruchomość. Jeżeli to nie nastąpi, *leasingodawca* może sprzedać ją innemu podmiotowi. W przypadku zobowiązania się *leasingodawcy* do przeniesienia prawa własności na *leasingobiorcę*, wówczas przybiera on formę *leasingu* finansowego. Oznacza to, że odpisów amortyzacyjnych może dokonywać *leasingobiorca*. Zarówno w formie *leasingu* operacyjnego, jak również finansowego może nastąpić finansowanie przybierające układ *leasingu* zwrotnego. Występuje on gdy, zgodnie z warunkami umowy, *leasingobiorca* dokonuje sprzedaży nieruchomości *leasingodawcy*. Sprzedający odzyskuje zatem kapitał zainwestowany w nieruchomość. Równolegle, ma on zastrzeżone prawo do dalszego jej użytkowania (Foryś, Górski 2016).

Finansowanie projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości może następować także poprzez operację *buy-back*. Może ona przybrać postać metody opartej na wiązanych umowach handlowych oraz o wymiarze deweloperskim. Pierwsza metoda zostaje implementowana w przypadku zainteresowania podmiotów gospodarczych produktem poszczególnego projektu inwestycyjnego. Przedmiot finansowania może dotyczyć budowy np.: fabryki, za finansowanie której podmiot gospodarczy (finansujący) uzyskuje dostawy produkowanego tam dobra lub biurowca, w którym podmiot gospodarczy, w zamian za udzielone finansowanie, najmuje powierzchnię. Drugi wariant dotyczy sytuacji gdy deweloper dąży do pozyskania kapitału mającego na celu uzupełnienie posiadanych już środków finansowych (własnych, a także z przyznanego kredytu). Następuje to po wypracowaniu koncepcji projektu, w tzw. fazie przedinwestycyjnej, przy współpracy z wyspecjalizowaną agencją. Deweloper sprzedaje podmiotom finansującym (nie związanym dotąd z realizacją projektu) adekwatną ilość udziałów w planowanej nieruchomości, które jest zobowiązany odkupić w ustalonym okresie za z góry określoną cenę z uwzględnieniem określonej marży. Metoda ta jest ukierunkowana na np. apartamentowce, kompleksy hotelowe, które charakteryzują się stosunkowo wysokim popytem umożliwiającym krótki okres sprzedaży bądź wynajmu (Oleksy 2009).

Opisane alternatywne źródła pochodzenia kapitału finansowego charakteryzuje w Polsce niska dostępność (Wiśniewska 2008). Sprawia to, że inwestycje na rynku nieruchomości są zdominowane przez kapitał zagraniczny (Adamczyk 2017). Biorąc jednak pod uwagę przedstawione źródła literatury uwidacznia się z jednej strony ich niejednokrotnie dotychczas niski poziom rozwoju i z drugiej strony, ich potencjał.

Poza powyższym, wskazuje się, że finansowanie projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości może następować poprzez wykorzystywanie metody *Project Finance*. Odbywa się ono, w przeciwieństwie do klasycznej metody *corporate finance* (finansowania korporacyjnego), poprzez finansowanie zewnętrzne. Powołuje się bowiem spółkę celową (SPV – *Special Purpose Vehicle* – spółka specjalnego przeznaczenia) o wybranej formie prawnej, która determinuje m.in. sposób kontroli i reprezentowania spółki, jak również udział w zysku lub stratach, ewentualnej konieczności upubliczniania wyników podejmowanej działalności, odpowiedzialności wspólników za zobowiązania spółki. Charakteryzuje ją ściśle określony cel i zakres działań. Jest ona niezależnym podmiotem gospodarczym pod względem finansowym, a także organizacyjnym. Wyodrębnienie spółki celowej umożliwia odseparowanie ryzyka projektu od macierzystej działalności sponsorów oraz zwiększoną przejrzystość w stosunku do nadzoru spółki. Upadłość spółki celowej nie jest tożsamym zjawiskiem co upadłość przedsiębiorstwa macierzystego. Jest skoncentrowana na aktywach powstających podczas realizacji projektu stanowiących źródło przepływów pieniężnych, a także zabezpieczenie dla inwestorów. Ewentualne roszczenia wobec

spółki mogą być egzekwowane z jej majątku, także w postaci *leasingu* zwrotnego. Forma ta jest szczególnie stosowana w przypadku projektów, które są ponadprzeciętnie kapitałochłonne. Umożliwia ona zaciągnięcie kredytu opartego o potencjalne dochody generowane w ramach projektu w przyszłości (Wojewnik-Filipkowska 2008; Czerkas 2010). Rozwiązanie to stosuje się na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak również komercyjnych. Ich powoływanie może być ukierunkowane na zakup lub budowę nieruchomości (Tomecki 2013).

Alternatywne mechanizmy finansowania odzwierciedlają z jednej strony rozwój rynku finansowego, a z drugiej strony także różnorodne możliwości sytuacyjne, np. w odniesieniu do kondycji finansowej inwestora. Zakres wykorzystywanych źródeł finansowania jest jednak zależny od zindywidualizowanych cech projektu biznesowego.

Alternatywy strategii inwestorów

Upodmiotowiona charakterystyka projektu biznesowego o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości jest związana z przyjmowaną przez inwestora taktyką wobec postępowania. Na rzecz prób ujęcia sposobów w jaki są one przeprowadzane można przedstawić strategie inwestycyjne.

Wymienia się strategię użytkownika (dla zaspokojenia własnych potrzeb), lokacyjną (dotyczy utrzymywania wartości kapitału jaki został zainwestowany, tzw. strategia kupuj i trzymaj), spekulacyjną (zorientowana na osiąganie wysokich stóp zwrotu z inwestycji, zwana strategią szybkiej gotówki) oraz deweloperską (nieruchomości z potencjałem rozwojowym, poddawane przekształceniom, adaptacji do nowej funkcji, tzw. strategia typu kup, dodaj wartość i sprzedaj). Strategia użytkownika jest przyjmowana przez inwestorów indywidualnych, np. gospodarstwa domowe oraz przedsiębiorstwa. Strategię lokacyjną wdrażają natomiast inwestorzy indywidualni, a także instytucjonalni. Strategia spekulacyjna i deweloperska jest kształtowana w obszarze działalności deweloperów, przedsiębiorstw i inwestorów indywidualnych (Kucharska-Stasiak 2016). Aktywnością wykazującą jednocześnie podobieństwo do strategii spekulacyjnej oraz deweloperskiej jest tzw. *flipping*. Dotyczy on odnowienia (wyłącznie w niezbędnym zakresie z uwagi z reguły na zły stan techniczny i ewentualnie nieuregulowany stan prawny) nieruchomości zakupionej po atrakcyjnej cenie, aby w krótkim okresie sprzedać ją z zyskiem (Siemińska 2011).

Podjęcie działań natomiast przez inwestorów w postaci deweloperów można odnieść do czterech typów. Po pierwsze, tzw. *new development*, które oznaczają zagospodarowywanie terenów niezurbanizowanych. Po drugie, tzw. *land development*, czyli zorientowane na przygotowywaniu terenów pod zabudowę w przyszłości. Po trzecie, wymienia się tzw. *property development* związane z przekształcaniem istniejących zabudowań np. pod wpływem modernizacji, bądź konwersji funkcji.

Po czwarte, wylicza się działalność pod postacią tzw. *redevelopment* dotyczącą likwidacji zabudowy wraz z zastępowaniem jej nowymi zabudowaniami (Śmietana 2014).

Równolegle formułowane są tzw. strategie wyjścia z inwestowania, co występuje także w przypadku projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości. Tym samym odzyskanie kapitału wraz z wypracowaną nadwyżką może nastąpić poprzez likwidację, albo sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Zakończenie projektu biznesowego o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości pod wpływem likwidacji istniejących (niejednokrotnie dotąd eksploatowanych) budynków oraz budowli dokonuje się w przypadku gdy grunt jest więcej warty bez zabudowań. Przyczyną może być np. deprecjacja naniesień. Występują dwie wyjątkowe sytuacje, kiedy z reguły nie ma możliwości przyjęcia strategii likwidacyjnej, tj. w odniesieniu do gruntu niezabudowanego, a także zabudowań zarejestrowanych jako zabytki. Druga metoda umożliwiająca ukończenie projektu biznesowego o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości dotyczy jej sprzedaży. Co charakterystyczne, może ona nastąpić na różnych etapach cyklu życia projektu, a im bardziej wyspecjalizowana nieruchomość tym z reguły bardziej ograniczony popyt (Bryx, Matkowski 2001).

Różne strategie inwestorów podejmujących realizację projektów biznesowych świadczą o szerokim wachlarzu ich indywidualnych cech, pomimo wspólnego (finansowego) ogólnego celu. Ponadto, nie bez znaczenia może okazywać się zmiana uwarunkowań w ramach realizowanego projektu biznesowego determinując np. dążenie do realokacji zainwestowanego kapitału.

Z punktu widzenia natomiast rozwoju lokalnego w długim okresie w ujęciu gospodarczym ważna jest działalność inwestycyjna podmiotów gospodarczych wdrażających strategię użytkownika. Powyższe studia literaturowe świadczą o istotności ich aktywności w ramach procesów gospodarczych w miastach. Mogą przyczyniać się bowiem m.in. do uefektywniania wykorzystywania terenów w mieście, tworzenia miejsc pracy, rozwoju myśli technologicznej i generowania przepływów pieniężnych do budżetów samorządowych.

4.4. Formy wsparcia inwestorów realizujących projekty biznesowe (strategia użytkownika)

Klasyczne podziały narzędzi w polskich uwarunkowaniach

Specyficzne uwarunkowania projektów biznesowych, szczególnie o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości, przyczyniają się do występowania w mieście m.in. zaawansowanych technologii, co unowocześnia lokalny rynek pracy i podwyższa jakość lokalnych dóbr. Uzasadnia to ich wspieranie przez samorząd. Zasadność udzielania inwestorom szeroko rozumianego wsparcia przez sektor

publiczny wiąże się również z dążenia do optymalizacji poziomu podaży lokalnie tworzonych dóbr adekwatnie do popytu na nie. W konsekwencji, stosuje się narzędzia z punktu widzenia wielu kryteriów.

Z perspektywy dobrowolności wdrażania poszczególnych narzędzi wspierających projekty biznesowe o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości wymienia się obligatoryjne oraz fakultatywne. Pierwsze są realizowane z mocy przepisów prawa, np. rozbudowa infrastruktury technicznej. Drugie stanowią natomiast inicjatywę jednostki samorządu terytorialnego (Flieger 2009).

Instrumenty wspierania projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości można podzielić (z uwagi na ich rodzaj) na finansowe, w tym m.in. wydatki inwestycyjne, zewnętrzne źródła finansowania i partnerstwo publiczno-prywatne oraz pozafinansowe, jak np. obsługa inwestorów, wspieranie innowacji, kształtowanie parków przemysłowych i inicjowanie inkubatorów przedsiębiorczości (Wołowicz 2005).

W odniesieniu do zasięgu oddziaływania instrumentów wsparcia projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości wyróżnia się instrumenty wywierające wpływ na konkretny projekt biznesowy o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości (np. ulgi podatkowe, nakazy administracyjne itp.), a także na ich otoczenie (np. infrastruktura techniczna) (Skica, Bem 2014; Michna, Męczyńska 2016).

Z perspektywy charakteru instrumentów służących wspieraniu projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości wyróżnia się inicjatywy o charakterze (Dropek 2014): infrastrukturalnym (jak np. w zakresie infrastruktury technicznej), prawno-administracyjnym (m.in. wdrażanie lokalnych programów pomocnych w rozwijaniu przedsiębiorczości), finansowym (np. w obszarze podatków oraz opłat lokalnych) i miękkiego wsparcia (przykładowo organizowanie szkoleń dla przedsiębiorców).

Kształtowanie wsparcia dla projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości może następować przy użyciu narzędzi dochodowych, a także wydatkowych. Do grona instrumentów dochodowych zaliczają m.in. ulgi i zwolnienia podatkowe (dotyczące np. podatku od nieruchomości, podatku od działalności gospodarczej osób fizycznych), stawki podatków lokalnych niższe od maksymalnych ustalanych na szczeblu Ministerstwa Finansów, jak również odroczenie, umarzenie, rozkładanie na raty, bądź zaniechanie poboru należnego podatku. Wyższą liczebność przypisują jednak instrumentom wydatkowym. W ich zakresie przytaczają nakłady inwestycyjne (przykładowo inwestycje infrastrukturalne związane z kanalizacją, siecią energetyczną, obwodnicą miasta itd.), nakłady na wsparcie instytucji służących rozwojowi gospodarstwu (m.in. agencji rozwoju lokalnego, centrów wspierania biznesu, inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, funduszy poręczeniowo-kredytowych) oraz

instrumenty informacyjno-promocyjne (np. o partnerach gospodarczych, albo środowisku lokalnym) (Dziemianowicz i in. 2000; Maciejuk 2004).

Podobną klasyfikację przedstawia D. Kobus-Ostrowska. Wylicza bowiem instrumenty (Kobus-Ostrowska 2006):

- dochodowe – np. w zakresie dochodów własnych samorządu, w tym dotyczących lokalnych podatków i opłat, w tym, m.in. podatku od nieruchomości, podatku dochodowego od osób prawnych, opłaty targowej, np. w postaci:
 - stosowania stawek podatków będących dochodami samorządu na niższych poziomach niż maksymalnie dozwolone;
 - zaniechania poboru w części (tzw. ulga podatkowa), bądź w całości (tzw. zwolnienie podatkowe) – może wystąpić na wniosek podatnika gdy zapłata podatku zagraża działalności podatnika;
 - rozłożenia zapłaty podatku (w tym zaległego) na raty lub odroczenia terminu jego płatności – również na wniosek podatnika ze względu na uwydatnienie ważnego powodu;
 - umorzenia całej lub części zaległości podatkowej – także zainicjowane wnioskiem podatnika z wskazaniem uzasadnienia.
- wydatkowe – dotyczących tzw. wydatków nieobowiązkowych, które przyjmują postać np.:
 - inwestycji infrastrukturalnych – ukierunkowanych do lokalnej społeczności, albo konkretnej grupy podmiotów, obejmujących infrastrukturę techniczną – np. sieć transportową, doprowadzenie mediów oraz społeczną;
 - instrumentów informacyjno-promocyjnych – obejmujących dane m.in. na temat funkcjonujących podmiotów gospodarczych, podmiotów świadczących usługi o charakterze doradczym;
- współpracy samorządu z przedsiębiorstwami – np. w postaci organizacji wspólnych spotkań, udzielania pomocy w pozyskiwaniu funduszy unijnych, tworzenia instytucji otoczenia biznesu² – świadczących doradztwo, a także udzielających gwarancji oraz poręczeń bankowych.

² Przykładowo, park przemysłowy to zespół wyodrębnionych nieruchomości z co najmniej nieruchomością, na której pozostała infrastruktura techniczna po likwidowanym, albo restrukturyzowanym przedsiębiorcy. Tworzony jest w ramach umowy cywilnoprawnej pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a przedsiębiorcami (ustawa 2). Z kolei, inkubatory przedsiębiorczości oferują wsparcie powstającym podmiotom gospodarczym (Filipiak, Ruszała 2009). Przyjmuje ono wymiar doradczy, administracyjny i promocyjny w przypadku ich zorientowania na współczesne technologie. Celem końcowym jest osiągnięcie przez poszczególne podmioty gospodarcze samodzielności, w tym w komercjalizacji nowych technologii (Oleksiuk 2009). Park technologiczny zaś to zespół wyodrębnionych nieruchomości wyposażony w infrastrukturę techniczną, którego podstawowym celem jest osiągnięcie przepływu wiedzy oraz technologii między przedsiębiorcami a jednostkami naukowymi (ustawa 2). W konse-

Ponadto, zwraca się uwagę, że jednostki samorządowe mogą pozyskiwać też zewnętrzne środki finansowe, np. z Unii Europejskiej dla małych i średnich przedsiębiorstw oraz korzystać z programów rządowych (Dziemianowicz i in. 2000). Przykładowo, wskazuje się istotność Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Poza tym, uzupełnieniem funduszy unijnych w odniesieniu do specyficznych uwarunkowań jest m.in. tzw. Mechanizm Sprawiedliwej Transformacji, którego procedowanie trwa (www1).

Narzędzia wspierające inwestorów podejmujących się realizacji projektów biznesowych stanowią szeroką grupę. Są wśród nich instrumenty o charakterze finansowym i niefinansowym, jak również uniwersalnym oraz indywidualnym.

Przykłady propozycji uzupełniających instrumentów wspomagających w Polsce

Za podstawową kwestię dla inwestorów planujących realizację projektu biznesowego o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości przyjmuje się lokalizację. Jest to podstawowa cecha na rynku nieruchomości. Mając to na uwadze warto zwrócić uwagę na narzędzia wspierające lokalizacyjne decyzje inwestycyjne. Ze względu na zakres wsparcia proponuje się ich podział na: techniczne, organizacyjne oraz prawne.

Instrumenty techniczne obejmują bazy danych umożliwiające dokonywanie przez inwestorów analiz rynkowych związanych z szeroko pojętym dobieraniem nieruchomości. Z jednej strony, warto wskazać rejestry zawierające ceny i/lub wartości lokalnych nieruchomości, jakie są prowadzone przy współpracy jednostek miejskich i lokalnych rzeczoznawców majątkowych. Baza na ich podstawie stanowi bogate źródło informacji umożliwiających rozpoznanie m.in. uwarunkowań cenowych, a także oszacowanie rynkowej wartości wybranych nieruchomości przez specjalistów z zakresu wyceny nieruchomości. Wraz ze wzmożeniem natomiast udziału samorządu w agregacji zbieranych informacji mogłaby być wzbogacana wiedza sektora publicznego nt. potencjału inwestycyjnego nieruchomości w mieście oraz lokalna oferta inwestycyjna. Z drugiej strony, mowa o geoportalach (tj. systemach informacji przestrzennej w miastach). Zebrane w ich zakresie dane, będąc dodatkowo zobrazowane, ułatwiają proces analityczny przeprowadzany na rzecz wyboru przez inwestora lokalizacji.

Instrumentem organizacyjnym można określić wyodrębnianie w strukturze urzędów miast jednostki organizacyjnej zajmującej się bieżącą i profesjonalną obsługą inwestorów w mieście, a także wypracowującą dialog z podmiotami uczestniczącymi formalnie w procesie związanym z obsługą projektów biznesowych

kwencji, mogą być tworzone spółki typu *spin off/spin out* (Kwieciński 2018), inaczej odpryskowe (Makowiec 2012).

o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości, np. geodetami, bądź syndykami masy upadłościowej. Inicjowana tym samym sieć kontaktów powiązanych z punktu widzenia procesu obsługiwanie gospodarki terenami w mieście zwiększy racjonalność gospodarowania przestrzennego.

Instrumentami natomiast prawnymi sprzyjającymi wspieraniu projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości mogą okazać się rozwiązania legislacyjne. Ważne w tym obszarze są zatwierdzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Usprawniają bowiem opracowywanie planów w stosunku do projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości, a także procedurą decyzyjną jednostki samorządowej, np. wobec wydania odpowiednich zgód. Ponadto, istotne jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości oferowanej inwestorom, w tym z punktu widzenia dostępu do drogi publicznej. Tego rodzaju uzgodnienia na nieruchomości sprzyjają kreowaniu wizerunku lokalnego sektora publicznego jako aktywną stronę, angażującą się w pozyskiwanie prywatnego kapitału i wspomaganie rozwoju miasta.

Instrumentarium wsparcia inwestorów realizujących projekty biznesowe o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości to niejednokrotnie szereg dodatkowych działań, nie zawsze o ustrukturyzowanej (tj. sztywno zarysowanej) formie. Obsługa procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości, jak widać, wymaga nie tylko specjalistycznej wiedzy (np. prawnej), lecz także tzw. umiejętności miękkich (np. negocjacji). Nadto, dostrzega się możliwości rozwijania dotychczas występującego wachlarza narzędzi wspomagających pozyskiwanie inwestorów do miast.

Potencjalne kierunki rozwoju dotychczasowych form wsparcia

Punktem wyjścia w kontekście zwiększania i jednocześnie uatrakcyjniania instrumentów wspierających projekty biznesowe o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości w mieście jest odniesienie się do praktyki gospodarczej w innych krajach. Wskaże to dodatkowe możliwości (na rzecz sprzyjania rozwojowi społeczno-gospodarczemu poprzez wspieranie innowacyjności) potencjalnie możliwe do implementacji również w polskich uwarunkowaniach.

W Niemczech wymienia się przykładowo (w dawnej wschodniej części) dotację na zakup maszyn i urządzeń. Wśród kryteriów jej przyznania była inna postać niż samochód osobowy oraz użytkowanie w ramach działalności gospodarczej przez okres minimum trzech lat. Ukierunkowanie wydatkowanych środków pieniężnych miało bowiem mieć charakter inwestycyjny. Ponadto, wdrażana była też pomoc w promowaniu towarów na rynki zagraniczne (Brocka-Palacz 2014). Większa skala ich działalności umożliwiała zwiększenie szans na ich rozwój. Innym, współczesnym instrumentem wsparcia sektora biznesu w niemieckich

miastach jest możliwość zwrotu części kosztów z zakresu usług doradczych w obszarze innowacji. Poza tym, interesująco brzmi inicjatywa pn. *nexxt-change*. Jest to platforma będąca giełdą przedsiębiorstw. Organizowane są także platformy skupiające środowisko: miast przyszłości, zielonej gospodarki, polityki energetycznej itd. (Mazur). Zmniejszanie kosztów oraz zwiększanie kanałów informacyjnych pomaga poszerzać wiedzę. Interesującym rozwiązaniem jest również podział rozwijanych specjalizacji w kraju na wybrane miasta, np. mobilność w Monachium, przemysł chemiczny w Mannheim, energię w Dreźnie, logistykę w Hamburgu itd. (www2).

We Francji występuje natomiast możliwość postępowania się nieodpłatnym odpisem złożenia wniosku w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa. Umożliwia podejmowanie następnych kroków np. w zakresie kontraktacji najmu (Mikołajczyk, Kurczewska 2004). Organizowane jest także publiczne laboratorium badawcze, skąd eksperci doradzają przedsiębiorstwom przemysłowym. Ponadto, funkcjonują izby przemysłowo-handlowe, których specjaliści koordynują sieć rozwoju technologicznego. Poza tym, konsoliduje się funkcjonujące dotąd struktury organizacyjne wspierające innowacje, np. tworząc jedną organizację z poprzednio siedmiu. Pozostają zaś struktury służące waloryzacji prowadzonych badań naukowych. Ich celem jest wyszukiwanie tych z potencjałem do komercjalizacji (Czyżewska 2013: 124). Uniwersytety we Francji mogą także być tworzone publiczne inkubatory badawcze. Mają one na celu pomaganie przy tworzeniu innowacyjnych podmiotów gospodarczych w oparciu o bieżące badania publiczne. Zazwyczaj tego rodzaju inkubatory specjalizują się w dwóch, albo trzech sektorach. Zdarzają się także inkubatory wspierające startupy absolwentów. Pomoc może objąć np. udostępnienie powierzchni biurowej i promocję (www3). Nadto, następuje kreowanie sieci sprzyjających nawiązywaniu relacji pomiędzy prywatnymi inwestorami w postaci Aniołów Biznesu (kapitałodawcami) a inwestorami spośród przedsiębiorstw (Żarnik-Żuławska 2012) oraz tzw. biegunów konkurencyjności skupiających przedsiębiorstwa, instytucje szkoleniowe i centra badawcze na rzecz rozwijania innowacji (Czyżewska 2013). Tworzone są także narzędzia informatyczne, np. w ramach sieci JINNOVE (Matusiak i in. 2011).

Interesujące są również prace tzw. menedżerów kont w Wielkiej Brytanii. Polegają one m.in. na zacieśnianiu zakorzenienia dużych inwestorów, w tym wzmaganie długookresowej kontraktacji z lokalnymi przedsiębiorstwami. Zwiększa to przepływy pieniężne w mieście, w tym na cele publiczno-prawne. Następuje tam też dbałość o transfer technologii wspierając tzw. gazele, tj. szybko rozwijające się podmioty gospodarcze (Gancarczyk 2010). Wykazują bowiem potencjał inwestycyjny. Co więcej, brytyjskie uczelnie są częściowo finansowane przez przedsiębiorstwa. Precyzyjnie określone oczekiwania inwestorów ukierunkowują tym samym część badań naukowych (Róžański 2020). Nadto, uczelnie posiadające ważne dokonania w zakresie technologii są wyposażane w biura

zajmujące się transferem technologii. Ich pracownicy odpowiadają za ochronę oraz komercjalizację tworzonej własności intelektualnej (Analiza... 2019). Dla uproszczeń zostały opracowane modele wzorów umów na rzecz porozumień między uczelniami a przedsiębiorcami (www4). Co interesujące, decentralizacja struktur w Wielkiej Brytanii opierała się w XXI w. na poziomie lokalnym. Z uwagi jednak na nadmierne rozproszenie instytucjonalne i powielanie kompetencyjne przemiany ukierunkowywano jednak docelowo na regionie (Gancarczyk 2010).

Przykładowe rozwiązania świadczą o istotności dbania w mieście o rozwój myśli technologicznej, budowanie lokalnych łańcuchów dostaw oraz poszerzenie rynków zbytu lokalnych podmiotów gospodarczych oraz kształtowanie bazy przemysłowo-naukowej. Jednocześnie, jako ważne traktuje się efekty sieciowe i bieżący przepływ specjalistycznej wiedzy oraz upraszczanie procedur administracyjnych z informatyzacją procesów. Ponadto, u efektywnianiu wspierania projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości sprzyja decentralizacja strukturalna.

Jak wskazano powyżej, (na podstawie rozwiniętych gospodarek w Europie) istnieją różne możliwości wspierania działalności inwestorów biznesowych na rynku nieruchomości. Istnieją też opcje na rzecz rozwoju dotychczas spotykanych rozwiązań w Polsce. Odpowiednia ich konstrukcja może przyczynić się nie tylko do aktywizowania obrotu nieruchomości w mieście, ale także utrzymywania i tworzenia nowych miejsc pracy i ukierunkowywania lokalnej bazy ekonomicznej, np. w stronę nowoczesnych technologii.

4.5. Podsumowanie

W miastach podejmowany jest szeroki zakres projektów, w tym biznesowych. Wśród licznych specyficznych cech podkreśla się ich heterogeniczność i kapitałochłonność. Mając na uwadze ich charakterystykę, a także istotną rolę miastotwórczą sektor publiczny dysponuje szerokim zakresem sposobów wspierających je. W zakresie tych rozwiązań wspierających dostrzega się przy części uniwersalność (tj. szeroką adaptacyjność), a przy innych raczej indywidualność (tj. spełnienie konkretnych wymogów). Widoczna jednak też ich personifikacja, np. wobec nieruchomości znajdujących się na terenie poprzemysłowym. Ponadto, wraz ze świadomością zmieniających się uwarunkowań, w jakich funkcjonują miasta, dostrzega się potrzebę rozwoju narzędzi służących wsparciu projektów biznesowych.

Sposoby wspierania inwestorów biznesowych na rynku nieruchomości są rozbudowane. Obejmują bowiem pomoc finansową, jak i pozafinansową. Odpowiadają też różnym etapom projektów biznesowych. Zakres stosowanych narzędzi jest zależny też od indywidualnej sytuacji w każdym mieście, jak również atrybutów każdej z nieruchomości oraz utrudnień związanych z ich

zagospodarowaniem. Zbiór instrumentów wspierających jest ponadto zależy od wewnątrzmięjskich strategii rozwoju. Mogą bowiem służyć wytyczanym celom nie tylko w obszarze pozyskiwania inwestorów i tworzenia miejsc pracy, ale również aktywizowania infrastruktury badawczej i wzmacniania określanych dla miast kierunków ich rozwoju (wobec oczekiwanych, np. profile działalności w lokalnej gospodarce). Nadto, poszerzanie narzędzi wsparcia na rzecz projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości może być oparte na doświadczeniach zagranicznych. Stanowią podpowiedzi rozbudowy wachlarza narzędzi wsparcia, przykładowo w odniesieniu do nowych technologii, dostępności eksperckich danych.

Kreowanie propozycji rozwoju wsparcia projektów biznesowych o charakterze inwestycyjnym w nieruchomości, jak i ich implementacja wymagają od zaangażowanych stron nie tylko specjalistycznej wiedzy, ale też tzw. umiejętności miękkich. Konieczna jest bowiem zdolność do m.in. nawiązywania bezpośrednich kontaktów i kreatywnego sposobu myślenia. Tym samym, artykuł przedstawia badania, których część można uznać za przyczynek do przeprowadzenia dalszych zadań badawczych nad uszczegółowionym rodzajem projektów biznesowych dobranych w kontekście sprecyzowanych warunków.

Literatura

- A Guide to The Project Management Body of Knowledge, 2000, Project Management Institute.
- Adamczyk K., 2012, *Fundusze typu Real Estate Investment Trust brakującym ogniwem rynku finansowania nieruchomości w Polsce*, „Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów, Zeszyt Naukowy”, 153, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie: 103–120.
- Analiza obejmująca polityki oraz instrumenty wsparcia wobec instytucji otoczenia biznesu wspierających innowacyjność przedsiębiorstw w wybranych krajach, 2019, Ministerstwo Rozwoju.
- Barrett D.C., 2018, *Understanding Project Management. A Practical Guide*, Canadian Scholars.
- Brandenburg H., 2002, *Zarządzanie projektami*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach.
- Brocka-Palacz B., 2014, *Wspieranie małych i średnich przedsiębiorstw w Niemczech*, „Zeszyty Naukowe Uczelni Vistula”, 35: 177–191.
- Bryx M., Matkowski R., 2001, *Inwestycje w nieruchomości*, Poltext.
- Cleland D.I., Ireland L.R., 2006, *The Evolution of Project Management*, [w:] D.I. Cleland, L.R. Ireland (eds.), *Global Project Management Handbook. Planning, Organizing and Controlling International Projects*, Mc Graw-Hill: 3–19.
- Czerkas K., 2010, *Finansowanie nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Instytut Rynku Hotelarskiego.
- Czyżewska D., 2013, *Wspieranie działalności innowacyjnej w regionie Rodan-Alpy*, „Acta Universitatis Lodzianis. Folia Oeconomica”, 290: 117–133.

- Drobniak A., 2005, *Ocena projektów publicznych*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.
- Dropek K., 2014, *Działania samorządu terytorialnego wspierające przedsiębiorczość w gminach województwa wielkopolskiego*, „Studia Oeconomica Posnaniensia”, 2(2): 36–54.
- Dziemianowicz W., Mackiewicz M., Malinowska E., Misiąg W., Tomalak M., 2000, *Wspieranie przedsiębiorczości przez samorząd terytorialny*, Polska Fundacja Promocji i Rozwoju Małych i Średnich Przedsiębiorstw.
- Filipiak B., Ruszała J., 2009, *Instytucje otoczenia biznesu. Rozwój, wsparcie, instrumenty*, Difin, Warszawa.
- Firek A.M., 2017, *Real Estate Crowdfunding – Tłum jako alternatywne źródło finansowania nieruchomości*, „Rynek – Społeczeństwo – Kultura”, 3(24): 44–51.
- Flieger M., 2009, *Ocena gminnych instrumentów wspierania przedsiębiorczości*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”, 71(1): 147–167.
- Foltyn-Zarychta M., 2011, *Kryterium efektywności inwestycji generujących oddziaływania pozarynkowe w świetle teoretycznych możliwości stosowania metod oceny projektów*, [w:] K. Marcinek (red.), *Inwestycje i nieruchomości. Wybrane zagadnienia*, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach: 83–99.
- Foryś I., Górski M., 2016, *Bariery rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń zagranicznych*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania”, 45(1): 77–89, Uniwersytet Szczeciński.
- Frame J.D., 2001, *Zarządzanie projektami w organizacjach*, WIG-Press, Warszawa.
- Gancarczyk M., 2010, *System wsparcia dla przedsiębiorców – doświadczenia brytyjskie*, „Gospodarka Narodowa”, 5–6: 41–60.
- Gido J., Clements J.P., 2014, *Successful Project Management*, Cengage Learning.
- Gostkowska-Drzewicka M., 2014, *Obligacje w strukturze kapitału przedsiębiorstw deweloperskich notowanych na GPW*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”, 65: 801–814.
- Gostkowska-Drzewicka M., 2016, *Crowdfunding jako źródło finansowania inwestycji w nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”, 1(79): 57–71.
- Gwizdała J., 2012, *Leasing jako alternatywne źródło finansowania inwestycji w nieruchomości*, „Zarządzanie i Finanse”, 10(1/1): 327–335.
- Jania A., 2019, *Finansowanie projektów sektora biznesu na terenach przemysłowych w mieście w kontekście rozwoju lokalnego*, [w:] E. Gruszewska, M. Roszkowska (red.), *Współczesne problemy ekonomiczne w badaniach młodych naukowców*, t. 3, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne: 88–97.
- Karlsen J.T., 2002, *Project Stakeholder Management*, „Engineering Management Journal”, 14(4): 19–24.
- Kerzner H., 2003, *Project Management. A System Approach to Planning, Scheduling and Controlling*, John Wiley & Sons, Inc.
- Kimmons R.L., 1990, *Project Management Basics. A Step by Step Approach*, Marcel Dekker.
- Kloppenborg T.J., 2012, *Contemporary Project Management*, South-Western Cengage Learning.

- Kobus-Ostrowska D., 2006, *Ekonomiczne narzędzia wspierania przedsiębiorczości przez samorząd terytorialny*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica”, 201: 185–193.
- Kordela D., 2017, *Crowdfunding nieruchomości przykładem rozwoju finansowania społecznościowego*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, 478: 248–258.
- Köster K., 2010, *International Project Management*, SAGE Publications.
- Kucharska-Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kwieciński L., 2018, *Polskie parki technologiczne – w stronę IV generacji parków technologicznych. Wstępne wyniki badań terenowych*, „Zarządzanie Publiczne”, 1(43): 38–53.
- Leśniak-Lebkowska G., 2015, *Project Management*, Warsaw School of Economics.
- Lock D., 2007, *Project Management*, Gower.
- Maciejuk M., 2004, *Lokalne instrumentarium wspierania przedsiębiorczości – studium przypadków*, [w:] A. Jewtuchowicz (red.), *Wiedza, innowacyjność, przedsiębiorczość a rozwój regionów*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego: 403–414.
- Makowiec M., 2012, *Innowacyjność przedsiębiorstw typu spin-off i spin-out na przykładzie wybranych organizacji*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, nr 736, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”, 55: 101–128.
- Maltzman R., Shirley D., 2011, *Green Project Management*, CRC Press.
- Marcinek K., 2001, *Ryzyko projektów inwestycyjnych*, Akademia Ekonomiczna im. Karola Adamieckiego, Katowice.
- Matusiak K.B., Mażewska M., Banisch R., 2011, *Budowa Skutecznego Otoczenia Innowacyjnego Biznesu w Polsce*, PARP.
- Maylor H., 2010, *Project Management*, Prentice Hall, Pearson.
- Mazur J., *Systemowe wsparcie dla cyfryzacji gospodarki. Przykład Niemiec*, Digital Economy Lab, Uniwersytet Warszawski.
- Meredith J.R., Mantel S.J. Jr., 2009, *Project Management. A Managerial Approach*, John Wiley & Sons.
- Michna A., Męczyńska A., 2016, *Lokalne innowacje społeczne wspierające rozwój i funkcjonowanie przedsiębiorczości*, „Ekonomia Społeczna”, 2: 71–79.
- Mikołajczyk B., Kurczewska A., 2004, *Sektor małych i średnich przedsiębiorstw we Francji*, „Studia Europejskie”, 2: 73–89.
- Mizerka J., Surma J., 2000, *Finansowa ocena projektu inwestycyjnego z wykorzystaniem opinii rzeczywistych. Studium przypadku*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”, 62(1): 139–153.
- Morris P.W.G., 1994, *The Management of Projects*, Thomas Telford Services.
- Munns A.K., Bjeirmi B.F., 1996, *The Role of Project Management in Achieving Project Success*, „International Journal of Project Management”, 14(2): 81–87.
- Nagarajan K., 2004, *Project Management*, New Age International Publishers.
- Nicholas J.M., 2004, *Project Management for Business and Engineering*, Elsevier.
- Okręglińska M., 2014, *Leasing jako usługa finansowa na rynku nieruchomości w Polsce*, [w:] B. Iwankiewicz-Rak, B. Mróz-Gorgoń (red.), *Usługi 2014, Branżowe i menedżerskie*

- aspekty rozwoju usług*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, nr 355: 308–317.
- Oleksiuk A., 2009, *Konkurencyjność regionów a parki technologiczne i klastry przemysłowe*, Oficyna Wydawnicza Branta.
- Oleksy P., 2009, *Buy-back na rynku nieruchomości – zarys problematyki*, „Świat Nieruchomości”, 2(68): 46–51.
- Pawlak M., 2006, *Zarządzanie projektami*, Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Rębilas R., 2012, *Inwestycje jako warunek przetrwania i rozwoju przedsiębiorstwa*, [w:] R.N. Hanisz (red.), *Inwestycje przedsiębiorstw i źródła ich finansowania. Teoria i praktyka*, Wyższa Szkoła Biznesu w Dąbrowie Górniczej: 25–42.
- Rogowski W., 2008, *Rachunek efektywności inwestycji*, Oficyna a Wolters Kluwer Business.
- Rosenau Jr. M.D., Githens G.D., 2005, *Successful Project Management, A Step-by-Step Approach with Practical Examples*, John Wiley & Sons, Inc.
- Różański J., 2020, *Innowacyjność polskich przedsiębiorstw na tle europejskich systemów innowacyjności*, „Przegląd Organizacji”, 9(968): 19–26.
- Schwalbe K., 2009, *An Introduction to Project Management*, Course Technology, Cengage Learning.
- Siemińska E., 2011, *Rynek nieruchomości jako miejsce lokowania kapitału*, [w:] E. Siemińska (red.), *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, Poltext: 13–46.
- Skica T., Bem A., 2014, *Rola samorządu terytorialnego w procesach stymulowania przedsiębiorczości*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 1(55): 79–92.
- Szot-Gabryś T., 2011, *Projekty inwestycyjne infrastrukturalne i biznesowe*, Difin.
- Śmietana K., 2014, *Idea odpowiedzialnych inwestycji w nieruchomości w działalności deweloperskiej*, „Journal of Management and Finance”, 12(4): 421–436.
- Tomecki M., 2013, *Bariery zastosowania metody project finance w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych na wynajem w świetle obowiązującego w Polsce stanu prawnego*, „Studia Ekonomiczne”, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, 155: 137–149.
- Trocki M., 2012, *Projekty i pojęcia pokrewne*, [w:] M. Trocki (red.), *Nowoczesne zarządzanie projektami*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne: 19–28.
- Ustawa z dnia 20 marca 2002 r. o finansowym wspieraniu inwestycji (Dz.U. 2002, nr 41, poz. 363 z późn. zm.).
- Vogel J.H. Jr., Moll B.S., 2014, *Crowdfunding for Real Estate*, „The Real Estate Finance Journal”, Summer/Fall: 5–16.
- Whitman I.L., 2006, *Brownfield Redevelopment by The Private Sector: Market Driven Decision Making*, WIT Transactions on Ecology and The Environment, 9: 21–27.
- Wilczek M.T., 2002, *Podstawy zarządzania projektem inwestycyjnym*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach.
- Wiśniewska J., 2008, *Podstawowe problemy związane z inwestycjami w nieruchomości*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania”, Uniwersytet Szczeciński, 1: 81–92.
- Wojewnik-Filipkowska A., 2008, *Project finance w finansowaniu inwestycji w nieruchomości: zalety i wady spółki celowej*, „Świat Nieruchomości”, 66: 10–15.

- Wołowicz T., 2005, *Finansowe instrumenty wspierania przedsiębiorczości przez gminy*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 1(19): 65–82.
- Żarnik-Żuławska J., 2012, *Wybrane instrumenty rządowe wspierające innowacyjność MŚP we Francji*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici. Zarządzanie”, 39(407): 133–152.

Źródła internetowe

- www1: <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/fundusze-na-lata-2021-2027/dowiedz-sie-wiecej-o-funduszach-europejskich-na-lata-2021-2027/> (dostęp: 29.05.2021).
- www2: <https://thenextweb.com/eu/2017/05/24/how-germany-is-uniting-its-tech-hubs-to-build-its-own-silicon-valley/> (dostęp: 24.09.2021).
- www3: <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid5739/les-incubateurs-d-entreprises-innovantes-lies-a-la-recherche-publique.html> (dostęp: 25.09.2021).
- www4: <https://www.gov.uk/guidance/university-and-business-collaboration-agreements-lambert-toolkit> (dostęp: 25.09.2021).

Elżbieta KOBOJEK 

WPŁYW TERENÓW POEKSPLOATACYJNYCH NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY I ZAGOSPODAROWANIE MIASTA NA PRZYKŁADZIE ŁODZI

5

Dr hab. Elżbieta Kobjek, prof. UŁ – *Uniwersytet Łódzki*

Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej

ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź

e-mail: elzbieta.kobjek@geo.uni.lodz.pl

<https://orcid.org/0000-0002-9004-2241>

ZARYS TREŚCI: Wzrost liczby ludności i rozwój miast związany był z wykorzystaniem różnorodnych materiałów budowlanych. Rodzaj materiału zależał głównie od miejscowej bazy surowcowej, dlatego wiele wyrobisk powstało w najbliższym sąsiedztwie miasta. Rozwój przestrzenny miast spowodował z czasem włączanie w ich granice terenów poeksploatacyjnych. Obszary te miały duży wpływ także na kierunki zagospodarowania. Celem artykułu jest analiza terenów poeksploatacyjnych położonych w obecnych granicach Łodzi, ocena ich wpływu na rozwój przestrzenny miasta oraz współczesne użytkowanie gruntów. Prężny rozwój przemysłu włókienniczego w XIX w. spowodował wzrost liczby mieszkańców ze 190 osób w 1793 r. do 600 tys. w 1914 r., czyli ponad trzy tysiące razy w ciągu wieku. Rozwój ten wiązał się z ogromnym zapotrzebowaniem na materiały budowlane. Przez 100 lat (od połowy XIX do połowy XX w.) dominowała zabudowa z cegły wypalanej z gliny zwałowej powszechnie występującej na powierzchni. Dlatego na obrzeżach miasta powstały cegielnie i towarzyszące im rozległe wyrobiska. Szczególnie duży wpływ na rozwój strefy

zurbanizowanej miały wyrobiska w pasie między granicami miasta z 1840 i 1915 roku. Glinianki, czyli zagłębienia wypełnione wodą, utrudniały zagospodarowanie i planowy rozwój przestrzenny miasta, czyli były lokalnymi barierami. Intensywna zabudowa powstała wzdłuż dróg przebiegających pomiędzy wyrobiskami. To tereny poeksploatacyjne były przyczyną chaosu urbanistycznego (często opisywanego w literaturze) w zasięgu strefy przyłączonej do Łodzi na początku XX w. Jeszcze w latach 50. XX w. zabudowa omijała licznie zachowane glinianki. Dopiero w drugiej połowie XX w. podejmowane były decyzje dotyczące sposobu ich użytkowania. Ogólnie można zauważyć, że w strefie miejskiej Łodzi położonej między granicami z 1840 i 1915 roku występuje dużo terenów zieleni, które przeplatają się z terenami mieszkaniowymi lub przemysłowo-magazynowymi.

W drugiej połowie XX w. wznoszono wieżowce z tzw. wielkiej płyty, do produkcji której wykorzystywano duże ilości piasku. Także ten surowiec był eksploatowany w granicach miasta, ale piaskownie zlokalizowane były w przewadze w strefie peryferycznej. Obszary poeksploatacyjne zajęte są głównie przez tereny zieleni, pola i nieużytki.

Ogólnie można stwierdzić, że dawnym terenom poeksploatacyjnym (zdegradowanym) położonym w granicach miasta nadano nową wartość i zyskały one nowe funkcje, w tym szczególnie ważne ze względu na warunki życia mieszkańców, czyli tereny zieleni i rekreacyjno-wypoczynkowe. Tereny te są ważne dla przyrodniczego systemu miasta, szczególnie w warunkach zmian klimatu.

SŁOWA KLUCZOWE: tereny poeksploatacyjne, rozwój przestrzenny, zagospodarowanie, Łódź

HOW POST-MINING AREAS IMPACT THE SPATIAL DEVELOPMENT AND LAND USE OF CITIES. THE CASE OF THE CITY OF ŁÓDŹ

ABSTRACT: The growth of urban populations and the development of cities was typically accompanied by the use of specific construction materials. Their kinds depended mainly on the local resources, which is why many extraction sites were established in the immediate vicinity of cities. As settlements expanded, post-extraction areas were incorporated into city limits. Those areas have had a major impact also on the direction of development. The aim of this paper is to analyse post-mining areas located within the city limits of today's Łódź, and to assess how they influenced the city's spatial expansion and contemporary land utilisation. The textile industry boom in the city in the 19th century resulted in a population explosion, from 190 people in 1793 to 600,000 in 1914, i.e., an increase by over 3,000 times in just a century. That entailed an extraordinary demand for construction material. For one hundred years (from mid-19th to mid-20th century) buildings were predominantly constructed using brick fired from glacial till, which was abundant on the surface. That is why brickyards and related extensive pits were established at the city's outskirts. Extraction pits established within the belt between the city's 1840 and 1915 limits impacted the urban areas' development the most. Clay pits, i.e., water-filled recesses, hindered development and the planned expansion of the urban area; they constituted local obstacles. Dense development emerged along routes which ran between the pits. Post-mining areas were the cause of the chaos in the urban planning within the area which was incorporated into Łódź at the turn of the 20th century (a fact which has been often discussed in literature). Even in the 1950s developments had to avoid numerous surviving clay pits. It was only in the latter half of the 20th century that decisions were made regarding their utilisation. In general, within Łódź's urban area

between the 1840 and 1915 city limits there are various green areas, which are intertwined with residential areas or industrial/warehouse sites.

The latter half of the 20th century saw the erection of high-rises made of the so-called large panels, the manufacturing of which require large amounts of sand. This material was also excavated within the city limits, though sand pits were predominantly located in the peripheries. Today, post-excavation areas are mostly occupied by green areas, fields, and wastelands. One could conclude that former post-mining (degraded) areas located within the city limits were assigned new value and they acquired new functions, including those particularly important for people's lives, i.e., green and recreation areas. They are important for urban nature systems, especially now, when faced with climate change.

KEYWORDS: post-mining areas, spatial development, land use, Łódź

5.1. Wprowadzenie

Wzrost liczby ludności i rozwój miast łączył się z wykorzystaniem różnorodnych materiałów budowlanych, np. wapieni, piaskowców, glin zwałowych i piasków. Rodzaj wykorzystywanego materiału zależał od miejscowej bazy surowcowej, tak aby zmniejszyć koszty transportu, a tym samym ogólne koszty budownictwa (Craig i in. 2003). Dlatego wiele wyrobisk powstało w najbliższym sąsiedztwie granic miasta. Jednak w wyniku rozwoju przestrzennego miast w XX w. tereny poeksploatacyjne (zdegradowane) zostały włączone w ich granice. W zależności od rodzaju eksploatowanego surowca, charakteru wyrobiska i czasu, jaki upłynął od zaprzestania wydobywania, tereny te zostały w różny sposób zagospodarowane i obecnie pełnią odmienne funkcje (np. Czarnecki 1964; Pietrzyk-Sokulska 1999; Nita, Myga-Piątek 2006; Paulo 2008; Majgier i in. 2010; Łapińska 2011; Drzewiecki, Pękacka-Falkowska 2012; Nita, Nita 2015). Do surowców powszechnie wykorzystywanych w celach budowlanych w środkowej Polsce należały gliny zwałowe oraz utwory fluwiogłacjalne (piaski i żwiry). Wyjątkowo duże powierzchnie zajmowały wyrobiska po eksploatacji gliny. W literaturze najczęściej opisywane są pojedyncze glinianki wypełnione wodą i przekształcone w sztuczne zbiorniki, a brakuje opracowań przedstawiających wpływ terenów poeksploatacyjnych na rozwój przestrzenny miasta.

Szczególnie intensywnie rozwijały się miasta przemysłowe w XIX i XX w., dlatego zapotrzebowanie na surowce budowlane było wtedy bardzo duże. Przykładem miasta, które największą dynamikę rozwoju osiągnęło właśnie w tym okresie, jest Łódź położona w środkowej Polsce. W ciągu wieku liczba mieszkańców wzrosła ponad trzy tysiące razy, ze 190 osób w 1793 r. do 600 tys. w 1914 r. (Puś 1987). Prężny rozwój przemysłu włókienniczego w XIX w. spowodował, że Łódź stała się wielkim placem budowy. Powstawały liczne fabryki, magazyny, pałace, budynki mieszkalne i użyteczności publicznej. Zgodnie z przepisami ówczesnego prawa budowlanego (policii budowniczej), wydanymi w 1820 r.,

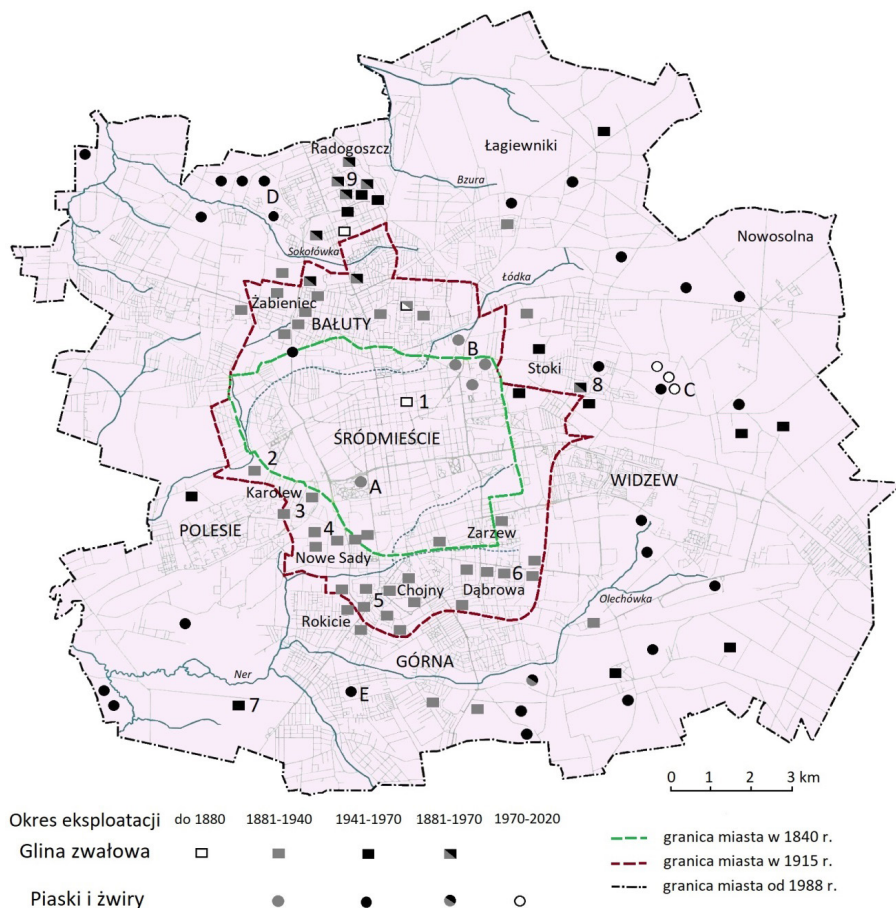
wznoszone w mieście budynki, na które miała być udzielona pożyczka rządowa, musiały być zbudowane z cegły lub innego materiału niepalnego i pokryte dachówką (Jaskulski 1995). Dlatego od początku akcji osadniczej zalecano zakładanie cegielni, jako ważnego posunięcia gospodarczego (Flatt 1853). Od lat 70. XIX w. dominowały już w Łodzi potężne czerwone, wielokondygnacyjne budynki fabryczne zbudowane z nietynkowanej cegły. Surowcem do wyrobu cegły była glina zwałowa powszechnie występująca na powierzchni. Dlatego na obrzeżach miasta w granicach z początku XIX w. powstawały liczne cegielnie i towarzyszące im rozległe wyrobiska. Zasadnicza zmiana w wydobywaniu surowców nastąpiła na przełomie lat 60. i 70. XX w. gdy w budownictwie mieszkaniowym zaczęto wykorzystywać tzw. wielką płytę, do produkcji której wykorzystywano duże ilości piasku.

Celem artykułu jest analiza terenów poeksploatacyjnych w obecnych granicach Łodzi, ich wpływ na rozwój przestrzenny miasta oraz współczesne użytkowanie tych terenów. Badano miejsca eksploatacji gliny zwałowej oraz utworów fluwiogłacialnych (piaski i żwiry) czynne od początku XIX w. do chwili obecnej. Wskazano zależności między rodzajem surowca i okresem eksploatacji, a obecnym użytkowaniem oraz funkcją terenu. Analiza zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych wskazuje także na kierunki przekształcenia terenów zdegradowanych, do których należały wyrobiska. Dyskutowano także pozycję terenów poeksploatacyjnych w modelach rozwoju przestrzennego miast.

5.2. Zakres, materiały i metody badań

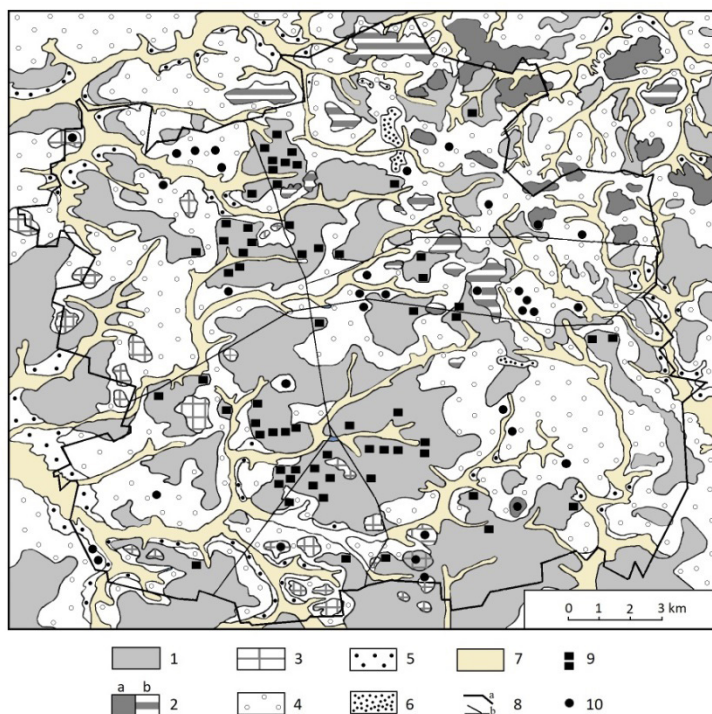
Wyznaczono i analizowano miejsca eksploatacji gliny zwałowej oraz osadów fluwiogłacialnych (piaski i żwiry) położone w obecnych granicach Łodzi, czynne od początku XIX w. do chwili obecnej (ryc. 1, 2). Lokalizacje wyrobisk rozpatrywano na tle zasięgu granic miasta z 1840, 1915 r. i obecnych – od 1988 r. W pierwszej kolejności zlokalizowano cegielnie, czyli zakłady, w których kształtowano, wypalano i suszono cegły. Zaznaczone są one na planach miasta i innych mapach poczynając od 1823 r. (Viebig 1823, kopia z 1931; Lenartowski 1849; Majewski 1864; Plan der Stadt Lodz 1915; Romer, Jurczyński 1923). Wykorzystano także Mapy Taktyczne Polski w skali 1:100 000 arkusz Łódź i Pabianice z 1937 r. Wojskowego Instytutu Geograficznego. Zinwentaryzowano 40 cegielni. Zawsze w bezpośrednim sąsiedztwie cegielni znajdowały się miejsca wydobywania gliny zwałowej, ale dokładne wyznaczenie ich zasięgu, a potem terenów poeksploatacyjnych było niezwykle trudne. W przypadku starszych cegielni, pracujących do końca XIX w., zasięg terenów eksploatacji został zaznaczony z przybliżeniem. Dokładniej wyznaczono miejsca wydobywania gliny w XX w., ponieważ na planach znaczone są wyrobiska. Im młodsze cegielnie, tym zasięg terenów wydobywania gliny jest dokładniejszy. Ogólnie ustalono 60 miejsc eksploatacji gliny zwałowej.

Z pewnością zasięg wyrobisk gliny w wielu przypadkach był większy niż analizowany – ale przyjęto założenie, że współczesne zagospodarowanie badane jest tylko w znanym zasięgu wyrobisk.



Ryc. 1. Rozmieszczenie miejsc eksploatacji gliny zwałowej i piasków fluwiogłacjalnych w granicach administracyjnych Łodzi. Numery i litery na mapie oznaczają stanowiska z odwołaniem w tekście

Źródło: opracowano na podstawie Viebig (1823, kopia z 1931), Lenartowski (1849), Majewski (1864), Plan der Stadt Lodz (1915), Romer, Jurczyński (1923), Map Taktycznych Polski w skali 1:100 000 arkusz Łódź i Pabianice z 1937 r. oraz własnych badań terenowych



Ryc. 2. Lokalizacja terenów eksploatacyjnych na tle budowy geologicznej Łodzi
 Osady zlodowacenia warciańskiego: 1 – glina zwałowa, 2 – piaski, żwiry i glina: a – moreny czołowe, b – moreny spiętrzone, 3 – żwiry i piaski, miejscami z mułkami w kemach, 4 – piaski fluwioglacjalne; górny plenivistulian: 5 – piaski, żwiry i mułki teras rzecznych; późny vistulian: 6 – piaski eoliczne; holocen: 7 – piaski i namuły rzeczne oraz torfy; 8 – granica miasta (a) i wybrane ulice (b), 9 – miejsca eksploatacji gliny zwałowej, 10 – miejsca eksploatacji piasków i żwirów
 Źródło: na podstawie Kobjek (2013), uproszczone

Zdecydowanie łatwiej było określić zasięg przestrzenny terenów objętych eksploatacją piasków i żwirów, ponieważ wydobyte na dużą skalę rozpoczęło się dopiero po drugiej wojnie światowej. Przydatne były mapy topograficzne w skali 1:10 000 z różnych lat, na których zaznaczone są piaskownie. Wykorzystano „Inwentaryzację złóż kopalin, punktów eksploatacyjnych i składowisk odpadów z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska miasta (powiatu) Łodzi stan na dzień 31.12.2003 r.” wykonaną przez przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL S.A. Zakład w Łodzi oraz „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na dzień 31.12.2011 r.” opublikowany przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie. Pomocne były dane zamieszczone na stronach internetowych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS.

Współczesne użytkowanie terenów poeksploatacyjnych przedstawiono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (2018), ortofotomapy dostępnej na witrynie Geportal.gov.pl. oraz badań terenowych w okresie od września 2020 do marca 2021 r.

5.3. Wpływ wyrobisk na rozwój przestrzenny miasta

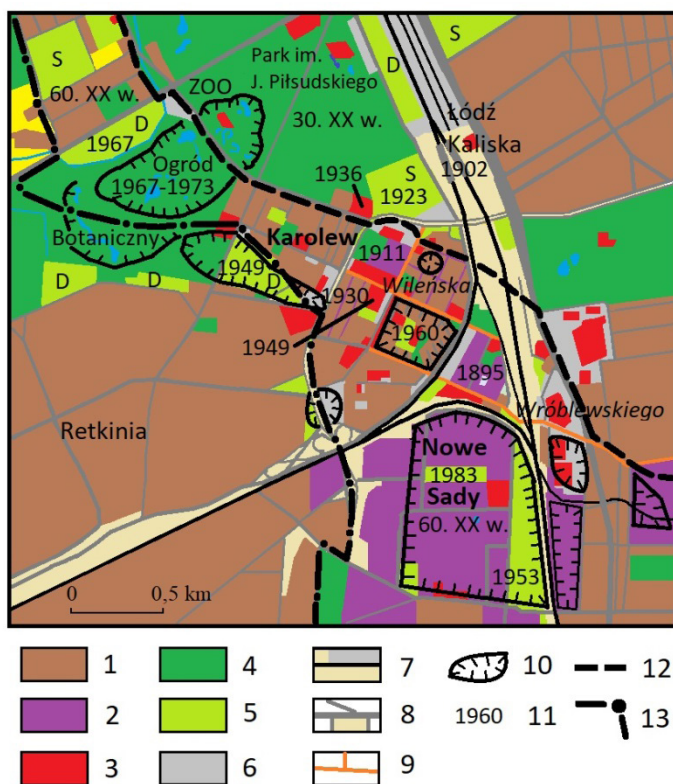
W wielu opracowaniach dotyczących rozwoju przestrzennego Łodzi podkreślany jest chaos, nieprzejrzysty, niejednoznaczny układ strefy zurbanizowanej i niezurbanizowanej (np. Ginsbert 1962; Wiśniewski 2012). Taki nieskoordynowany proces rozbudowy przedmieść (w tym rozpraszania) miał trwać przez cały okres poprzedzający pierwszą wojnę światową. Od 1841 r. do początku XX w. nie zmieniano granic miasta, inkorporacji dokonano dopiero w latach 1906–1908 i w 1915 r. Przyłączono wtedy tereny z obrzeża miasta, ale już częściowo zabudowane. W strefie między granicami z 1840 a 1915 r. (o szerokości od 0,4 do 2,5 km) występują w przewadze małe kwartały – racjonalne, tyle że w chaotycznie uformowanej strukturze ulicznej. Między nimi zachowały się także większe kwartały obecnie zwykle zajęte przez formy przemysłowo-magazynowe lub tereny zieleni. Podkreślana jest także chaotyczna zabudowa niektórych terenów w strefie zewnętrznej miasta w okresie 1945–1957. Zwykle za przyczynę takiego zjawiska podawany jest brak polityki przestrzennej (Ginsbert 1962). Trudno znaleźć w tych opracowaniach informacje o problemach z zabudową terenów zdegradowanych, jakim z pewnością były wyrobiska po eksploatacji gliny zwałowej. Wydaje się, że te elementy są niedoceniane jako bariery w rozwoju strefy zurbanizowanej Łodzi.

W pierwszej połowie XIX w. w ówczesnej Łodzi i jej najbliższej okolicy czynne były trzy cegielnie, ale tylko jedna z nich położona była w granicach miasta z lat 1823–1840 (ryc. 1, stanowisko 1). Na przełomie lat 70. i 80. XIX w. wystąpił wielki ruch budowlany w przemyśle włókienniczym, który spowodował ogromne zapotrzebowanie na cegłę. Dlatego uruchamiano kolejne cegielnie, a w ich sąsiedztwie powstały rozległe wyrobiska. Szczególnie dużo cegielni powstało na południowych i południowo-zachodnich obrzeżach ówczesnego miasta, a nieco mniej na północnych (ryc. 1). Właściwie wskazać można dwa pasy, w których zgrupowane były miejsca eksploatacji gliny: bezpośrednio na południe i na północ od granic z 1840 r., czyli na obszarze włączonym do miasta w latach 1906–1915. Lokalizacja cegielni była silnie związana z bazą surowcową (ryc. 2). Na mapie z 1923 r. zaznaczone są aż 24 cegielnie (Romer, Jurczyński 1923). W pierwszych latach po drugiej wojnie światowej funkcjonowało jeszcze dziewięć cegielni, a w latach 80. XX już tylko jedna. Obecnie nie ma żadnej czynnej cegielni. Można szacować, że w ciągu prawie 150 lat w granicach Łodzi działało w różnym czasie około 40 cegielni. W trakcie badań ustalono 60 miejsc

eksploatacji gliny zwałowej. Do największych należały kopalnie o powierzchni 128 ha (ryc. 1, stanowisko 7) i 20 ha (ryc. 1, stanowisko 8). Średnia powierzchnia wyrobiska przy cegielniach działających po drugiej wojnie światowej osiągała około 10 ha. Przy założeniu, że podobne przeciętne wielkości miały odkrywki z przełomu XIX i XX w., można wnioskować, że nawet do 20% terenów przyłączonych do Łodzi w 1915 r. stanowiły wyrobiska po wydobyciu gliny zwałowej. Były jednak osiedla, gdzie prawie 50% stanowiły wyrobiska.

Dynamiczny rozwój przemysłu i wzrost liczby ludności powodowały zabudowywanie terenów peryferyjnych. Pomiędzy terenami eksploatacji gliny zwałowej żywiłowo rozwijało się budownictwo. Już pod koniec XIX w. całe miasto otoczone było bezładną zabudową o charakterze dzielnic rozdzielonych wyrobiskami. Tereny te zostały włączone w granice miasta w 1906 i 1915 r., a cegielnie pracowały w przeładzie do drugiej wojny światowej. Prawie 1/3 powierzchni w południowej części miasta między zasięgiem granic z 1840 i 1915 r. była objęta eksploatacją gliny. Na południe od granic z 1915 r. cegielni było zdecydowanie mniej, ponieważ w budowie geologicznej przeważają piaski i żwiry fluwioglacjalne. Wyznaczenie nowych granic na początku XX w. spowodowało włączenie nie tylko obszarów już zabudowanych, ale także wielu terenów poeksploatacyjnych lub nadal jeszcze eksploatowanych (ryc. 1, stanowiska 2, 3, 4, 5, 6). Wyrobiska po glinie zwałowej miały charakter rozległych obniżen (średnio około 10 ha) o głębokości przeważnie 3–6 m, chociaż zdarzały się przegłębienia sięgające 10 m. Ich zbocza były dosyć strome i stabilne. Charakter wyrobisk zależał od cech pokładów gliny i głębokości wydobycia. W południowym pasie, złoża o miąższości od 5 do 7 m, a miejscami do 11–12 m, miały większy, ciągły zasięg powierzchniowy i ułożone były horyzontalnie (Różycki, Kulczyński 1966). Jedynym mankamentem było dosyć płytko położone zwierciadło pierwszego poziomu wód. Dlatego wyrobiska były tutaj głębsze, a powszechną cechą glinianek było ich wypełnienie wodą – zbiorniki osiągały 4–6 m głębokości. Latem służyły one jako miejsca kąpiel, a zimą pełniły rolę lodowisk dla biedniejszych mieszkańców (Halicz 1988). Wiele informacji o takich dzikich i niebezpiecznych kąpieliskach w gliniankach można znaleźć we wspomnieniach z lat 50. i 60. XX w. np. na Zarzewiu, Dąbrowie i Chojnach. Z kolei w północnej części miasta złoża gliny zwałowej mają gorsze parametry. Warstwy gliny posiadały mniejszą i zmienną miąższość (5–8 m), a miejscami były zaburzone. Jedynie pierwszy poziom wód ustabilizowany był poniżej eksploatowanego złoża, dlatego nie było tutaj typowych glinianek wypełnionych wodą, tak charakterystycznych dla pasa południowego.

Obecność rozległych terenów podlegających eksploatacji gliny zwałowej, a potem zdegradowanych, miała duży wpływ na kierunki użytkowania i zagospodarowanie obszarów włączonych w granice miasta na początku XX w. Szczególnie jest to widoczne w południowo-zachodniej (Karolew, Nowe Sady), południowej (Rokicie, Chojny i Dąbrowa) i w północno-zachodniej części miasta (Żabieniec).



Ryc. 3. Współczesne użytkowanie terenów poeksploatacyjnych na osiedlach Karolew i Nowe Sady

1 – zabudowa mieszkaniowa, 2 – zabudowa przemysłowo-magazynowa, 3 – zabudowa usługowa, 4 – zielen wysoka, w tym parki, 5 – ogrody działkowe (D) i tereny sportowe (S), 6 – tereny parkingowe, 7 – tereny kolejowe, 8 – ulice i zielen przyuliczna, 9 – najstarsze ulice z XIX w. (Wileńska i Wróblewskiego) będące osią osadnictwa na Karolewie, 10 – zasięg wyrobisk po eksploatacji gliny zwałowej, 11 – rok powstania zabudowy, kształtowaniu parków i ogrodów, 12 – granica miasta z 1840 r., 13 – granica miasta z 1915 r.

Źródło: opracowano na podstawie własnych badań terenowych, jako podkład wykorzystano Łódź plan miasta 1:21 000 (2016)

Przykładem oddziaływania wyrobisk w zagospodarowanie mogą być osiedla Karolew i Nowe Sady (ryc. 3). W 1906 r. obszary tych osiedli włączono w granice Łodzi. W odcinku o długości ok. 3,5 km występowały trzy główne obszary pozyskiwania gliny zwałowej. W północno-zachodniej części funkcjonowała jedna z większych cegielni, dla potrzeb której kopano w sąsiedztwie gliny zwałowej od lat 90. XIX w. do drugiej wojny światowej (ryc. 1, stanowisko 2). Drugi

rozległy obszar eksploatacji gliny z tego samego okresu znajdował się w południowej części analizowanego terenu (Nowe Sady, ryc. 1, stanowisko 4). Z kolei w środkowej części obszaru było kilka mniejszych powierzchniowo wyrobisk.

Wskazać można także trzy różne sposoby użytkowania i zagospodarowania terenów wydobywania gliny w analizowanym obszarze. Cegielnię położoną w północno-zachodniej części obszaru zlikwidowano dopiero w 1950 r., a tereny poeksploatacyjne zaadaptowano w latach 1967–1973 na zieleni Ogrodu Botanicznego. Dawne glinianki zostały przekształcone w urokliwe zbiorniki wodne (ryc. 4). Część wyrobisk wykorzystano dla potrzeb Ogrodu Zoologicznego. Obecnie Park im J. Piłsudskiego (utworzony już w latach 30. XX w.) obejmujący las w dolinie Łódki i Bałutki oraz sąsiadujące z nim Ogrody Zoologiczny i Botaniczny tworzą największy teren zieleni parkowej w Łodzi, powszechnie zwany parkiem na Zdrowiu. Część wyrobisk na wschód od Ogrodu Botanicznego zostało zajęte przez ogrody działkowe już w 1949 r. W zupełnie innym kierunku przekształcone zostały tereny poeksploatacyjne na Nowych Sadach. Stały się one rozległą strefą fabryczno-magazynową (lata 70. XX w.), urozmaiconą przez ogrody działkowe powstałe w 1953 i 1983 r.



Ryc. 4. Staw w Ogrodzie Botanicznym w Łodzi w obrębie dawnej glinianki
Fot. E. Kobojeck

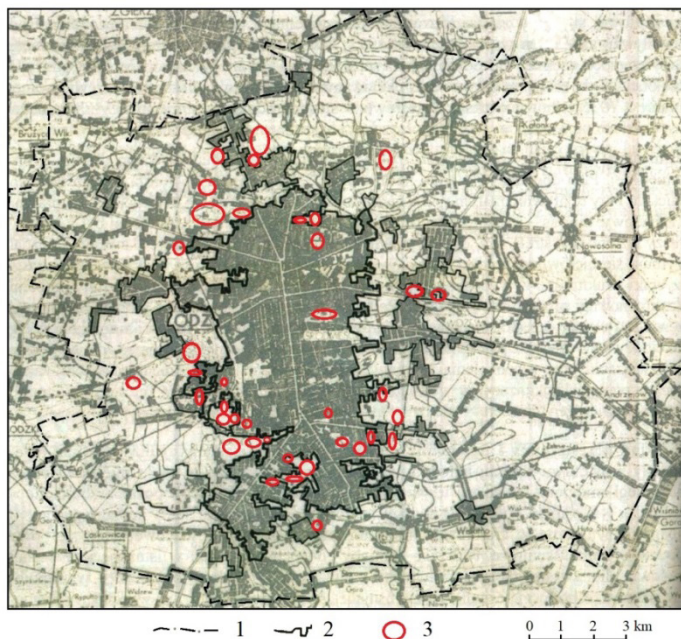
Z kolei obszar Karolewa, położony pomiędzy terenami zieleni na Zdrowiu i fabryczno-magazynowymi na Nowych Sadach, posiada obecnie zróżnicowane zagospodarowanie, ponieważ zabudowa rozwijała się od połowy XIX w., a gliniarki były mniejsze powierzchniowo. Pomędzy wyrobiskami już w latach 30. XX w. powstała zabudowa jednorodzinna. Na obrzeżach samego wyrobiska, dopiero w latach 60. XX w. wzniesiono bloki mieszkaniowe, a w jego środkowej części szkołę i boisko szkolne. W obrębie Karolewa występuje zróżnicowana wiekowo zabudowa i przede wszystkim teren spełnia różnorodne funkcje od mieszkaniowych, poprzez usługowe po rekreacyjne. Początkowo zabudowa rozwijała się wzdłuż starszych dróg i na powierzchniach położonych pomiędzy terenami eksploatacji gliny.

Przedstawiony powyżej wpływ obszarów poeksploatacyjnych na rozwój zabudowy i kierunki użytkowania terenu w lokalnej skali można uogólnić do całego pasa miejskiego położonego między granicami z 1840 i 1915 r. Od lat 70. XIX w. poza ówczesnymi granicami miasta powstawały różnej wielkości zakłady przemysłowe, a przy nich osiedla dla robotników, np. w takich miejscowościach jak Karolew, Rokicie i Dąbrowa. Już pod koniec XIX w. miasto otoczone zostało zwartym pierścieniem bezplanowej zabudowy, na którą składały się małe domy, kamienice czynszowe, usytuowane przy wąskich i krętych ulicach (Koter 1988). Zabudowa ta często powstawała wzdłuż dróg rozdzielających czynne wyrobiska.

Tereny zdegradowane w wyniku wydobycia gliny zwałowej miały duży wpływ na rozwój strefy zurbanizowanej, co jest widoczne jeszcze na mapie z 1957 r. (ryc. 5). Wyrobiska w obrębie dzielnic Dąbrowa, Nowe Sady, Rokicie, Karolew i Radogoszcz pozostały niezagospodarowane – były ugorami, chociaż otaczała je już zabudowa. Z czasem i te rozległe tereny poeksploatacyjne zostały zajęte pod zabudowę przemysłową i magazynową – głównie w latach 1957–1970. Nieco później, bo w latach 1981–1985 budownictwo przemysłowe powstało w Radogoszczu, ponieważ tam eksploatacja gliny trwała aż do lat 70. XX w.

Ugory poeksploatacyjne z czasem zostały zajęte także pod obiekty usługowe, szczególnie publiczne (np. szkoły, szpitale, kościoły), tereny zieleni (parki, ogrody działkowe) i sportowo-rekreacyjne (stadiony), a także rozległe nowe węzły komunikacyjne (ronda i duże skrzyżowania). Na konieczność uzupełnienia obsługi miasta w zakresie infrastruktury społecznej: służby zdrowia, urzędzeń oświaty i szkolnictwa, urzędzeń sportowych itp. zwracał uwagę plan na lata 80. XX w. (Ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – plan kierunkowy na rok 1980, Bald, Jastrzębska 1984). Wiele z tych budynków usługowych zostało wybudowanych w obrębie wyrobisk w obszarze położonym między granicami z 1840 i 1915 r. Przykładowo teren obecnego Szpital im. M. Kopernika (ryc. 1, stanowisko 5) na mapie z 1957 r. jest jeszcze ugiem wśród terenów zabudowanych. Szpital wybudowano w 1968 r., a obecny park przyszpitalny położony jest w obrębie najgłębszej części wyrobiska. W latach 70. XX w. znaczna część

nieużytków, głównie w sąsiedztwie kolei obwodowej i terenów przemysłowych, zajęta została pod rozbudowę ogrodów działkowych. Budownictwo mieszkaniowe zaczęło powstawać na terenach poeksploatacyjnych od lat 60. (wydobycie gliny do 1940 r.) i 80. (eksploatacja zakończona w latach 60. XX w.).



Ryc. 5. Lokalizacja wyrobisk po eksploatacji gliny zwałowej na tle terenów zurbanizowanych Łodzi w 1957 r.

1 – współczesna granica miasta, 2 – przybliżony zasięg strefy zurbanizowanej Łodzi w 1957 r., 3 – lokalizacja terenów po eksploatacji gliny zwałowej

Źródło: zasięg strefy zurbanizowanej na podstawie Wiśniewskiego (2012) na mapie topograficznej w skali 1:100 000 wydanej przez Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych w Warszawie w 1957 r.

Wyrobiska po eksploatacji piasku i żwiru miały zdecydowanie mniejszy wpływ na rozwój przestrzenny miasta niż po wykopaniu gliny. Największe zapotrzebowanie na piasek i żwir odnotowano w latach 60. i 70. XX w. w związku z rozwojem budownictwa mieszkaniowego z wielkiej płyty. Dlatego tylko pięć, z 34 miejsc eksploatacji, zlokalizowane było w granicach Łodzi z 1915 r. Wszystkie pozostałe kopalnie funkcjonowały po drugiej wojnie światowej i położone były z dala od centrum. Największe powierzchniowo piaskownie, sięgające 60 ha, występowały w północno-zachodniej, peryferycznej części miasta (ryc. 1, stanowisko D). Nieco mniejsze (15–18 ha), ale za to najgłębsze w Łodzi (80–100 m) wyrobiska

także położone były poza strefą zurbanizowaną w północno-wschodniej części miasta. Nadal w tym rejonie znajduje się odkrywka o głębokości 70 m (ryc. 1, stanowisko C).

Najstarsze wyrobiska po eksploatacji piasku z połowy XIX w. położone były w obrębie rozległego lasu miejskiego (ryc. 1, stanowisko A), który w 1910 r. przekształcono w Park im. ks. J. Poniatowskiego. Większą część wyrobisk splantowano, ale jedno z rozległych i głębokich obniżen pozostawiono dla urozmaicenia równinnych terenów.



Ryc. 6. Sztuczne wzniesienie Rudzka Góra jest terenem zieleni wśród miejskiej zabudowy
Fot. <http://www.auroraresidencelodz.pl/atrakcje/rozrywka-w-lodzi>

Kilka sąsiadujących ze sobą piaskowni, zlokalizowanych najbliżej centrum miasta, funkcjonujących w latach 30. XX w. zlokalizowanych na pograniczu Śródmieścia i Bałut miało większy wpływ na zagospodarowanie (ryc. 1, stanowisko B). Działki są tutaj większe z dużą ilością zieleni. Część dawnych wyrobisk w latach 60. XX w. zostało zasypane organicznymi odpadami komunalnymi, a wybudowano na nich obiekty o specjalnym przeznaczeniu, np. budynki wykorzystywane przez Uniwersytet Łódzki. W obrębie jednego z wyrobisk wybudowano także stadion akademicki. Jeszcze innym przykładem jest wpływ kopalni piasku w Rudzkiej Górze na układ urbanistyczny w lokalnej skali (ryc. 1, stanowisko E, ryc. 6). Wzniesienie zbudowane z piasków i żwirów fluwioglacjalnych

było miejscem wieloletniej eksploatacji kruszywa. Po zakończeniu wydobycia, wyrobisko zostało wypełnione odpadami komunalnymi i przysypane ziemią w latach 60. XX w. W wyniku rekultywacji zostało odtworzone wzniesienie, które obecnie jest nawet o 22 m wyższe niż naturalne, przed rozpoczęciem eksploatacji. Całe wzniesienie zostało przekształcone w teren zieleni, a zagospodarowane na potrzeby rekreacji. Wybudowano skocznię narciarską i tor saneczkowy, a także restaurację i bar.

Sztuczne wzniesienie sięgające 230 m n.p.m. wyraźnie dominuje w lokalnej skali, jest terenem zieleni otoczonym zabudową mieszkaniową i częściowo przemysłową. Funkcje rekreacyjne mają znaczenie ponadlokalne.

5.4. Obecne użytkowanie terenów poeksploatacyjnych w mieście

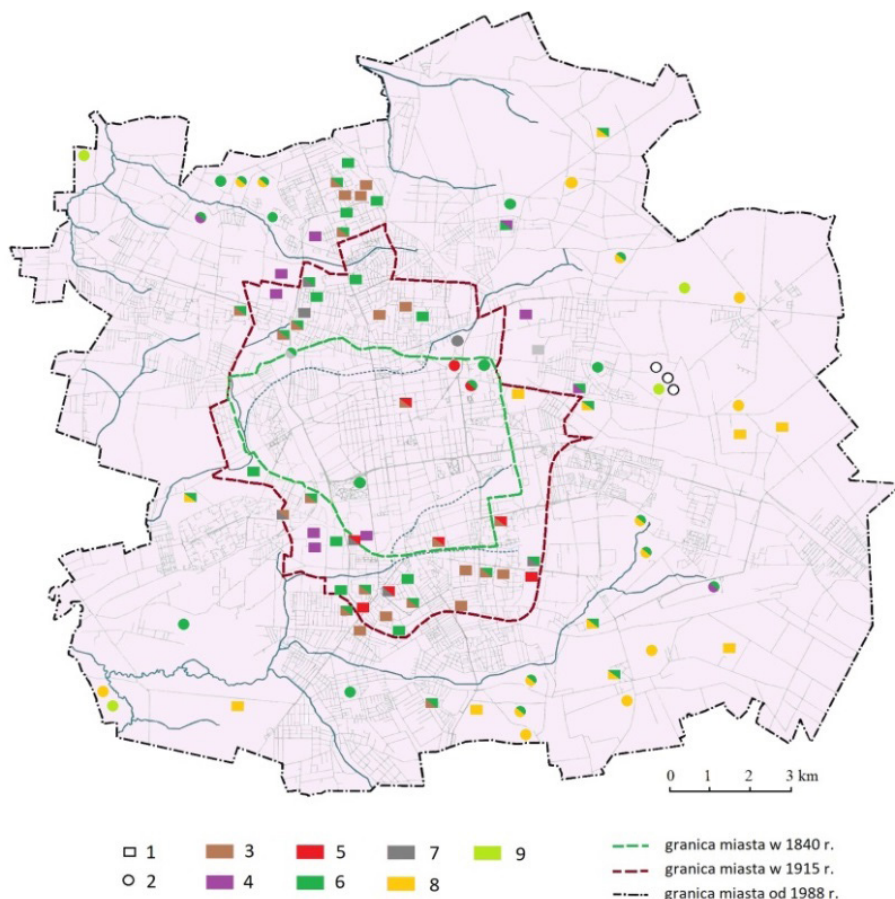
Analizując współczesne formy użytkowania terenów poeksploatacyjnych należy podkreślić, że występują pewne różnice związane z charakterem surowca (ryc. 7). Największa część wyrobisk po eksploatacji gliny zwałowej została przekształcona w tereny zieleni (32%), w tym głównie parki i ogród botaniczny (ryc. 8). Aż 45% ogrodów działkowych w Łodzi założonych głównie po drugiej wojnie światowej zajęło tereny poeksploatacyjne. Także tereny sportowe, w tym cztery stadiony, zostały wybudowane w obrębie wyrobisk zlokalizowanych w obszarze położonym między granicami miasta z 1840 i 1915 r.



Ryc. 7. Kierunki użytkowania dawnych glinianek i piaskowni w obrębie Łodzi

1 – tereny zieleni, 2 – pola i ugory, 3 – zabudowa mieszkaniowa, 4 – tereny usługowe, 5 – tereny przemysłowe, 6 – tereny komunikacyjne

Źródło: opracowanie własne



Ryc. 8. Formy użytkowania terenów poeksploatacyjnych w Łodzi

1 – miejsca eksploatacji gliny zwałowej, 2 – miejsca eksploatacji piasków fluwiogłajalnych, 3 – zabudowa mieszkaniowa, 4 – zabudowa przemysłowo-magazynowa, 5 – zabudowa usługowa, 6 – tereny zieleni, 7 – tereny komunikacyjne, 8 – pola i ugory, 9 – nieużytki

Źródło: opracowano na podstawie własnych badań. Podkład kartograficzny z Atlasu miasta Łodzi (2002)

W następnej kolejności wyrobiska poglinowe zajęte są przez zabudowę mieszkaniową. Taka forma użytkowania występuje głównie w obrębie fragmentów miasta z największymi terenami poeksploatacyjnymi na Dąbrowie i w Radogoszczu. W większości przypadków teren był zrekultywowany, np. poprzez nawieziecie piasku. W obrębie osiedli zachowały się czasem zbocza dawnych wyrobisk

o wysokości 3–4 m oraz sztuczne zbiorniki wodne otoczone zielenią. Teren zabudowywano zwykle 10–20 lat po zaprzestaniu eksploatacji.

Znaczną część dawnych wyrobisk poglinowych nadal zajmują ugory i pola. Zlokalizowane są one na obrzeżach współczesnego miasta, gdzie eksploatacja gliny miała miejsce jeszcze w latach 60–70. XX w. W obrębie dawnych wyrobisk powstały także tereny przemysłowo-magazynowe, np. na Żabieńcu, Nowych Sadach i Dąbrowie. Wśród starszej zabudowy ulokowano obiekty usługowe. Część wyrobisk przekształcono pod funkcje komunikacyjne, np. wybudowano zajezdnię tramwajową, rozległe ronda, skrzyżowania i ważne ciągi komunikacyjne między dzielnicami.

W pojedynczych przypadkach zbiorniki wodne w gliniankach pozostające na uboczu inwestycyjnym z czasem przekształciły się w obszary cenne przyrodniczo. W toku naturalnej sukcesji zbiornika wodnego wytworzyły się interesujące mokradła z bogatą i zróżnicowaną szatą roślinną, pełniące ważne funkcje biocenotyczne (Kurowski, Witosławski 2009). Są to tereny na tyle cenne przyrodniczo w przestrzeni miejskiej, że zostały objęte w niektórych przypadkach ochroną, najczęściej w formie użytku ekologicznego. Przykładem takiego użytku o powierzchni 0,6 ha utworzonego wśród zabudowy miejskiej są Mokradła przy Pomorskiej – cenne zbiorniki szuwarowe (ryc. 1, obok stanowiska 8).

W nieco innym kierunku zostały przekształcone wyrobiska po eksploatacji piasku i żwiru. Dominują ugory i pola, następnie tereny zieleni urządzonej, zabudowa usługowa i przemysłowa. Dużo wyrobisk położonych na peryferiach miasta nie jest jeszcze zagospodarowanych, dlatego taki duży jest udział ugorów. W południowej części miasta, źródłem piasku były pagórki o wysokości względnej od 6 do 20 m, które zupełnie zniknęły z krajobrazu w wyniku intensywnej eksploatacji kruszywa i niwelacji terenu. Usunięcie piasku spowodowało odsłonięcie podległych osadów gliniastych, co wpłynęło korzystnie na rolnicze użytkowanie. Wyrobiska położone bliżej centrum miasta, zostały przekształcone w parki, a te na obrzeżach miasta zostały rekultywowane w kierunku leśnym. Sposób rekultywacji wyrobiska miał wpływ na jego późniejsze użytkowanie i zagospodarowanie. Wyrobiska, które w latach 70. i 80. XX w. były składowiskiem odpadów komunalnych, zostały przekształcone w tereny zieleni. Wyrobiska zasypane popiołami dymnicowymi zostały obsadzone drzewami lub utworzono w ich obrębie ogrody działkowe.

5.5. Wnioski i podsumowanie

Każdy okres rozwoju społeczno-gospodarczego miasta przyczynia się do wzrostu gęstości zaludnienia w jego granicach, a następnie do zabudowy terenów z najbliższego otoczenia (strefy podmiejskiej). Obszar ten zostaje z czasem wcielony w jego granice administracyjne. Rozwój przedmieść pod koniec XIX w. był

charakterystyczny dla wielu miast (Lawton 1972; Brueckner, 2000), także dla analizowanej Łodzi. Zmiana granic administracyjnych Łodzi na początku XX w. (w 1906 i 1915 r.) nastąpiła po okresie intensywnego rozwoju społeczno-gospodarczego. W 1851 r. liczba mieszkańców Łodzi wynosiła 18 tys., a w 1914 r. już 600 tys. Do miasta przyłączono otaczające przedmieścia, które miały jednak większą szerokość na południe i północ od granic z 1840 r. Jednym z głównych czynników decydujących o rozwoju miasta w kierunku północnym i południowym w tym okresie były pokłady gliny zwałowej, które wykorzystywano dla produkcji tak potrzebnej cegły. Fabryki wznoszono poza granicami miasta w sąsiedztwie cegielni i glinianek. Z czasem w tej strefie powstało tak dużo terenów poeksploatacyjnych, że zabudowa rozwijała się już tylko w układzie klinowym, czyli na obrzeżu wyrobisk wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych. W wielu miastach w Polsce zauważono taki klinowy rozwój, ale nie łączono go z wyrobiskami (np. Szmytkie 2020). Zdaniem Lamprechta (2020) terytorium Łodzi przypomina archipelag wysp izolowanych pasmami terenów miejskich cechujących się słabą wewnętrzną integracją. Jednak jako przyczynę takiego układu wskazał sieć rzeczną. Można uznać, że tereny poeksploatacyjne po wydobyciu gliny zwałowej były barierami w rozwoju strefy zurbanizowanej. Intensywna zabudowa powstała wzdłuż dróg przebiegających pomiędzy wyrobiskami, czyli widoczna była duża różnica pomiędzy wyrobiskami i ich sąsiedztwem. To wyrobiska wpłynęły na chaos urbanistyczny w zasięgu strefy przyłączonej na początku XX w. do Łodzi. Jeszcze w latach 50. XX w. strefy zabudowy omijały licznie zachowane glinianki, ale już od lat 60. XX w. były one zabudowywane. Mniejszy wpływ na rozwój strefy zurbanizowanej miały wyrobiska po eksploatacji piasku. Surowiec ten eksploatowano głównie w drugiej połowie XX w., a wyrobiska zlokalizowane były w przewadze w strefie peryferycznej miasta. Tylko sporadycznie są one osią lokalnych układów przestrzennych. Szczególnym przypadkiem jest wzniesienie Rudzka Góra, które w wyniku eksploatacji piasku zostało splantowane, a następnie utworzono nowe, sztuczne poprzez składowanie odpadów komunalnych i nadsypane gruzem. Obecnie to antropogeniczne wzniesienie stało się ważnym punktem rekreacyjno-wypoczynkowym i obserwacyjnym w południowej części miasta.

W Łodzi, podobnie jak wielu innych miastach, tereny poeksploatacyjne miały duży wpływ na kierunki użytkowania. Zdecydowanie dominują tereny zieleni i rekreacji (w tym parki, ogrody działkowe i tereny sportowe), tak w przypadku wyrobisk po glinie, jak i piasku. Jest to powszechna prawidłowość w obszarach miejskich i podmiejskich (Fabiańska 2004). Wyrobiska te jako nieużytki nie wymagają specjalnego przystosowania. Najmniej nakładów wymagają parki, pod które można przeznaczyć większość analizowanych terenów poeksploatacyjnych. Żyźniejsze glinianki nadawały się pod lokalizację ogrodów działkowych, ze względu na naturalną zasobność gleb w składniki pokarmowe. Tereny

po eksploatacji piasku wymagały pewnego użyznienia, gdy w podłożu nadal zalegała miększa warstwa piasku.

Wyrobiska po glinie zwałowej sprzyjają obecności zbiorników wodnych, które po pewnych pracach upiększających, stały się walorami krajobrazu. W łódzkich parkach utworzonych w obrębie wyrobisk są one powszechnie spotykane. Także w innych miastach występują sztuczne zbiorniki wodne przekształcone z glinianek, szczególnie często opisywane w literaturze, np. Jezioro Rusalka w Poznaniu (Lorek 2007), stawy w Pruszkowie (Górska-Zabielska, Zabielski 2016).

Czwarta część wyrobisk, po rekultywacji, została wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową. Do lokalizacji nowych terenów przemysłowo-magazynowych w latach 60–70. XX w. także wybierano tereny poeksploatacyjne. Tereny odzyskane po rekultywacji najgłębszych części glinianek, a położone już wśród starszej zabudowy, stały się miejscem lokalizacji budynków pod ważne usługi społeczne. Takie kierunki użytkowania terenów zdegradowanych po eksploatacji gliny zwałowej są zgodne z ogólnymi tendencjami urbanistycznymi oraz cechami gruntów.

Ogólnie można zauważyć, że w strefie miejskiej Łodzi położonej między granicami z 1840 r. i 1915 r. występuje dużo powierzchni zieleni, które przeplatane są terenami mieszkaniowymi lub przemysłowymi. Strefa ta ma jednak bardziej ekstensywnie użytkowanie terenu niż śródmieście. Poza terenami zieleni i sportu, ważny udział ma także zabudowa ze specjalistycznymi usługami społecznymi (np. szpitale i szkoły), która powstała w latach 60. i 70. XX w. Generalnie strefę tę można przyrównać do koncepcji przyrostu pierścieni obrzeży miejskich tzw. *fringe belts* (Conzen 1960; Whitehand 1988). Przeszkodą w intensywnej zabudowie tej strefy były właśnie wyrobiska poglinowe, które można uznać za próg rozwojowy. Po przekroczeniu tej bariery miasto swobodnie rozwijało się przestrzennie. Dla miast o genezie średniowiecznej barierą rozwoju były zwykle mury miejskie, a dla Łodzi, miasta przemysłowego rozwijającego się bardzo intensywnie w XIX w., barierą były tereny poeksploatacyjne gliny zwałowej.

Dawnym terenom zdegradowanym położonym w granicach miasta nadano nową wartość i zyskały one nowe funkcje, w tym szczególnie ważne ze względu na warunki życia mieszkańców, czyli tereny zieleni i rekreacyjno-wypoczynkowe. Tereny te są ważne dla przyrodniczego systemu miasta, szczególnie w warunkach zmian klimatu.

Literatura

- Atlas miasta Łodzi*, 2002, S. Liszewski (red.), Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Bald W., Jastrzębska E., 1984, *Planowanie przestrzenne w PRL*, „Miscellanea Łódzkie”, 1: 136–159.
- Brueckner J.K., 2000, *Urban sprawl: diagnosis and remedies*, „International Regional Science Review”, 23(2): 160–171. <https://doi.org/10.1177/016001700761012710>

- Conzen M.R.G., 1960, *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis*. Transactions and Papers of Institute of British Geographers, 27. <https://doi.org/10.2307/621094>
- Craig J.R., Vaughan D.J., Skinner, B.J., 2003, *Zasoby Ziemi*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Czarnecki W., 1964, *Planowanie miast i osiedli*, tom VI, *Region miasta*, PWN, Warszawa–Poznań.
- Drzewiecki B., Pękacka-Falkowska K., 2012, *Historia Parku Miejskiego w Toruniu (1817/1818–1939)*, Biblioteka Towarzystwa Miasta Torunia, Toruń.
- Fabińska P., 2004, *Problematyka terenów poeksploatacyjnych na obszarach miejskich i podmiejskich*, [w:] J. Słodczyk (red.), *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej*, Uniwersytet Opolski, Opole: 165–181.
- Flatt O., 1853, *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym, statystycznym i przemysłowym*, Drukarnia Gazety Codziennej, Warszawa.
- Ginsbert A., 1962, *Łódź, studium monograficzne*, Wydawnictwo Łódzkie, Łódź.
- Górska-Zabielska M., Zabielski R., 2016, *O możliwości rozwoju geoturystyki w Pruszkowie i okolicy*, „Turystyka i Rekreacja – Studia i Prace”, 18: 27–39.
- Halicz A., 1988, *Kultura fizyczna*, [w:] B. Baranowski, J. Fijałek (red.), *Łódź. Dzieje miasta*, tom I, PWN, Warszawa–Łódź: 617–624.
- Jaskulski M., 1995, *Stare fabryki Łodzi*, Towarzystwo Przyjaciół nad Zabytkami, Oddział w Łodzi, ZORA. Łódź.
- Kobojek E., 2013, *Environmental determinants of development and physiography of Łódź*, [w:] M. Habrel, E. Kobojek (red.), *Lviv and Łódź at the turn of 20th century*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 111–132.
- Koter M., 1988, *Rozwój przestrzenny i zabudowa miasta*, [w:] B. Baranowski, J. Fijałek, (red.), *Łódź. Dzieje miasta*, tom I, PWN, Warszawa–Łódź: 148–191.
- Kurowski J.K., Witosławski P., (red.), 2009, *Zielone skarby Łodzi – relikty naturalnej przyrody miasta*, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Łodzi, Katedra Geobotaniki i Ekologii Roślin Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Lamprecht M., 2020, *Integracja centralnej części terytorium Łodzi w świetle analizy konfiguracyjnej*, „Studia z Geografii Politycznej i Historycznej”, 9–10: 123–143.
- Lawton R., 1972, *An age of great cities*, „Town Planning Review”, 43(3): 199–224.
- Lenartowski J., 1849, *Rys ręczny miasta fabrycznego Łodzi*, [w:] M. Janiak, J. Kusiński, M. Stępniewski, Z. Szambelan (red.), 2012, *Łódź na mapach 1793–1939*, Wydawnictwo Kusiński, Łódź: 68–69.
- Lorek D., 2007, *Stan i zachowanie zielenie miejskiej w zachodnim klinie Poznania jako podstawa wytyczenia szlaku turystycznego*, „Badania Fizjograficzne na Polską zachodnią”, Seria A, *Geografia Fizyczna*, 58: 31–46.
- Łapińska H., 2011, *Możliwości i kierunki przekształceń terenów poeksploatacyjnych – architektoniczno-urbanistyczny aspekt*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, 29: 67–75.
- Łódź plan miasta 1:21 000*, 2016, Demart.
- Majewski J., 1864, *Plan miasta Łodzi*, [w:] M. Janiak, J. Kusiński, M. Stępniewski, Z. Szambelan (red.), 2012, *Łódź na mapach 1793–1939*, Wydawnictwo Kusiński, Łódź: 82–83.

- Majgier L., Badera, J., Rahmonov O., 2010, *Kamieniołomy w województwie śląskim jako obiekty turystyczno-rekreacyjne terenów uprzemysłowionych*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, 27: 267–275.
- Mapy Taktyczne Polski*, 1:100 000, arkusz Łódź, 1937, Wojskowy Instytut Geograficzny, Warszawa.
- Mapy Taktyczne Polski*, 1:100 000, arkusz Pabianice, 1937, Wojskowy Instytut Geograficzny, Warszawa.
- Nita J., Myga-Piątek U., 2006, *Krajobrazowe kierunki zagospodarowania terenów pogórnich*, „Przegląd Geologiczny”, 54(3): 256–262.
- Nita J., Nita M., 2015, *Walory geologiczne i geoturystyczne Myszkowa*, „Acta Geographica Silesiana”, 20: 23–37.
- Ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi; plan kierunkowy na rok 1980*, 1961, Archiwum Urzędu Miast Łodzi.
- Paulo A., 2008, *Przyrodnicze ograniczenia wyboru kierunku zagospodarowania terenów pogórnich*, „Gospodarka Surowcami Mineralnymi”, 24(2/3): 9–40.
- Pietrzyk-Sokulska E., 1999, *Kryteria, możliwości i przykłady zagospodarowania wyrobisk poeksploatacyjnych*, „Gospodarka Surowcami Mineralnymi”, 15(4): 71–89.
- Plan der Stadt Lodz*, 1915, Oddział Pomiarów Polowych Dowództwa 9 Armii, [w:] M. Janiak, J. Kusiński, M. Stępniewski, Z. Szambelan (red.), 2012, *Łódź na mapach 1793–1939*, Wydawnictwo Kusiński, Łódź: 160–161.
- Puś W., 1987, *Dzieje Łodzi przemysłowej*, Muzeum Historii Miasta Łodzi. Łódź.
- Romer E., Jurczyński J., 1923, *Plan Łodzi w skali 1:30 000*, [w:] M. Janiak, J. Kusiński, M. Stępniewski, Z. Szambelan (red.), 2012, *Łódź na mapach 1793–1939*, Wydawnictwo Kusiński, Łódź: 184–185.
- Różycki F., Kluczyński S., 1966, *Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, arkusz Łódź Zachód (M 34 – 3 D) w skali 1:50 000*, Instytut Geologiczny, Warszawa.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*. (2018). Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi.
- Szmytkie R., 2020, *Rozrost terytorialny dużych miast w Polsce*, „Przegląd Geograficzny”, 92(4): 499–520, <https://doi.org/10.7163/PrzG.2020.4.3>
- Viebig F., 1823, *Plan sytuacyjny uregulowanych ogrodów sukienniczych Mieście Łodzi. Litograficzna kopia z 1931*, [w:] M. Janiak, J. Kusiński, M. Stępniewski, Z. Szambelan (red.), 2012, *Łódź na mapach 1793–1939*, Wydawnictwo Kusiński, Łódź: 36–37.
- Whitehand J.W., 1988, *Urban fringe belts: development of an idea*, „Planning Perspectives”, 3(1): 47–58. <https://doi.org/10.1080/02665438808725651>
- Wiśniewski M., 2012, *Wpływ planowania przestrzennego na rozwój strefy zurbanizowanej Łodzi w okresie powojennych*, Monografie Politechniki Łódzkiej, Łódź.

Anna MAJZIŃSKA 

OCENA HOMOGENICZNOŚCI REGIONÓW W POLSCE Z PUNKTU WIDZENIA STRUKTURY WIEKU LUDNOŚCI

6

Dr Anna Majdzińska – *Uniwersytet Łódzki*
Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny
Katedra Demografii
ul. Rewolucji 1905 r. nr 41, 90-214 Łódź
e-mail: anna.majdzinska@uni.lodz.pl
<https://orcid.org/0000-0003-1323-2786>

ZARYS TREŚCI: Miasta, zwłaszcza te pełniące funkcję stolicy województwa, stanowią istotny element każdego regionu, zarówno pod względem gospodarczym, społecznym, jak i demograficznym, a siła ich polaryzacyjnego oddziaływania często sięga poza administracyjne granice regionu. Celem opracowania jest ocena homogeniczności (lub dywergencji) województw z punktu widzenia struktury wieku populacji, a także ocena stopnia podobieństwa struktury wieku populacji zamieszkującej powiaty do tejże struktury mieszkańców stolic wojewódzkich. Analizy poprzedzone zostały charakterystyką województw Polski oraz ich stolic w latach 2002 i 2018 z punktu widzenia struktury wieku ludności, ze szczególnym uwzględnieniem procesu starzenia się populacji. Następnie dla danych z 2018 r., przy wykorzystaniu metody Warda, przeprowadzona została klasyfikacja powiatów leżących w granicach województw których stolicami są największe pod względem liczby mieszkańców miasta oraz województw Polski Wschodniej. Dokonano też oceny podobieństwa powiatów leżących na obszarze wymienionych województw do ich stolic pod względem struktury



wieku ludności w 2018 r. Uzyskane rezultaty wykazały większą homogeniczność regionów Polski Wschodniej pod względem podobieństwa powiatów leżących w ich granicach do stolic poszczególnych województw z punktu widzenia struktury wieku ludności, niż regiony których stolicami są największe pod względem liczby ludności miasta.

SŁOWA KLUCZOWE: struktura wieku populacji, klasyfikacja, metoda Warda, regiony, demografia

THE EVALUATION OF HOMOGENEITY WITHIN POLISH REGIONS IN TERMS OF POPULATION AGE STRUCTURE

ABSTRACT: Cities, especially capitals of voivodeships, constitute an important element of each region in economic, social, and demographic terms. A big city functions as a growth centre, influencing the environment at various levels. However, the strength of their polarizing influence often reaches beyond the respective administrative boundaries. Urbanization and suburbanization significantly affect the course of population processes.

Poland is differentiated territorially by the age structure of the population. This is visible both at the voivodeship level and within these administrative units. For several decades, the progress of the population aging process has been observed – especially in cities, which are characterized by a higher advancement of demographic old age.

The paper aims to evaluate the degree of the homogeneity (or heterogeneity) of Polish voivodships in terms of the population age structure. First, as an introduction to the main analysis, a demographic description of Polish voivodships (understood also as regions) was conducted, including with their capital cities in the year 2002 and 2018. The description incorporates age structures with particular emphasis on the aging process of the population. Within each region the classification procedure was conducted (Ward's method was used), but only the results for voivodships with the most populated capitals and voivodships located in the eastern part of Poland were presented. It was also attempted to evaluate the similarity between regions and their central cities with respect to the age structure of the population. GUS publications served as the source of the data analysis.

The obtained results showed that Polish voivodships vary in terms of the population age structure. In this matter, compared to all poviats in a given region, cities stand out (especially large ones). In most of the analyzed regions, the population age structure of their capitals differs from the one of poviats located within these voivodships. Those differences are much greater in the case of large cities.

Eastern Polish regions have greater homogeneity (in terms of similarities between their poviats and the capitals of individual voivodeships regarding the population age structure) than the regions with capitals of the highest population. Eastern Poland's voivodship capitals have a lower economic, demographic, and social impact on rest of the region than large cities. Among the analyzed cities, Warsaw is characterized by a particular difference in the population age structure, both in comparison with the poviats of the Mazowieckie voivodship and with other voivodship capitals.

KEYWORDS: population structure by age, procedure classification, Ward's method, regions, demography

6.1. Wprowadzenie

Miasta stanowią istotny element każdego regionu, zarówno pod względem administracyjnym, gospodarczym, jak i społecznym. Duże miasto (w szczególności metropolia lub ośrodek metropolitalny)¹ spełnia funkcję „bieguna wzrostu, oddziałującego wielopłaszczyznowo na otoczenie” – jego siła polaryzacji „związana jest z koncentracją potencjału demograficznego oraz produkcyjnego i usługowego, natomiast zdolność otoczenia do poddawania się siłom polaryzacyjnym (...) jest determinowana poziomem zurbanizowania i kształtem struktury gospodarczej” (Strahl i Obrębalski 2006: 68). Wpływ metropolii pod względem społecznym, czy ekonomicznym sięga często obszarów znacznie oddalonych od granic administracyjnych miasta (Łagodziński 2012), co zgodne jest z teorią polaryzacji (Perroux 1955; zob. też Grzeszczak 1999). Choć polaryzacja wielkich miast ma zwykle zasięg ogólnopolski, to w obrębie regionów często wyróżnić można „lokalne bieguny wzrostu” (Dębicki 2003), oddziałujące na okoliczne tereny z różną intensywnością, przy czym, liczba tych biegunów, ich charakter i zasięg oddziaływania w każdym regionie są inne.

Polaryzacyjne oddziaływanie wielkich miast niesie ze sobą szereg następstw, zarówno ekonomicznych, społecznych, jak i demograficznych. Przede wszystkim może przyczyniać się do przyrostu populacji w miastach i na ich obrzeżach, zmniejszając często tym samym liczebność ludności na terenach od nich oddalonych. Procesy urbanizacyjne i suburbanizacyjne w znacznym stopniu wpływają na przebieg procesów ludnościowych (co szczególnie zauważalne jest w przypadku małżeńskości i rozrodczości), przy czym „subpopulacja miast pełni funkcję matecznika zmiany, a subpopulacja wsi z opóźnieniem imituje te zmiany (Okólski i Fihel 2012: 139), doprowadzając stopniowo (w długim okresie) do unifikacji postaw i zachowań ludności (zob. też Kowaleski 2008; Kurek i Lange 2013; Kurek i in. 2015; Heffner 2016; Harasimowicz 2018). Ponadto, koncentracja ludności w dużych miastach często przyczynia się do pogłębiania różnic w poziomie rozwoju gospodarczego kraju, oddziałując stymulująco na obszary okalające ośrodki metropolitalne, a działając *in minus* na obszary peryferyjne w stosunku do dużych miast.

¹ Istnieje wiele definicji pojęcia metropolia (zob. m.in. Jałowiecki 2000; Łagodziński 2012; Walenia 2010; Markowski i Marszał 2006; Szymańska 2008). Jałowiecki (2000) podaje, że „metropolia to duży ośrodek miejski liczący około miliona i więcej mieszkańców. Cechuje ją ponadto doskonałość usług i infrastruktury, innowacyjność obejmująca wszystkie podstawowe dziedziny działalności i wreszcie wyjątkowość i specyfika miejsca”. Metropolie czasem określane bywają mianem ośrodków (obszarów) metropolitalnych, choć nie w każdym przypadku określenia te są synonimami (zob. Szymytkie 2013: 35).

Polska charakteryzuje się terytorialnym zróżnicowaniem struktury wieku ludności, widocznym zarówno na poziomie województw, jak i wewnątrz tych jednostek administracyjnych. Od kilkudziesięciu lat obserwowany jest postęp procesu starzenia się populacji, czyli sukcesywny wzrost liczby i udziału ludności starszej² (zob. m.in. Holzer 2003; Okólski i Fihel 2012), współwystępujący ze zmniejszającym się odsetkiem dzieci, a w ostatnich latach również i ubytkiem frakcji ludności w wieku produkcyjnym. Jego głównymi przyczynami są spadek poziomu dzietności (nie gwarantujący prostej zastępowalności generacji) oraz wydłużanie się przeciętnego dalszego trwania życia. Istotnym czynnikiem, pogłębiającym lub spływającym zaawansowanie procesu starzenia się populacji, są migracje (zwłaszcza na poziomie lokalnym).

Miasta w Polsce charakteryzują się wyższym zaawansowaniem starości demograficznej niż obszary wiejskie. Problemem tym szczególnie dotknięte są miasta duże pod względem liczby mieszkańców, które w wyniku reformy administracyjnej z 1999 r. zostały pozbawione statusu stolicy województwa (jednostki te cechują się niską atrakcyjnością osiedleńczą), a także Łódź, Szczecin, Kielce, Katowice i Opole, pełniące obecnie tę funkcję (zob. m.in. Janas i in. 2019; Runge i in. 2019; Szukalski 2018). Przyczyn takiego stanu sytuacji należy upatrywać nie tylko w ubytku naturalnym i migracyjnym ludności, czy jako oczywiste następstwo przekraczania progów starości przez roczniki wyżu demograficznego z lat 50-tych XX wieku, ale i jako skutek silnego napływu do tych jednostek ludności młodej, jaki miał miejsce przed kilkudziesięciami laty (kiedy to miasta te powstawały lub były rozwijane). Konsekwencją tych migracji było najpierw odmłodzenie populacji mieszkańców miast (również w wyniku rozrodczości ludności napływowej), a następnie wysoka dynamika wzrostu odsetka osób starszych (Szukalski 2017: 1–4). Przemiany w sferze małżeńskość i rozrodczości opisywane na gruncie koncepcji drugiego przejścia demograficznego (zob. m.in. Kotowska 1999; Lesthaeghe 2010; van de Kaa 1987, 1997, 2002; Okólski 2004a, 2004b), jakie pojawiły się w Polsce w okresie transformacji, a w późniejszym czasie postęp procesu suburbanizacji, przyczyniły się do dalszych przemian w strukturach demograficznych miast dużych.

Ocena struktury wieku ludności jest ważnym elementem wielu analiz naukowych, prowadzonych zarówno w aspekcie demograficznym, ekonomicznym, czy społecznym. Szczególnie użyteczne mogą być rezultaty badań na poziomie jednostek niższego szczebla administracyjnego. Diagnoza sytuacji w tym względzie

² Należy zaznaczyć, że próg starości demograficznej jest kwestią umowną i dyskutowaną w literaturze przedmiotu (zob. m.in. Abramowska-Kmon 2011; Kowaleski i Majdzińska 2012; Rosset 1959). W prezentowanym opracowaniu przyjęto biologiczne kryterium, zgodnie z którym do frakcji osób starszych najczęściej zalicza się ludność w wieku 65 lat i powyżej.

umożliwia ukierunkowanie z odpowiednim natężeniem instytucjonalnych działań na poziomie lokalnym.

Zasadniczym celem opracowania jest ocena homogeniczności (lub dywergencji) województw (utożsamianych w niniejszej pracy z regionami)³ z punktu widzenia struktury wieku populacji, a także ocena stopnia podobieństwa struktury wieku populacji zamieszkującej powiaty do tejże struktury mieszkańców stolic wojewódzkich (traktowanych w tym opracowaniu jako „lokalne bieguny wzrostu”, przy czym zasięg ich oddziaływania ograniczono do granic administracyjnych regionów). Realizacja tak sformułowanych celów pozwoliła odpowiedzieć na następujące pytania badawcze: Czy w obrębie regionów obserwowana jest unifikacja struktury wieku populacji? Czy w tym zakresie widoczne są różnice między regionami?

Najpierw, jako wstęp do dalszych rozważań, przedstawione zostały wybrane charakterystyki demograficzne województw Polski, ich stolic oraz powiatów w latach 2002 i 2018. Następnie, w obrębie każdego województwa i przy wykorzystaniu narzędzi analizy wielowymiarowej, przeprowadzono klasyfikację powiatów z punktu widzenia struktury wieku ludności w 2018 r., przy czym zaprezentowano jedynie rezultaty otrzymane dla pięciu województw, których stolicami są największe pod względem liczby mieszkańców miasta, tj. mazowieckiego, dolnośląskiego, małopolskiego, wielkopolskiego i łódzkiego (cechujących się relatywnie silnym oddziaływaniem na pozostałe obszary w regionie) oraz porównawczo dla województw Polski Wschodniej, tj. świętokrzyskiego, podlaskiego, podkarpackiego, lubelskiego i warmińsko-mazurskiego⁴ (których stolice charakteryzują się relatywnie niższym rozwojem społeczno-gospodarczym niż stolice wymienionych w pierwszej kolejności województw, a tym samym niższą siłą oddziaływania na pozostałe tereny położone w regionie pod względem ekonomicznym, demograficznym, czy społecznym).

6.2. Dane i metody

Opis demograficzny województw Polski, ich stolic oraz powiatów dotyczył struktur ludności według wieku, ze szczególnym uwzględnieniem procesu starzenia się populacji oraz wybranych zdarzeń z zakresu ruchu naturalnego i migracyjnego

³ Od 1.01.2018 r. liczba regionów (jednostek NTS2) w Polsce wynosi 17 – w obrębie województwa mazowieckiego wyodrębnione zostały dwa regiony: Mazowiecki regionalny oraz Warszawski stołeczny (GUS 2020). W tej pracy, z uwagi na podjęty problem badawczy, regiony utożsamiane są z 16 województwami (według wcześniejszego podziału).

⁴ Wymienione województwa do 2017 r. stanowiły obszar Makroregionu Wschodniego. Od 1.01.2018 r. Makroregion Wschodni tworzony jest przez województwa: podlaskie, podkarpackie i lubelskie, ale warmińsko-mazurskie i świętokrzyskie nadal bywają zaliczane do Polski Wschodniej (zob. m.in. *Serwis Programu Polska Wschodnia*).

ludności w latach 2002 i 2018. W tym celu wykorzystano miary statystyki opisowej, m.in. wskaźniki struktury według biologicznych grup wieku, wskaźniki natężenia (tj. wybrane współczynniki demograficzne) oraz wskaźnik podobieństwa struktur.

Ocena wewnątrzregionalnego, wzajemnego podobieństwa powiatów z punktu widzenia struktury wieku ludności w 2018 r. została przeprowadzona przy wykorzystaniu metody Warda, opartej na macierzy odległości euklidesowych. Ocenie podobieństwa powiatów leżących na obszarze badanych województw do ich stolic pod względem struktury wieku ludności posłużyły kartogramy sporządzone w oparciu o wartości macierzy odległości przeciętnych⁵.

Metoda Warda jest aglomeracyjną metodą grupowania, polegającą na łączeniu obiektów (początkowo stanowiących jednoelementowe skupienia) w „hierarchiczny system skupień, rozłączny na każdym z jego poziomów” (Grabiński 1989: 61; zob. też Panek 2009; Sokołowski i Zajac 1987; Ward 1963). Rezultaty klasyfikacji zostały przedstawione w postaci dendrogramów, na których poziomą linią zaznaczono wartości krytyczne stanowiące punkty odcięcia – podziału drzewka na skupienia powiatów relatywnie podobnych do siebie w badanym względzie (utworzone w ten sposób grupy powiatów zostały ponumerowane). Wartość krytyczna została określona na podstawie analizy wykresu przebiegu aglomeracji, tj. ‘wykresu odległości wiązania względem etapów wiązania’ wygenerowanego dla każdego województwa w programie *Statistica*, jako największa różnica pomiędzy odległościami wiązania na poszczególnych etapach aglomeracji.

Obliczenia przeprowadzono w programach: MS Excel 2016, *Statistica* oraz *Taksonomia numeryczna*. Graficznym obrazem uzyskanych rezultatów są tabele, wykresy oraz kartogramy (te ostatnie zostały wykonane w programie QGIS, przy wykorzystaniu warstw GUGiK).

6.3. Wybrane charakterystyki demograficzne obszarów Polski

W 2018 r. w stolicach województw⁶ mieszkało łącznie 7,71 mln osób (co stanowiło 20,1% ogółu populacji Polski i 33,4% ludności miejskiej), przy czym najwięcej ludności ogółem danego regionu skupiały: Warszawa (32,9%) i Łódź

⁵ Odległość przeciętna jest uśrednioną odległością Euklidesa i stanowi jedną z miar odległości struktur (zob. m.in. Kolenda 2006; Młodak 2006; Panek 2009). Interpretacja odległości Euklidesa, podobnie jak odległości przeciętnej, jest następująca: im wartość odległości jest bliższa zeru, tym wyższe wzajemne podobieństwo badanych obiektów.

⁶ W charakterze stolic województw rozważano łącznie 18 miast, gdyż, ze względu na różne siedziby władz oraz sejmików, a także rozproszoną lokalizację urzędów, w kujawsko-pomorskim oraz lubuskim istnieją po dwa główne miasta (są nimi odpowiednio: Bydgoszcz i Toruń oraz Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski).

(27,8%), a także Białystok i Szczecin (odpowiednio 25,2% i 23,7%) oraz Kraków, Wrocław i Gdańsk (odpowiednio 22,7%, 22,1% i 20,0%), najmniej zaś Katowice i Rzeszów (odpowiednio 6,5% i 9,0%).

Większość stolic województw jest atrakcyjna osiedleńczo względem pozostałych obszarów danego regionu (szczególnie dla osób młodych), przy czym tylko Warszawa, Kraków, Wrocław i Rzeszów charakteryzują się od lat dodatnim saldem migracji (najwyższym stolica, gdzie w 2018 r. współczynnik ogólnego salda migracji wyniósł 6,2 na 1000 osób). Należy jednak podkreślić, że obszarami największego napływu ludności są tereny zlokalizowane wokół dużych ośrodków miejskich.

Większość migracji do stref podmiejskich ma charakter suburbanizacji. W roku 2018 w zdecydowanej większości województw przeważały migracje ludności z miasta na wieś (w Polsce odsetek tego typu przepływu stanowił 31,1%). Większość migracji wewnętrznych ludności odbywała się w obrębie danego województwa, co wskazuje na istnienie pewnego rodzaju integralności regionu z punktu widzenia procesów społeczno-gospodarczych.

Odnosząc się do ruchu naturalnego ludności należy zaznaczyć, że w 2018 r. jedynie cztery województwa (pomorskie, małopolskie, podkarpackie, wielkopolskie i mazowieckie) legitymowały się nadwyżką liczby urodzeń nad liczbą zgonów (najwyższą pomorskie, gdzie na 100 zgonów przypadało 119 urodzeń). W przypadku pozostałych województw odnotowano sytuację odwrotną (przy czym, najwyższą przewagą liczebną zgonów nad urodzeniami charakteryzowały się województwa łódzkie i świętokrzyskie (gdzie na 100 zgonów przypadały odpowiednio 73 i 74 urodzenia). W większości województw wyższymi wartościami współczynnika dynamiki demograficznej legitymowały się obszary wiejskie.

Spośród 18 rozważanych stolic wojewódzkich, 11 legitymowało się przewagą liczebną urodzeń nad zgonami (najwyższą Rzeszów, Białystok, Olsztyn i Kraków, gdzie na 100 zgonów przypadało odpowiednio 153, 129, 123 i 120 urodzeń). W przypadku pozostałych 7 analizowanych miast odnotowano przewagę liczebną zgonów nad urodzeniami (najwyższą w Łodzi oraz Katowicach, Szczecinie i Bydgoszczy (gdzie na 100 zgonów przypadało odpowiednio 62, 77, 78 i 79 urodzeń).

W Polsce w 2018 r. odsetek dzieci w wieku 0–14 lat wyniósł 15,3% (w 2002 r. był równy 17,8%). Spośród województw najwyższym udziałem tej subpopulacji charakteryzowało się pomorskie, najniższym zaś opolskie. Odsetek ten we wszystkich województwach był wyższy na obszarach wiejskich (zob. tab. 1 i ryc. 1). W niemalże wszystkich województwach (z wyjątkiem podlaskiego) odsetek ludności w wieku 15–64 lata był wyższy na wsi niż w mieście, z kolei w roku 2002 wyższym udziałem tej subpopulacji legitymowały się miasta. W 2018 r. najwyższy odsetek ludności w omawianej grupie wieku odnotowano

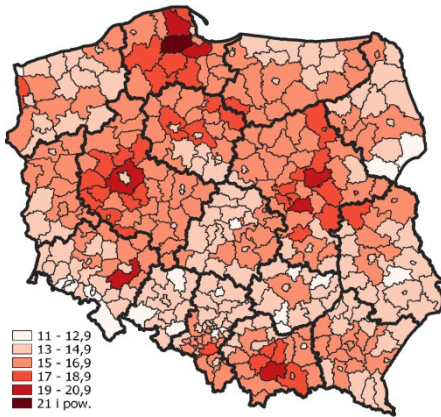
w województwach warmińsko-mazurskim, najniższy zaś w mazowieckim (zob. tab. 1 i ryc. 2).

W 2018 r. w Polsce udział ludności w wieku 65+ lat wyniósł 17,5% (w miastach 19,2%, na wsi 15,1%) i był wyższy od wartości tego miernika w 2002 r. o 4,7 punktu proc. (w miastach odpowiednio o 6,9 pkt. proc., na wsi o 1,6 pkt. proc.). Najwyższy odsetek tej subpopulacji zaobserwowany został w województwach łódzkim i świętokrzyskim, najniższy zaś w warmińsko-mazurskim. W niemalże wszystkich województwach wyższym zaawansowaniem starości demograficznej charakteryzowały się miasta – sytuacja odwrotna wystąpiła jedynie w podlaskim. Z kolei w roku 2002 w większości województw starsze demograficznie były obszary wiejskie (zob. tab. 1 i ryc. 3).

Spośród miast wojewódzkich najwyższym stopniem zaawansowania starości demograficznej w 2018 r. charakteryzowały się: Łódź (gdzie, udział ludności w wieku 65+ lat wyniósł 23,1%) oraz Katowice, Kielce i Bydgoszcz (21–21,5%), najniższym zaś Rzeszów (16,8%), Białystok (17,2%) i Olsztyn (18,4%). W pozostałych miastach pełniących funkcję stolic poszczególnych regionów odsetek osób starszych kształtował się w granicach 19–20,5% (zob. ryc. 3).

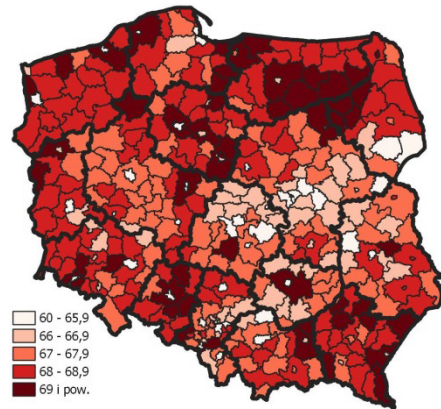
W 2018 r. stolice wszystkich województw charakteryzowały się przewagą subpopulacji osób starszych ponad frakcją dzieci, przy czym przewaga ta była najwyższa w Łodzi (gdzie, na 100 osób w wieku 0–14 lat przypadało 180 osób starszych), a także w Katowicach, Kielcach, Bydgoszczy, Szczecinie i Opolu (150–170 osób starszych), najniższa zaś w Rzeszowie i Białymstoku (odpowiednio 107 i 115 osób w wieku 65+ lat). Spośród wszystkich powiatów w Polsce, najwyższa wartość indeksu starości została odnotowana w Sopocie, naniższa zaś w powiecie kartuskim (gdzie na 100 osób w wieku 0–14 lat przypadało odpowiednio 250 i 50 osób w wieku 65+ lat), (zob. ryc. 4).

W latach 2002–2018 spośród stolic województw najwyższy wzrost odsetka ludności w wieku 65+ lat odnotowano w przypadku Kielc, Opola i Gorzowa Wielkopolskiego (o 8,3–9,2 pkt. proc.), natomiast wzrost ten najniższy był w Warszawie (o 3,6 pkt. proc.), a także we Wrocławiu, Rzeszowie, Krakowie, Białymstoku (o 5,3–5,8 pkt. proc.).



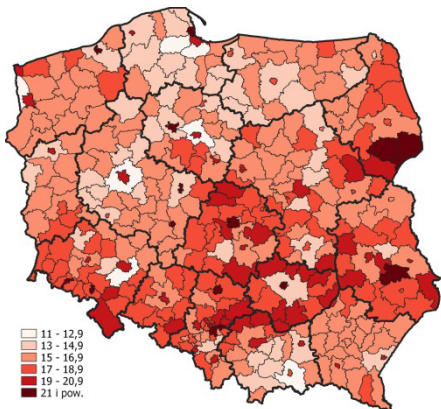
Ryc. 1. Udziały ludności w wieku 0–14 lat w powiatach w 2018 r. (w %)

Źródło: GUS (BDL);
opracowanie własne



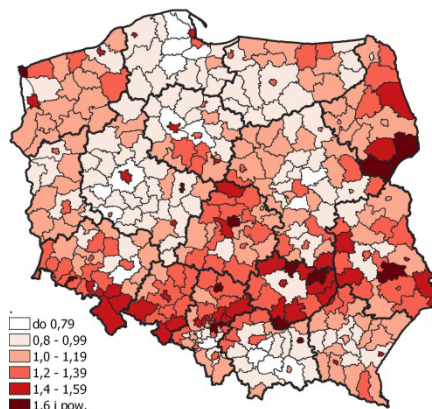
Ryc. 2. Udziały ludności w wieku 15–64 lata w powiatach w 2018 r. (w %)

Źródło: GUS (BDL);
opracowanie własne



Ryc. 3. Udziały ludności w wieku 65+ lat w powiatach w 2018 r. (w %)

Źródło: GUS (BDL);
opracowanie własne



Ryc. 4. Indeksy starości (L_{65+}/L_{0-14}) w powiatach w 2018 r.

Źródło: GUS (BDL);
opracowanie własne

Tabela 1. Odsetki ludności w wieku 0–14, 15–64 i 65+ lat w Polsce i w województwach w latach 2002 i 2018 (w %)

	2002												2018											
	0–14				15–64				65+				0–14				15–64				65+			
	O	M	W	O	M	W	O	M	W	O	M	W	O	M	W	O	M	W	O	M	W	O	M	W
Polska	17,8	15,9	20,9	69,4	71,8	65,6	12,8	12,3	13,5	15,3	14,5	16,4	67,2	66,3	68,5	17,5	19,2	15,1						
Dolnośląskie	16,3	15,0	19,6	70,7	71,9	67,7	13,0	13,1	12,7	14,5	13,8	15,9	67,1	66,1	69,5	18,4	20,1	14,6						
Kujawsko-Pomorskie	18,5	16,5	21,6	69,7	71,5	66,6	11,9	11,9	11,8	15,1	14,0	16,8	67,7	66,8	69,1	17,1	19,2	14,1						
Lubelskie	18,7	17,0	20,2	67,4	72,3	63,1	13,9	10,8	16,7	14,7	14,1	15,3	67,3	67,0	67,5	18,0	19,0	17,2						
Lubuskie	18,2	16,8	20,8	70,5	72,1	67,5	11,3	11,1	11,7	15,3	14,9	16,1	67,8	66,8	69,7	16,9	18,3	14,2						
Łódzkie	16,2	14,5	19,2	69,2	71,6	64,8	14,7	13,9	16,1	14,3	13,5	15,6	66,2	65,5	67,3	19,5	21,0	17,1						
Małopolskie	19,0	15,8	22,2	68,2	71,2	65,1	12,8	12,9	12,7	16,0	14,7	17,3	67,4	66,2	68,5	16,6	19,1	14,3						
Mazowieckie	16,9	14,8	20,7	68,9	71,3	64,5	14,2	14,0	14,7	16,3	16,0	16,9	66,0	65,1	67,7	17,7	18,9	15,4						
Opolskie	17,1	16,1	18,2	70,4	72,3	68,3	12,5	11,6	13,5	13,4	13,1	13,6	68,4	67,0	70,0	18,2	19,9	16,4						
Podkarpackie	20,3	17,8	21,9	67,4	71,5	64,6	12,4	10,7	13,5	15,2	14,2	15,8	68,4	67,7	68,9	16,4	18,0	15,3						
Podlaskie	18,9	18,2	20,0	67,1	71,0	61,5	14,0	10,8	18,6	14,6	14,5	14,7	68,1	68,7	67,2	17,3	16,8	18,1						
Pomorskie	18,8	16,4	23,9	69,9	71,4	66,7	11,3	12,2	9,4	16,7	15,2	19,3	66,9	65,7	69,0	16,4	19,1	11,7						
Śląskie	16,2	15,6	18,8	71,6	72,5	68,0	12,2	11,9	13,1	14,5	14,1	15,7	67,0	66,6	68,3	18,6	19,3	16,0						
Świętokrzyskie	17,8	15,7	19,6	67,7	72,0	64,2	14,4	12,3	16,2	13,8	12,8	14,6	67,2	66,2	68,0	19,0	21,0	17,4						
Warmińsko-Mazurskie	19,6	17,7	22,5	69,3	71,4	66,3	11,0	10,9	11,2	15,3	14,6	16,5	68,7	67,7	70,2	15,9	17,7	13,3						
Wielkopolskie	18,7	16,6	21,5	69,8	71,7	67,1	11,6	11,7	11,4	16,4	15,1	18,0	67,3	66,3	68,4	16,3	18,6	13,6						
Zachodniopomorskie	17,7	15,9	21,7	70,7	72,2	67,3	11,6	11,9	11,0	14,5	13,8	16,1	67,8	66,7	70,1	17,7	19,5	13,8						

Uwaga: O – ogółem; M – miasto; W – wieś.

Źródło: GUS (BDL); opracowanie własne

6.4. Rezultaty

Wewnątrzregionalne klasyfikacje powiatów z punktu widzenia struktury wieku ludności

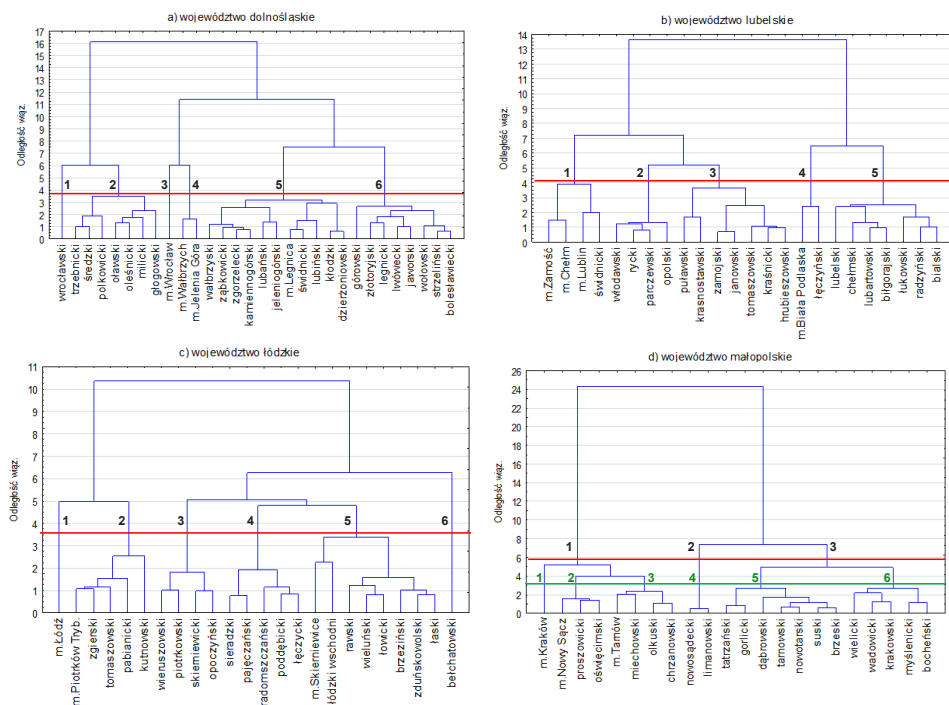
Ocena wewnątrzregionalnego, wzajemnego podobieństwa powiatów z punktu widzenia struktury wieku ludności w 2018 r. została przeprowadzona przy wykorzystaniu metody Warda. Na poziomie wartości krytycznej przyjętej jako największa różnica pomiędzy odległościami wiązania na poszczególnych etapach aglomeracji, w większości analizowanych regionów stolice województw zakwalifikowane zostały do tego samego skupienia co inne miasta na prawach powiatu lub utworzyły jednoelementowe grupy (zob. ryc. 5), co dowodzi ich wyraźnej odrębności pod względem struktury wieku populacji. Jednoelementowe skupienia utworzyły następujące stolice: Łódź i Kielce (charakteryzujące się na tle pozostałych powiatów w regionie najwyższymi wartościami odsetka ludności w wieku 65+ lat), Wrocław (legitymujący się relatywnie wysokim udziałem osób starszych i wykazujący wyraźne podobieństwo do pozostałych dużych miast w regionie, tj. Wałbrzycha i Jeleniej Góry), a także Rzeszów (wyraźnie młodszy demograficznie od pozostałych miast na prawach powiatu oraz kilku innych powiatów w regionie, cechujący się niewielką przewagą liczebną osób starszych nad frakcją dzieci). Jednoelementowe skupienia utworzyły także powiaty: wrocławski, bełchатовski i kielecki (będące najmłodszymi demograficznie powiatami odpowiednio w województwach dolnośląskim, łódzkim i świętokrzyskim, w których w 2018 r. na 100 dzieci w wieku 0–14 lat przypadało odpowiednio 67, 92 i 91 osób w wieku 65+ lat).

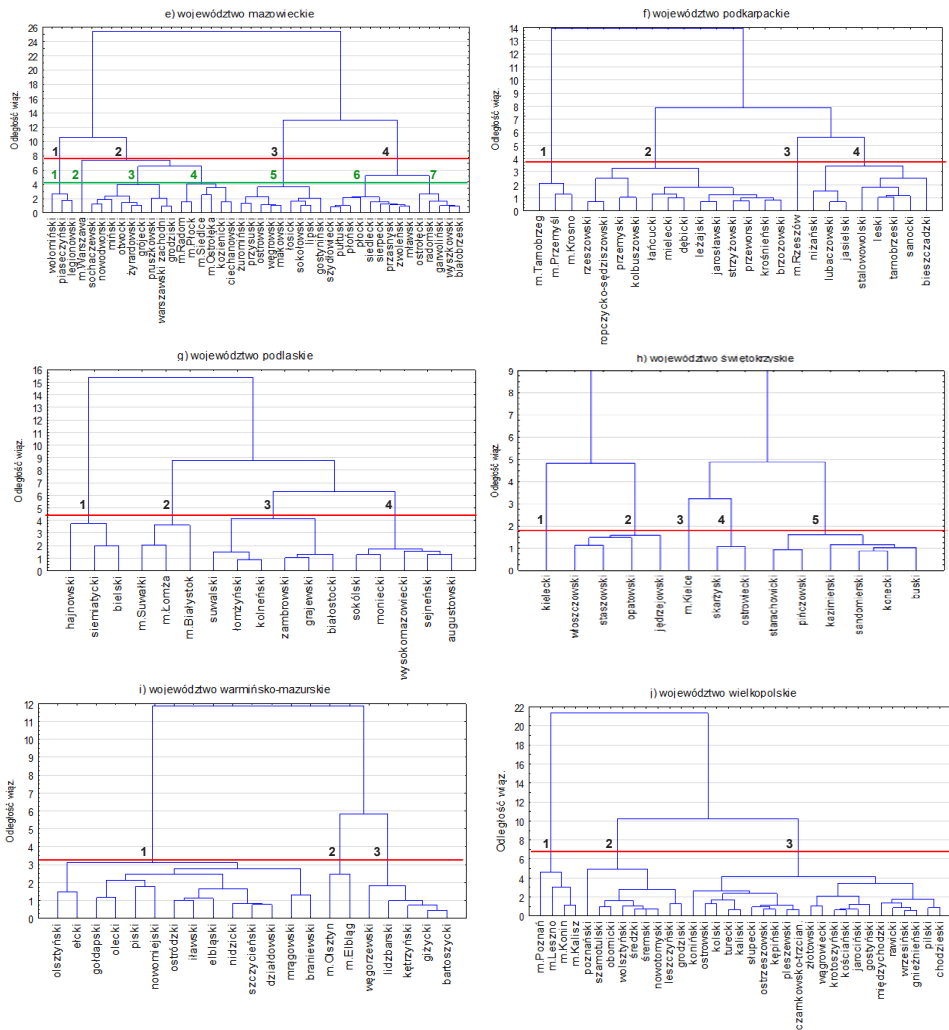
W przypadku województwa mazowieckiego podział na cztery skupienia (uzyskany na poziomie wyżej przyjętej wartości krytycznej) nie jest w pełni satysfakcjonujący z uwagi na relatywnie wysokie zróżnicowanie jednostek zakwalifikowanych do skupień 2–4 pod względem odsetków subpopulacji dzieci i osób starszych. Przeprowadzenie podziału dendrogramu na niższym poziomie agregacji (tj. przy wartości krytycznej będącej drugą z kolei największą różnicą pomiędzy odległościami wiązania) pozwoliło wyodrębnić siedem skupień powiatów (zob. ryc. 5e), w wyniku czego Warszawa stała się skupieniem jednoelementowym (w pierwotnym podziale miasto to wykazywało wyraźną odrębność na tle skupienia nr 2, do którego zostało zakwalifikowane).

Dodatkowy podział na większą liczbę skupień, na poziomie niższej wartości krytycznej, analogicznie został przeprowadzony również w przypadku województwa małopolskiego (zob. ryc. 5d), w wyniku którego Kraków utworzył skupienie jednoelementowe (w pierwotnym podziale na trzy grupy widoczna jest wyraźna odrębność tego miasta na tle pozostałych powiatów ze skupienia nr 1, przy czym wszystkie te jednostki cechują się liczebną przewagą subpopulacji osób starszych

nad frakcją dzieci; do pozostałych skupień zostały zakwalifikowane powiaty oceniane jako relatywnie młode demograficznie – najmłodsze z nich to powiaty limanowski i nowosądecki).

Spośród pozostałych klasyfikacji szczególną uwagę zwracają rezultaty grupowania powiatów uzyskane dla województwa podlaskiego (legitymującego się spośród województw najniższym odsetkiem osób w wieku 65+ w miastach i najwyższym udziałem tej subpopulacji na obszarach wiejskich), w którym, w skład skupienia nr 1 weszły powiaty najstarsze w regionie i jedne z najstarszych w Polsce, skupienia nr 2 i 3 zostały utworzone odpowiednio przez wszystkie miasta na prawach powiatu oraz powiaty charakteryzujące się relatywnie niskim odsetkiem ludności starszej, z kolei skupienie nr 4 zawiera powiaty o umiarkowanym zaawansowaniu starzenia się populacji). Warto odnieść się także do rezultatów klasyfikacji powiatów województwa warmińsko-mazurskiego i podkreślić podobieństwo miast Olsztyna i Elbląga, tworzących jedno skupienie, a także powiatów etckiego i olsztyńskiego, jako najmłodszych demograficznie spośród pozostałych jednostek ze skupienia nr 1 (również ocenianych jako relatywnie młode).





Ryc. 5. Dendrogram powiązań klasyfikacji powiatów metodą Warda z punktu widzenia struktury wieku ludności w 2018 r.

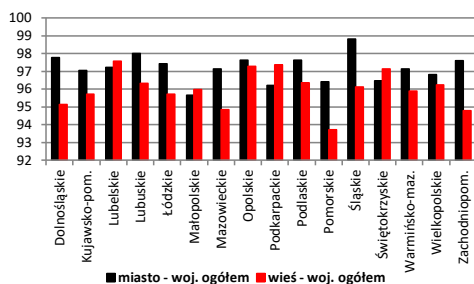
Źródło: GUS (BDL); opracowanie własne w programie *Statistica*

Ocena stopnia podobieństwa struktury wieku mieszkańców powiatów do struktury wieku populacji stolic wojewódzkich

W 2018 r. w przypadku większości województw, struktura wieku populacji ogółem wykazywała wyraźne podobieństwo do tejże struktury w przypadku ludności miejskiej – najwyższym legitymowało się województwo śląskie, co wynika m.in. z faktu, że jest to najbardziej zurbanizowany region w Polsce, na obszarze którego

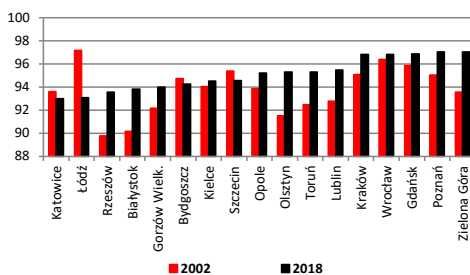
wiele miast pełni funkcje komplementarne (stanowiąc konurbację katowicką). W czterech województwach (podkarpackim, świętokrzyskim, małopolskim i lubelskim) struktura populacji ogółem była w tym względzie nieco bardziej podobna do struktury ludności wiejskiej (zob. ryc. 6).

Spośród dużych miast największy zasięg oddziaływania terytorialnego (wykraczający poza granice administracyjne województwa) ma Warszawa. W 2018 r. spośród stolic wszystkich województw najwyższym podobieństwem do Warszawy w badanym względzie (wynoszącym 97%) charakteryzowały się: Zielona Góra, Poznań, Gdańsk, Wrocław i Kraków, najniższym zaś Katowice i Łódź (na poziomie 93%). W 2002 r. ranking ten kształtował się nieco inaczej (zob. ryc. 7).



Ryc. 6. Współczynnik podobieństwa struktur wieku ludności pomiędzy województwem ogółem, a obszarami miejskimi i wiejskimi w tym regionie w 2018 r. (w %)

Źródło: GUS (BDL); opracowanie własne



Ryc. 7. Współczynnik podobieństwa struktur wieku ludności pomiędzy Warszawą a stolicami pozostałych województw w latach 2002 i 2018 (w %)

Źródło: GUS (BDL); opracowanie własne

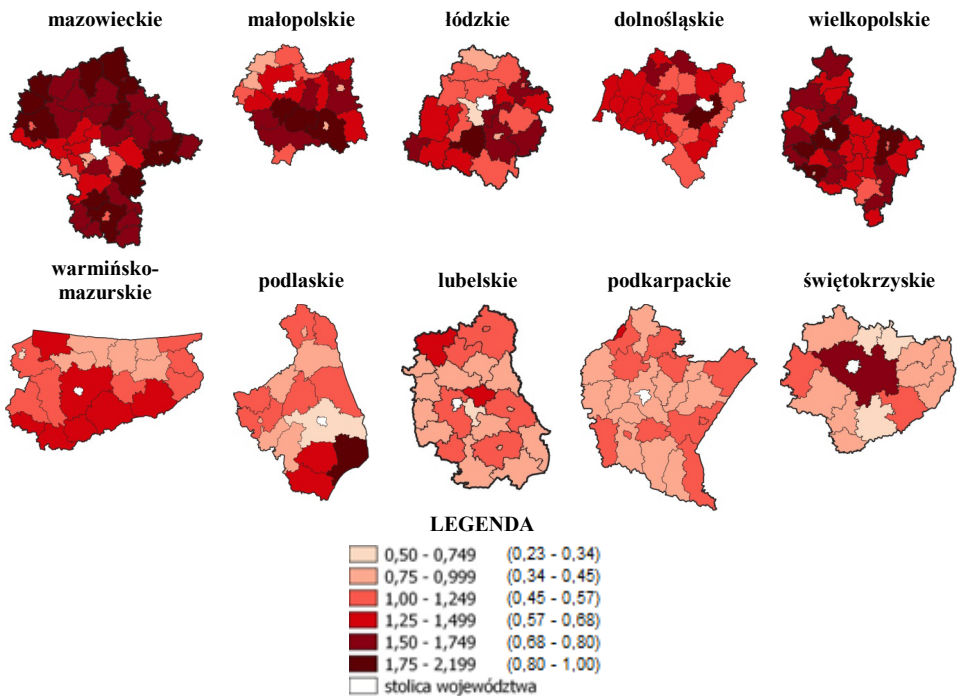
Powiaty leżące w granicach województw Polski Wschodniej w 2018 r. legitymowały się większą homogenicznością w zakresie stopnia podobieństwa (lub niepodobieństwa) do stolicy regionu pod względem struktury wieku populacji niż powiaty województw, których stolicami są najludniejsze miasta (zob. ryc. 8).

Wśród pierwszej z wymienionych grup województw najniższym zróżnicowaniem w badanym względzie (przy relatywnie wysokim podobieństwie do stolicy regionu), charakteryzowały się powiaty położone w granicy województwa podkarpackiego, najwyższym zaś powiaty województw podlaskiego i świętokrzyskiego⁷ (przy czym,

⁷ Współczynniki zmienności (V_{sk}) wyznaczono w oparciu o średnią arytmetyczną i odchylenie standardowe obliczone z odległości przeciętnych pomiędzy powiatem a stolicą danego województwa. Wyznaczone wartości współczynnika zmienności w przypadku poszczególnych województw były następujące: dolnośląskie (0,13), lubelskie (0,21), łódzkie (0,21), małopolskie (0,25), mazowieckie (0,17), wielkopolskie (0,15), podkarpackie (0,14), podlaskie (0,26), świętokrzyskie (0,27), warmińsko-mazurskie (0,15).

w przypadku pierwszego z wymienionych dwóch województw najbardziej odmienną strukturą wieku od względnie młodej demograficznie stolicy regionu (Białegostoku) charakteryzowały się relatywnie stare demograficznie powiaty bielski, hajnowski i siemiatycki, w przypadku drugiego zaś od względnie starej demograficznie stolicy (Kielc) najbardziej odbiegał relatywnie młody powiat kielecki – por. ryc. 1–4).

W obrębie drugiej rozpatrywanej grupy województw najniższym zróżnicowaniem odległości przeciętnych poszczególnych powiatów od stolicy regionu w badanym względzie legitymowały się powiaty położone w granicach województw dolnośląskiego, wielkopolskiego i mazowieckiego (przy czym we wszystkich tych trzech regionach przeważały powiaty odznaczające się relatywnie niskim podobieństwem do stolic tych regionów), najwyższym zaś powiaty zlokalizowane w obrębie województw łódzkiego i małopolskiego (zob. ryc. 8).



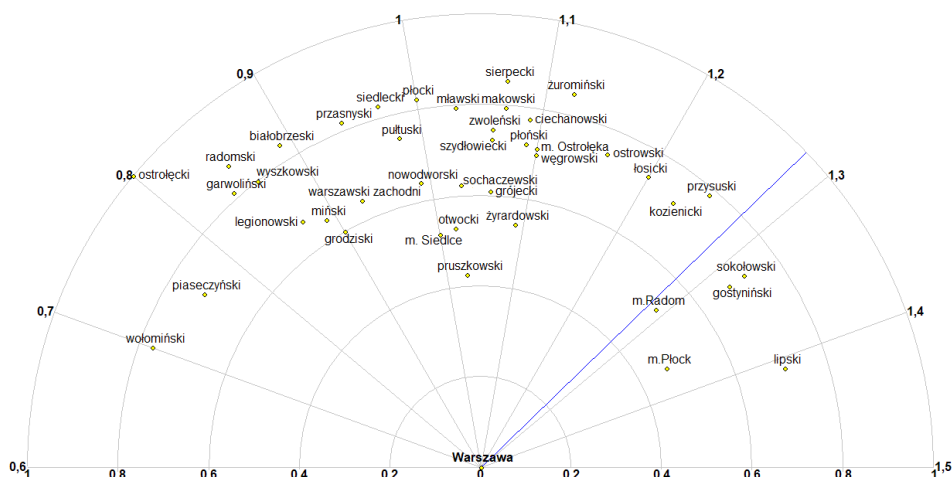
Ryc. 8. Odległości przeciętne pomiędzy stolicami województw: mazowieckiego, małopolskiego, łódzkiego, dolnośląskiego i wielkopolskiego, warmińsko-mazurskiego, podlaskiego, lubelskiego, podkarpackiego i świętokrzyskiego, a powiatami leżącymi w ich granicach obliczone na podstawie struktury wieku ludności w 2018 r.

Uwaga: W legendzie w nawiasie zostały podane odległości przeciętne unormowane w przedziale [0–1]⁸

Źródło: GUS (BDL); opracowanie własne

⁸ Interpretacja unormowanych odległości pozostała analogiczna do odległości przeciętnych.

Większość powiatów województwa mazowieckiego charakteryzuje się relatywnie niskim podobieństwem do Warszawy pod względem struktury wieku populacji. Wniosek ten dodatkowo obrazuje wykres (zob. ryc. 9) prezentujący położenie powiatów względem Warszawy, uporządkowanych według unormowanych odległości przeciętnych (odłożonych na półokręgach) oraz wartości indeksu starości (oznaczonych na promieniach półokręgu). Z uzyskanych rezultatów wynika, że powiaty najbardziej podobne do Warszawy pod względem struktury wieku (tj. powiat pruszkowski, Płock, Radom i Siedlce) położone są w dystansie odpowiednio 42% i 45% odległości maksymalnej określonej przez powiat ostrołęcki (jednostkę najmniej podobną do stolicy). Ponadto, większość powiatów legitymuje się niższą wartością indeksu starości niż stolica (wyjątek w tym względzie stanowiły jedynie powiaty lipski, sokołowski, gostyński oraz miasta Radom i Siedlce).



Ryc. 9. Odległości przeciętne oraz wartości indeksu starości populacji powiatów województwa mazowieckiego względem Warszawy w 2018 r.

Źródło: GUS (BDL); opracowanie własne w programie *Taksonomia numeryczna*

6.5. Podsumowanie i dyskusja

Procesy suburbanizacyjne silnie wpływają na kształt struktur demograficznych w regionie, przy czym z dużych miast do stref podmiejskich migrują nie tylko osoby w wieku produkcyjnym (często z małoletnimi dziećmi), ale i coraz częściej seniorzy potrzebujący wsparcia i opieki ze strony swoich dzieci (zob. m.in. Kałuża-Kopias 2015, 2017; Pytel 2017). Większość miast wojewódzkich charakteryzuje „wzrost zaludnienia w otoczeniu większy w relacji do spadku liczby mieszkańców

miasta”. Wyjątkami w tym względzie są: Warszawa, Kraków i Białystok, gdzie obserwowane jest „większe tempo wzrostu zaludnienia w otoczeniu w stosunku do słabszego wzrostu zaludnienia w mieście”, Katowice, gdzie ma miejsce „większe tempo ubytku ludności w mieście przy mniejszym ubytku w otoczeniu”, a także Łódź i Szczecin, gdzie zachodzi „ubytek zaludnienia w mieście, którego nie rekompensuje przyrost liczby mieszkańców w otoczeniu” (zob. Runge 2019: 111, 123). Spośród miast dużych i wielkich pod względem liczby mieszkańców, w przyszłości należy oczekiwać wzrostu populacji jedynie jednostek obecnie najbardziej atrakcyjnych osiedleńczo – Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Gdańska, a także Rzeszowa i Zielonej Góry (Janas i in. 2019: 34).

Jak wykazano, województwa Polski charakteryzują się wewnętrznym zróżnicowaniem z punktu widzenia struktury wieku populacji. W tym względzie na tle wszystkich powiatów danego regionu wyróżniają się miasta, zwłaszcza duże pod względem liczby mieszkańców. W większości analizowanych regionów struktura wieku populacji ich stolic odbiega od struktury wieku ludności powiatów położonych w granicach tych województw, przy czym różnice te są znacznie większe w przypadku miast dużych pod względem liczby mieszkańców. Regiony Polski Wschodniej są bardziej homogeniczne pod względem podobieństwa powiatów leżących w ich granicach do stolic poszczególnych województw z punktu widzenia struktury wieku ludności (czyli charakteryzują się wyższym stopniem wewnątrzregionalnego zintegrowania), niż regiony, których stolicami są największe pod względem liczby ludności miasta (w przypadku których siła oddziaływania na pozostałe tereny w regionie jest znacznie wyższa). Stolice województw Polski Wschodniej legitymują się mniejszą siłą oddziaływania na pozostałe tereny położone w regionie pod względem ekonomicznym, demograficznym, czy społecznym, niż wielkie miasta.

Spośród rozpatrywanych miast szczególną odmiennością struktury wieku populacji cechuje się Warszawa, zarówno na tle powiatów województwa mazowieckiego, jak i innych stolic wojewódzkich. Swoisty charakter struktur demograficznych populacji tego miasta, w wysokim stopniu kształtowany przez ludność napływową i dodatni przyrost naturalny, sprawia, że zdecydowana większość powiatów leżących w granicach województwa mazowieckiego wykazuje niskie podobieństwo do stolicy z punktu widzenia struktury wieku populacji. Warszawa, jako stolica kraju i miasto atrakcyjne osiedleńczo, ma największy zasięg oddziaływania terytorialnego na obszary położone w granicach administracyjnych województwa (jak również na obszary wykraczające poza nie).

Struktura wieku mieszkańców Łodzi od kilku dziesięcioleci cechuje się relatywnie wysokim odsetkiem osób starszych, przy względnie wysokim poziomie umieralności mieszkańców, relatywnie niskim poziomie dzietności i ubytku migracyjnym populacji. Jest to miasto, w którym wciąż widoczne są niekorzystne następstwa transformacji gospodarczej (Runge i in. 2019: 134).

Wysokie zaawansowanie procesu demograficznego starzenia się populacji Kielc, współwystępujące z ubytkiem naturalnym i migracyjnym ludności, w znacznej mierze są konsekwencją odpływu ludności młodej z tego miasta w okresie transformacji, na skutek niekorzystnej sytuacji gospodarczej (Szukalski 2017: 3).

W przypadku Katowic (legitymujących się najniższym podobieństwem do Warszawy w zakresie struktury wieku populacji), niekorzystna sytuacja demograficzna (w szczególności postępujący proces depopulacji oraz relatywnie wysoki poziom zaawansowania starości demograficznej), współwystępuje z dobrze rozbudowanym zapleczem ekonomicznym. Jest to miasto poprzemysłowe, w którym obecne pokolenie seniorów w znacznym stopniu stanowi ludność przybyła do tego miasta w latach 70-tych ubiegłego stulecia, w czasie intensywnego rozwoju gospodarczego całego regionu. Należy podkreślić, że procesy depopulacyjne obserwowane są w całym obszarze konurbacji katowickiej, a także w jej strefie podmiejskiej (zob. Kantor-Pietraga i Krzysztofik 2019: 169; Runge i in. 2019: 69–70, 101).

Przedstawione w pracy rezultaty dają obraz zróżnicowania wewnątrzregionalnego województw pod względem struktury wieku populacji. Należy podkreślić, że podejście to jest w znacznym stopniu uproszczone (zostało oparte na powiatach), ale uszczegółowione wyniki badania na poziomie gmin mogłyby posłużyć jako przesłanki dla kierunków i natężenia instytucjonalnych działań w zakresie m.in. regionalnej polityki ludnościowej, rodzinnej, społecznej. Działania te mogłyby polegać m.in. na organizowaniu przez sąsiadujące terytorialnie gminy o podobnej strukturze wieku populacji komplementarnych inicjatyw skierowanych do wybranej grupy odbiorców (np. zapotrzebowania na usługi opiekuńcze dla osób starszych, czy popytu na opiekę nad najmłodszymi dziećmi).

Literatura

- Abramowska-Kmon A., 2011, *O nowych miarach zaawansowania procesu starzenia się ludności*, „Studia Demograficzne”, 1(159): 3–22.
- Dębicki J., 2003, *Lokalne bieguny wzrostu w Polsce (według budżetów gmin i przedsiębiorczości prywatnej)*, „Prace Komisji Geografii Przemysłu”, 5: 31–59.
- Grabiński T., Wydymus S., Zeliaś A. (red.), 1989, *Metody taksonomii numerycznej w modelowaniu zjawisk społeczno-gospodarczych*, PWN, Warszawa.
- Grzeszczak J., 1999, *Bieguny wzrostu a formy przestrzeni spolaryzowanej*, „Prace Geograficzne”, 173, IGIPZ PAN, Wydawnictwo Contunuo, Wrocław.
- GUS 2020, *Klasyfikacja NUTS w Polsce*, <https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/klasyfikacja-nuts/klasyfikacja-nuts-w-polsce/> (dostęp: 15.09.2020).
- Harasimowicz A., 2018, *Suburbanizacja a rola obszarów otaczających miasto – ujęcie teoretyczne*, „Studia Miejskie”, 29: 115–130.

- Heffner K., 2016, *Procesy suburbanizacji a polityka miejska w Polsce*, [w:] T. Marszał (red.), *Miasto – region – gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin Profesora Ludwika Straszewicza*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Holzer J.Z., 2003, *Demografia*, PWE, Warszawa.
- Jałowicki B., 2000, *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Warszawa.
- Janas K., Piech K., Trzepacz P., 2019, *Współczesne i prognozowane przemiany ludnościowe polskich miast*, [w:] R. Krzysztofik (red.), *Przemiany demograficzne miast Polski. Wymiar krajowy, regionalny i lokalny*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków: 23–40.
- Kałuża-Kopias D., 2015, *Polscy emigranci w późnym wieku*, „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Oeconomica”, 4(315): 55–69.
- Kałuża-Kopias D., 2017, *Sklonność do migracji najstarszych seniorów – mieszkańców wielkichmiast*, „Acta Universitas Lodzensis. Folia Oeconomica.”, 3(329): 147–165.
- Kantor-Pietraga I., Krzysztofik R., 2019, *Mechanizm korzyści aglomeracji w rozwoju demograficznym miasta*, [w:] R. Krzysztofik (red.), *Przemiany demograficzne miast Polski. Wymiar krajowy, regionalny i lokalny*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków: 169–182.
- Kolenda M., 2006, *Taksonomia numeryczna. Klasyfikacja, porządkowanie i analiza obiektów wielocechowych*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław.
- Kotowska I.E., 1999, *Drugie przejście demograficzne i jego uwarunkowania*, [w:] I. Kotowska (red.), *Przemiany demograficzne w Polsce w latach 90. w świetle koncepcji drugiego przejścia demograficznego*, „Monografie i opracowania”, 461, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa.
- Kowaleski J.T., 2008, *Miasto jako przedmiot badań w demografii*, [w:] B. Jałowicki (red.), *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Kowaleski J.T., Majdzińska A., 2012, *Miary i skale zaawansowania starości demograficznej*, [w:] A. Rossa (red.), *Wprowadzenie do gerontometrii*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kurek S., Lange M., 2013, *Zmiany zachowań prokreacyjnych w Polsce w ujęciu przestrzennym*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków.
- Kurek S., Gałka J., Wójtowicz M., 2015, *Wpływ procesów suburbanizacji na przemiany demograficzne krakowskiego obszaru metropolitalnego*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, 223: 206–222.
- Lesthaeghe R., 2010, *The unfolding story of the second demographic transition*, “Population and Development Review”, 36(2): 211–225, <https://doi.org/10.1111/j.1728-4457.2010.00328.x>
- Łagodziński W.W., 2012, *Tworzenie statystycznego obrazu metropolitalnego ośrodka miejskiego na przykładzie metropolii warszawskiej*, referat wygłoszony podczas konferencji naukowej pt. „Statystyczny obraz metropolii – stan obecny i perspektywy rozwoju” (Toruń, 15–16.11.2012), http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/pts/Obraz_metropolii_warszawskiej.pdf (dostęp: 10.03.2020).
- Markowski T., Marszał T., 2006, *Metropolie, obszary metropolitalne, metropolizacja. Problemy i pojęcia podstawowe*, KPZK PAN, Warszawa.

- Młodak A., 2006, *Analiza taksonomiczna w statystyce regionalnej*, Difin, Warszawa.
- Okólski M., 2004a, *Demografia. Podstawowe pojęcia, procesy i teorie w encyklopedycznym zarysie*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Okólski M., 2004b, *Demografia zmiany społecznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Okólski M., Fihel A., 2012, *Demografia. Współczesne zjawiska i teorie*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Panek T., 2009, *Statystyczne metody wielowymiarowej analizy porównawczej*, SGH, Warszawa.
- Perroux F., 1978, *Uwagi o pojęciu „biegun wzrostu”*, [w:] T. Grzeszczak, *Teoria biegunów wzrostu*, „Przegląd Zagranicznej Literatury Geograficznej”, 3/4: 26–40.
- Pytel S., 2017, *Migracje emerytów w Polsce – czynniki, kierunki, konsekwencje*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice.
- Rosset E., 1959, *Proces starzenia się ludności. Studium demograficzne*, Polskie Wydawnictwa Gospodarcze, Warszawa.
- Runge J., Kantor-Pietraga I., Krzysztofik R., Runge A., 2019, *Chcę mieszkać w Polsce, ale czy w mieście?*, [w:] R. Krzysztofik (red.), *Przemiany demograficzne miast Polski. Wymiar krajowy, regionalny i lokalny*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków: 129–144.
- Serwis Programu Polska Wschodnia*, <https://www.polskawschodnia.gov.pl/strony/o-programie/fe-dla-polski-wschodniej-2021-2027/zalozenia-nowego-programu/> (dostęp: 26.11.2021).
- Sokołowski A., Zając K., 1987, *Rozwój demograficzny a rozwój gospodarczy*, PWE, Warszawa.
- Strahl D., Obrębalski M., 2006, *Identyfikacja regionalnej polaryzacji strukturalnej dla wybranych ośrodków i obszarów metropolitalnych w Polsce*, [w:] D. Strahl (red.), *Metody oceny rozwoju regionalnego*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław.
- Szmytkie R., 2013, *W kwestii metropolii i obszarów metropolitalnych*, „Przegląd Administracji Publicznej”, 2: 35–47.
- Szukalski P., 2017, *Starzenie się ludności miast wojewódzkich – przeszłość, teraźniejszość, przyszłość*, „Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny”, 12: 1–5, <https://dSPACE.uni.lodz.pl/handle/11089/24279> (dostęp: 1.12.2021).
- Szukalski P., 2018, *Rozwój demograficzny dawnych i obecnych stolic województw*, „Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny”, 7: 1–6, <https://dSPACE.uni.lodz.pl/handle/11089/25961> (dostęp: 1.12.2021).
- Szukalski P., 2019, *Rozwój demograficzny wielkich miast w Polsce na przełomie XX i XXI wieku*, „Demografia i Gerontologia Społeczna – Biuletyn Informacyjny”, 12: 1–6, <https://dSPACE.uni.lodz.pl/handle/11089/32046> (dostęp: 1.12.2021).
- Van de Kaa D.J., 1987, *Europe's Second Demographic Transition*, „Population Bulletin”, 42(1): 1–59.
- Van de Kaa D.J., 1997, *Options and sequences: Europe's demographic patterns*, „Journal of Australian Population Association”, 14(1): 1–29.

- Van de Kaa D.J., 2002, *The idea of a Second Demographic Transition in Industrialized Countries* – paper presented at the Sixth Welfare Policy Seminar of the National Institute of Population and Social Security, Tokyo, Japan, 29 January 2002, http://www.ipss.go.jp/webj-ad/WebJournal.files/population/2003_4/Kaa.pdf (dostęp: 10.02.2021).
- Walenia A., 2010, *Procesy metropolizacji a konkurencyjność regionów Polski Wschodniej*, [w:] J. Sokołowski, M. Sosnowski, A. Żabiński (red.), *Polityka ekonomiczna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
- Ward J.H., 1963, *Hierarchical grouping to optimize an objective function*, „Journal of the American Statistical Association”, 58: 236–244.

Źródła internetowe

- GUGiK, <http://www.gugik.gov.pl/pzgik/dane-bez-oplat/dane-z-panstwowego-rejestru-granic-i-powierzchni-jednostek-podzialow-terytorialnych-kraju-prg>, (dostęp: 20.02.2020).
- GUS, 2019, *Rocznik Demograficzny 2019*, Warszawa.
- GUS (BDL), Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start> (dostęp: 20.02.2020).

Adriana CIEŚLAK-ARKUSZEWSKA  • Rafał PURZYŃSKI

MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI JAKO NARZĘDZIE KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ HISTORYCZNEGO CENTRUM MAŁEGO MIASTA

7

dr inż. arch. Adriana Cieślak-Arkuszewska – *Politechnika Łódzka*

Instytut Architektury i Urbanistyki

Zakład Urbanistyki i Rewitalizacji Miast

architekt i urbanista, adiunkt

członek PKN ICOMOS, łódzkiego oddziału TUP oraz SARP

członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów

e-mail: adriana.cieslak@p.lodz.pl<https://orcid.org/0000-0001-6280-9591>

mgr inż. Rafał Purzyński

absolwent Politechniki Łódzkiej

Wydziału Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska

Kierunek Gospodarka Przestrzenna

urbanista, członek łódzkiego oddziału TUP

e-mail: purzynski.rafal@gmail.com

ZARYS TREŚCI: Świadoma i kompetentna polityka przestrzenna na szczeblu gminnym to jedna z podstawowych determinant rozwoju społecznego i gospodarczego. Błędy lub zaniedbania w tym zakresie mogą być źródłem napięć społecznych, kryzysów ekonomicznych, ekologicznych, demograficznych oraz innych dysfunkcji. Mogą także znacząco wpływać na pogłębienie degradacji w zakresie krajobrazu kulturowego i przyczynić się do zaniku lokalnych cech architektonicznych i urbanistycznych, co wydaje się być szczególnie istotne w przypadku miast małych i średnich. Ustawa o rewitalizacji wprowadziła nowe narzędzie wdrażania założeń polityki przestrzennej jakim jest miejscowy plan rewitalizacji.

Celem niniejszego artykułu jest ocena potencjalnej efektywności miejscowego planu rewitalizacji, przy czym uwaga autorów koncentruje się na zagadnieniach funkcjonalno-przestrzennych i architektonicznych. W artykule omówiono w szczególności możliwości, jakie daje ustawa w odniesieniu do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz formowania tkanki architektonicznej. Zwrócono uwagę zarówno na potencjały jak i ograniczenia wprowadzonych przez ustawę rozwiązań. Przedmiotem opracowania są ustalenia planistyczne i ich potencjalne efekty przestrzenne, zwłaszcza w odniesieniu do małych miast. Przedstawione w artykule wnioski wyprowadzono w oparciu o analizę obowiązujących aktów prawnych oraz na podstawie doświadczeń płynących z opracowania koncepcyjnego studium przypadku (*case study*) dla Wielunia. Analiza ma charakter krytyczny i odnosi się bezpośrednio do potencjalnej skuteczności planów rewitalizacji w kształtowaniu polityki przestrzennej, zwłaszcza odnowy i aktywizacji, historycznych obszarów centralnych małych miast.

Należy przy tym podkreślić, że badanie możliwości zastosowania ustawy jest ważnym elementem poszukiwania odpowiedniej metodyki sporządzania miejscowych planów rewitalizacji. Znajomość zależności między instrumentami planistycznymi a praktycznymi efektami ich stosowania daje bowiem szanse na dogłębną weryfikację przygotowywanych planów, a co za tym idzie może przyczynić się do poprawy ich skuteczności w kształtowaniu polityki przestrzennej. Należy także podkreślić, że rozważania dotyczące miejscowych planów rewitalizacji są ważnym elementem dyskusji nad ewentualną ingerencją w istniejący porządek planistyczny.

Przeprowadzone badania wskazują, że miejscowy plan rewitalizacji może być skutecznym narzędziem wspierającym procesy odnowy i aktywizacji historycznych obszarów centralnych małych miast. Wynika to z rozszerzenia kompetencji gminy, m.in. w zakresie kształtowania formy urbanistyczno-architektonicznej miasta. W tym kontekście należy uznać, że jest to dokument wspierający ochronę krajobrazu kulturowego i pozwalający na świadome i konsekwentne kształtowanie krajobrazu miasta. Może również przyczynić się do społecznej i gospodarczej rewitalizacji historycznych obszarów centralnych miast. Jego wdrożenie wymaga jednak znacznych kompetencji na poziomie projektowym i administracyjnym. Autorzy wskazują na liczne niedoskonałości rozwiązań wprowadzonych ustawą, m.in. ograniczenia w korzystaniu z tzw. umowy urbanistycznej. Podkreślają, że procedura opracowania dokumentu jest skomplikowana, a jego zastosowanie ogranicza się jedynie do wyznaczonych obszarów rewitalizacji. W szczególności zwracają jednak uwagę na wpływ planu rewitalizacji na prawa majątkowe, co nie tylko może być źródłem znaczących obciążeń finansowych dla gminy (odszkodowania), ale niesie ze sobą także ryzyko braku akceptacji przyjętych w planie rozwiązań przez mieszkańców i inwestorów. W tym kontekście, zwłaszcza w przypadku miast małych i średnich o ograniczonych możliwościach budżetowych, realne wdrożenie pełnego wachlarza rozwiązań oferowanych przez miejscowy plan rewitalizacji może okazać się niemożliwe z uwagi na skutki finansowe.

SŁOWA KLUCZOWE: miejscowy plan rewitalizacji, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rewitalizacja, planowanie przestrzenne, małe miasto

THE LOCAL PLAN OF REVITALIZATION AS A SPATIAL POLICY TOOL FOR THE HISTORICAL TOWN CENTER

ABSTRACT: Intentional spatial policy at the commune level is one of the basic determinants of socio-economic development. Errors or omissions in this regard may cause social tensions, economic, ecological and demographic crises, and other dysfunctions. They can also significantly contribute to the degradation of the cultural landscape and the disappearance of local architectural and urban features. This is especially important in the case of small and medium-sized towns. The Revitalization Act introduced a new tool for the implementation of spatial policy assumptions, i.e. the local plan of revitalization.

The aim of this article is to assess the potential effectiveness of a local plan of revitalization. The author's attention is focused on functional, spatial and architectural issues. The article discusses the possibilities offered by the Revitalization Act in relation to the development of the functional and spatial structure of the town and the quality of architectural transformations. The potentials and limitations of these solutions have been highlighted. The subject of the study are planning arrangements and their potential spatial effects, especially in relation to small towns. The conclusions presented in the article are the result of the analysis of legal acts and the experiences of the conceptual case study of Wieluń town. The analysis is critical and relates directly to the potential effectiveness of revitalization plans in shaping the spatial policy, especially the renewal and activation of the areas of historic town centers.

The study of the possibility of using the Act is an important element in the search for an appropriate methodology for the preparation of local revitalization plans. The knowledge of the dependencies between planning instruments and the practical effects of their application gives a chance for an in-depth verification of the developed draft plans. Thus, it should contribute to the improvement of their effectiveness in shaping the spatial policy. Considerations regarding local revitalization plans are an important element of the discussion on possible interference in the existing planning order.

The conducted research shows that the local revitalization plan can be an effective tool supporting the processes of renewal and activation of historic central areas of small towns. This is due to the expansion of the commune's competences in the field of shaping the urban and architectural form of the town. It should be recognized that it is a document that supports the protection of the cultural landscape and allows for the shaping of the city landscape in a conscious and consistent manner. It can also contribute to the social and economic revitalization of historic town centers. Its use, however, requires significant competences at the design and administrative level. The authors also point to the imperfection of many solutions introduced by the act, e.g. restrictions in the use of the so-called urban contract. They emphasize that the procedure of developing the document is complicated and its application is limited only to designated areas of revitalization. In particular, they note the high impact of the revitalization plan on property rights. This carries the risk of non-acceptance by residents / investors. It also raises the costs of compensation. In this context, especially in the case of small and medium-sized towns with limited budgets, real implementation of the solutions offered by the local revitalization plan may prove impossible due to financial implications.

KEYWORDS: local plan of revitalization, local spatial development plan, revitalization, urban planning, town

7.1. Wprowadzenie

„Jakość zagospodarowania przestrzennego jest jedną z ważniejszych determinant kształtujących porządek społeczny i gospodarczy. Kraje członkowskie Unii Europejskiej uznają, że kluczową rolę w wizji europejskiego miasta pełnią instrumenty planistyczne.”

(Nowakowski, Bańkowska 2013)

Świadoma i kompetentna polityka przestrzenna na szczeblu gminnym to jedna z podstawowych determinant rozwoju społecznego i gospodarczego. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miast jest bowiem elementem wdrażania polityki zrównoważonego rozwoju, kształtowania korzystnych warunków inwestycyjnych oraz poprawy jakości życia mieszkańców, w tym przeciwdziałania asymetrii w rozwoju gospodarczym i społecznym poszczególnych obszarów. Błędy lub zaniechania w tym zakresie mogą być źródłem napięć społecznych, kryzysów ekonomicznych, ekologicznych, demograficznych oraz innych dysfunkcji (Ruczkowski 2020). Mogą także znacząco wpływać na pogłębienie degradacji w zakresie krajobrazu kulturowego i przyczyniać się do zaniku lokalnych cech architektonicznych i urbanistycznych, co wydaje się być szczególnie istotne w przypadku miast małych i średnich, które zachowały elementy unikatowego krajobrazu kulturowego i cechy regionalizmu w architekturze. Poszukiwanie optymalnych rozwiązań planistycznych jest zatem warunkiem koniecznym dla przeciwdziałania tym negatywnym zjawiskom. Odnosi się to głównie do terenów o złożonej strukturze (zarówno przestrzennej jak i funkcjonalnej), wykazujących nagromadzenie negatywnych zjawisk, w tym również społecznych, a co za tym idzie może służyć rewitalizacji obszarów problemowych. Należy podkreślić, że małe miasta w warunkach polskich od lat borykają się z niekorzystnymi przekształceniami urbanistycznymi¹, do których zaliczyć można chociażby:

- rozrastające się osiedla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej na terenach peryferyjnych (rozlewanie się miasta),
- przenoszenie ciężkości działań inwestycyjnych poza obszary historycznego centrum (a w konsekwencji jego obumieranie funkcjonalne, postępująca degradacja techniczna i zmiany struktury demograficznej centrum),

¹ Profesor Wojciech Kosiński w roku 2000 pisał: „Ostatnie lata przemian ustrojowych w naszym kraju nie poprawiły sytuacji małych miast, które nadal stanowią najgłębszą depresję bytową i estetyczną na mapie kraju” (Kosiński 2000). Z żalem należy stwierdzić, że mimo upływu lat i podejmowanych działań z zakresu rewitalizacji i aktywizacji małych ośrodków miejskich stwierdzenie to jest nadal aktualne. Co za tym idzie, poszukiwanie nowych narzędzi wspierania rozwoju przestrzennego i gospodarczego a także optymalizacja ich wykorzystania jest szczególnie ważna z punktu widzenia nie tylko polityki lokalnej, ale również krajowej.

- rozwój infrastruktury komunikacyjnej tworzącej trudne do pokonania bariery przestrzenne, wzrost udziału funkcji parkingowej czy wreszcie zaburzenia w ciągłości urbanistycznej,
- niską jakość współczesnych uzupełnień architektonicznych (zanik lub zaburzenie elementów charakterystycznych krajobrazu kulturowego).

Wieloletnie nawarstwienia problemów przestrzenno-funkcjonalnych sprawiają, że małe miasta w Polsce potrzebują nie tylko ochrony i konserwacji obszarów historycznego centrum, ale twórczego uzupełnienia (Kosiński 2000; Cieślak 2018) przy czym w odwróceniu niekorzystnych procesów ważną rolę odgrywają działania rewitalizacyjne (Bieda 2017). W świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) od roku 2003 podstawowym narzędziem wdrożeniowym w zakresie kształtowania polityki przestrzennej miast jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o rewitalizacji wprowadzona w 2015 uporządkowała kwestie terminologii, zasad prowadzenia procesów rewitalizacji, a także dała nowe narzędzia wspierające te działania (Bal-Domańska 2020). W szczególności wprowadziła nowy pakiet w zakresie planowania i wdrażania działań rewitalizacyjnych obejmujący 4 rodzaje dokumentów przyjmowanych w drodze uchwał rady gminy: (1) wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, (2) gminny program rewitalizacji (GPR), (3) specjalną strefę rewitalizacji (SSR), (4) miejscowy plan rewitalizacji (MPR).

Pełen zakres możliwych narzędzi działania jest do dyspozycji organów samorządu dopiero po uchwaleniu wszystkich wymienionych wyżej dokumentów – w pewnym sensie mają one charakter sekwencyjny, tj. MPR i SSR mogą być uchwalone dopiero po przyjęciu GPR (Mikuła 2017). Warto podkreślić, że w świetle art. 37f ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan rewitalizacji jest szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 37n ust. 1 ustawy planistycznej, w kwestiach, których nie regulują przepisy art. 37f – 37n ustawy, mają zastosowanie przepisy dotyczące planu miejscowego. Z kolei stosownie do treści art. 37n ust. 2 użyte w ustawie o planowaniu lub w przepisach odrębnych przez określenia takie jak: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, plan miejscowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego należy rozumieć również plan rewitalizacji. Można zatem przyjąć, że plan rewitalizacji jest miejscowym planem o szczególnej formie i podlega jednakowemu rygorowi prawnemu (Szlachetko 2017; Nowak 2019). Za potwierdzeniem powyższego przemawia również zapis art. 37f ust. 2, w świetle którego jest to fakultatywny akt powszechnie wiążący, dający organom gminy możliwość szerszej niż zwykły plan miejscowy ingerencji w przestrzeń (Legutko-Kobus, Nowak 2020).

Celem niniejszego artykułu jest ocena potencjalnej efektywności **miejscowego planu rewitalizacji** (MPR) w kształtowaniu polityki przestrzennej dla obszarów historycznych miasta, przy czym uwaga autorów koncentruje się na zagadnieniach

funkcjonalno-przestrzennych i architektonicznych. Kluczowe stają się zatem odpowiedzi na zasadnicze pytania badawcze:

- Jakie nowe instrumenty działania pozwala wykorzystać władzom gminy ustawa o rewitalizacji w odniesieniu do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i jakości przekształceń architektonicznych (w odniesieniu do dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego)?
- Jakie są realne możliwości wykorzystania tych instrumentów i ich ewentualne ograniczenia?

Niniejszy artykuł nie jest jednak szczegółową analizą prawną poszczególnych zapisów ustawy. Za przedmiot opracowania uznać należy bowiem zagadnienia kompetencyjne na poziomie wykorzystania dostępnych narzędzi oraz kształtowania zapisów planistycznych i ich potencjalne skutki przestrzenne, zwłaszcza w odniesieniu do małych miast, których specyficzna struktura narzuca dodatkowe warunki i ograniczenia. Zagadnienie wydaje się być istotne z uwagi na fakt, że żadna gmina w Polsce nie uchwaliła jeszcze miejscowego planu rewitalizacji². Analiza możliwości wynikających z zapisów ustawy staje się zatem ważnym elementem poszukiwania właściwej metodologii sporządzania tego typu opracowań. Zrozumienie zagadnień poruszonych w niniejszym tekście, a w szczególności zależności jakie zachodzą pomiędzy instrumentami planistycznymi a praktycznymi efektami ich stosowania, daje szansę na pogłębioną weryfikację opracowywanych projektów planów. Tym samym powinno przyczynić się do poprawy ich skuteczności w kształtowaniu polityki przestrzennej, w tym rewitalizacji miast. Jak słusznie zauważa Maciej Nowak rozważania dotyczące miejscowych planów rewitalizacji stanowią również ważną dyskusję w kontekście możliwego stopnia ingerencji w dotychczasowy porządek planistyczny (Nowak 2019). Wskazywanie możliwości oraz ograniczeń ich obowiązywania, a także płynących z nich zagrożeń może przyczynić się do zmian w dotychczasowych instrumentach planowania przestrzennego i wzmocnić system planistyczny w przyszłości.

7.2. Przegląd literatury

Rewitalizacja jest procesem, który ma na celu poprawę stanu środowiska zurbanizowanego (Mehdipanah, Marra, Melis, Gelormino 2017; Jackson 2018) poprzez zintegrowane działania o charakterze społecznym, ekonomicznym oraz funkcjonalno-przestrzennym (Glasson, Wood 2009). Tematyka rewitalizacji w dyskusji poświęconej planowaniu przestrzennemu jest obecna od wielu lat i doczekała

² Prace nad przyjęciem Miejscowego Planu Rewitalizacji prowadzi aktualnie m.in. Kalisz, Wołomin i Słupsk.

się licznych opracowań³. W kontekście rewitalizacji miast małych na szczególną uwagę zasługują publikacje odnoszące się do odnowy obszarów historycznych centrów. W porównaniu z innymi strukturami miasta wykazują one bowiem największe nagromadzenie zjawisk problemowych, przy jednoczesnym najwyższym stopniu wartości kulturowo-przestrzennych (Zagroba 2016; Wiśniewski 2017; Skalski 2018) a kształtowanie krajobrazu kulturowego wymaga szczególnych kompetencji, zwłaszcza w zakresie tworzenia opracowań planistycznych (Czekiel-Świtalska, Świtalska 2017; Cieślak 2018).

Literatura poruszająca kwestię rewitalizacji realizowanej z wykorzystaniem **miejscowych planów rewitalizacji** jest jednak na dzień dzisiejszy nieliczna i skupia się głównie na omówieniu:

- uposażenia ustawowego zapisanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 1032) lub
- różnic dzielących miejscowe plany rewitalizacji oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w sensie prawnym (Szlachetko 2017; Nowak 2019).

Do literatury, w której szerzej omówiono miejscowe plany rewitalizacji zaliczają się przede wszystkim publikacje Szlachetko (Szlachetko 2017) oraz Nowaka (Nowak 2015; *Ustawa krajobrazowa, rewitalizacyjna i metropolitalna. Komentarz...* 2016; Nowak 2019). Autorzy zwracają szczególną uwagę na aspekty prawne wdrożenia nowych narzędzi planistycznych, do których zaliczyć należy przede wszystkim umowę urbanistyczną, przy czym charakter prawny i prawne konsekwencje zawarcia umowy urbanistycznej najpełniej omawia Ruczkowski (Ruczkowski 2020). W kontekście umów urbanistycznych na uwagę zasługują także opracowania dotyczące rozwiązań planistycznych na terenie Republiki Federalnej Niemiec, gdzie porozumienia o podobnym charakterze mają znacznie dłuższą praktykę stosowania (Burmeister 2003; Marx 2003; Nelicki, Zachariasz 2008; Maurer, Waldhoff 2020).

W kontekście rewitalizacji małych miast za ważne uznać należy także opracowania dotyczące roli i znaczenia handlu, w tym obiektów o znacznej powierzchni

³ Wśród najnowszych, kompleksowych pozycji warto wymienić te autorstwa Jakuba Szlachetko i Katarzyny Szlachetko (Szlachetko, Szlachetko 2019) oraz przygotowane pod redakcją Aleksandry Jadach-Sepioło, Aleksandry Kułaczkowskiej i Anny Mróz (*Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań...* 2018). W 2016 roku Najwyższa Izba Kontroli opublikowała raport z wynikami kontroli zatytułowany „*Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miast*” (*Rewitalizacja zdegradowanych...* 2016), której celem była ocena skuteczności Lokalnych Programów Rewitalizacji. W roku 2019 Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR wydało natomiast raport o stanie polskich miast w odniesieniu do rewitalizacji, opracowany pod redakcją Wojciecha Jarczewskiego i Aleksandry Kułaczkowskiej (*Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja...* 2019).

sprzedaży (Twardzik 2016; Masztalski 2014), rozwiązań z zakresu organizacji ruchu kołowego w obszarze rewitalizowanym (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz* 2016), a także migracji w obrębie małego miasta, szczególnie w odniesieniu do relacji pomiędzy centrum a obszarami peryferyjnymi oraz miastem a terenami ościennymi (Wdowicka, Mierzejewska 2012; Brzezińska-Rawa, Sylwestrzak 2021).

7.3. Materiał i metody

Wnioski zaprezentowane w artykule wyprowadzono w oparciu o analizę Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 1032). Autorzy skupili się przede wszystkim na nowych możliwościach w zakresie przeznaczenia nieruchomości i parametrów kształtowania zabudowy, które wprowadza miejscowy plan rewitalizacji. Analiza ma charakter krytyczny i odnosi się bezpośrednio do potencjalnej skuteczności planów rewitalizacji w kształtowaniu polityki przestrzennej, a w szczególności odnowy i aktywizacji obszarów historycznych centrów miast małych. W artykule wykorzystano także wnioski i przemyślenia wyprowadzone na podstawie wiedzy eksperckiej pochodzącej z praktyki opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stworzonego przez autorów koncepcyjnego studium przypadku (*case study*) Wielunia. Projekt dotyczący rewitalizacji centralnego obszaru miasta Wielunia z wykorzystaniem Miejscowego Planu Rewitalizacji jako narzędzia kształtowania polityki przestrzennej powstał w ramach pracy dyplomowej magisterskiej przygotowanej przez pana Rafała Purzyńskiego na Wydziale Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska Politechniki Łódzkiej na kierunku Gospodarka Przestrzenna.

7.4. Rezultaty

Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego służy realizacji polityki przestrzennej gminy, która jest określana w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym miejscowy plan rewitalizacji, jako szczególna odmiana planu miejscowego, odpowiada również za wdrożenie gminnego programu rewitalizacji. Tym samym może stać się realnym narzędziem procesu rewitalizacji i aktywizacji obszarów zdegradowanych. Dla obszaru zdegradowanego, ustanowionego w drodze uchwały (art. 8.1 ustawy o rewitalizacji), ustawodawca przewidział dwie szczególne kompetencje istotne z punktu widzenia planowania przestrzennego. Pierwszą z nich jest ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości znajdujących się w zasięgu wyznaczonego

obszaru rewitalizacji na rzecz gminy. Wprowadzenie tego typu zapisu w uchwale daje szansę na zapobiegnięcie sprzedaży nieruchomości osobom trzecim, których zamierzenia inwestycyjne, co do działek położonych w obszarze rewitalizacji, są odmienne od planów gminy. Może się to przełożyć w istotny sposób na skuteczność przeprowadzanego procesu rewitalizacji. Drugą możliwością jest opcjonalne wprowadzenie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na wyznaczonym obszarze rewitalizacji, przy czym termin obowiązywania uprawnień i zakazów zapisanych w uchwale wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji został określony na 2 lata od wejścia w życie uchwały.

Dodatkowy zakres kompetencji gminy odnoszący się już bezpośrednio do miejscowych planów rewitalizacji został zawarty w art. 37g ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym wymieniony został katalog fakultatywnych ustaleń możliwych do wprowadzenia w miejscowym planie rewitalizacji. Ustalenia te odnoszą się zarówno do zagadnień związanych z kształtowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, jak i do kwestii zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, w tym formy architektonicznej obiektów.

Tabela 1. Rozszerzenie kompetencji samorządów lokalnych w kontekście ustaleń możliwych do uwzględnienia w miejscowych planach rewitalizacji

Podstawa prawna z ustawy o planowaniu			Zapis z ustawy o planowaniu	
Art.	Ust.	Pkt		
37g	2	1	<i>„zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą”</i>	ZA
		2	<i>„ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków”</i>	ZA
		3	<i>„szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic”</i>	ZA
		4	<i>„zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej”</i>	FP
		5	<i>„maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę”</i>	FP

Objaśnienia: Rozszerzenie kompetencji samorządów lokalnych w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej (FP) oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (ZA)

Źródło: opracowanie własne w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)

Tabela 2. Szczegółowy zakres ustaleń możliwych do zapisania w planach rewitalizacji

Elementy z ustawy o planowaniu, możliwe do określenia w planie rewitalizacji, w zależności od potrzeb	Zakres wynikający z rozporządzenia MiiB z 2016 r. w odniesieniu do poszczególnych elementów z ustawy o planowaniu
<i>zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą</i>	<ul style="list-style-type: none"> • minimalne oraz maksymalne odległości pomiędzy budynkami, które ze sobą sąsiadują, a także różnice w wysokościach pomiędzy nimi, • zasady dotyczące kształtowania formy budynków, w tym: <ul style="list-style-type: none"> – proporcje i kształt bryły budynku, – proporcje wysokości elementów górnej części frontowej elewacji do wysokości dachu, – poziom parteru, – wielkość oraz proporcje otworów drzwiowych i okiennych, podcieni, a także procentowy udział przeszkleń w elewacji, • zasady używania zewnętrznych materiałów wykończeniowych, ich rodzaj oraz jakość, • zasady używania oraz eksponowania zewnętrznych elementów, w tym konstrukcyjnych oraz zdobniczych.
<i>ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków</i>	<ul style="list-style-type: none"> • szczegółowa kolorystyka elewacji, • cechy stolarki okiennej oraz drzwiowej takie jak kolor, podziały i materiały, • zasady dotyczące ocieplania elewacji, • przekształcenia konstrukcji, formy, układu oraz powierzchni elewacji.
<i>szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic</i>	<ul style="list-style-type: none"> • sposób wykorzystywania terenów, • powiązania funkcjonalne, w tym również terenów zielonych, z: <ul style="list-style-type: none"> – otaczającymi budynkami, – infrastrukturą transportową, – innymi terenami, • urządzenie i lokalizacja zieleni, w tym: <ul style="list-style-type: none"> – gatunki roślin, – struktura, – wysokość, – funkcja, • dostępność dla osób niepełnosprawnych,

	<ul style="list-style-type: none"> • koncepcja organizacji ruchu w obszarze dróg publicznych, • elementy pasa drogowego.
zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej	<ul style="list-style-type: none"> • rodzaj działalności, • działalność w parterach budynków.
ustalenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę	<ul style="list-style-type: none"> • maksymalna wielkość powierzchni sprzedaży, • dopuszczalna liczba obiektów handlowych.
zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i	<ul style="list-style-type: none"> • charakterystyka inwestycji uzupełniającej, w tym przede wszystkim lokalizacja i podstawowe parametry techniczne oraz: • powiązania z sieciami uzbrojenia, • funkcje inwestycji, • funkcje lokali, powierzchnia oraz ich lokalizacja w budynku.

Źródło: opracowanie własne w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 1032)

Ponadto, zgodnie z art. 37g ust. 3, miejscowy plan rewitalizacji może być wykonany w skali zawierającej się w przedziale od 1:100 do 1:1 000, a jej wybór zależy od zaistniałych potrzeb. To uszczegółowienie z jednej strony może przyczynić się do bardziej precyzyjnego sporządzania dokumentu i ograniczenia niejasności na poziomie wdrożeniowym (wydawania pozwoleń na budowę), z drugiej jednak niesie ze sobą zagrożenia w zakresie nadmiernego uszczegółowienia zagadnień, które powinny być rozstrzygane dopiero na poziomie projektu budowlanego. Należy podkreślić, że przygotowanie miejscowego planu rewitalizacji obliuguje gminę do opracowania „wizualizacji” rozwiązań zawartych w dokumencie w postaci koncepcji urbanistycznej obszaru opracowania, modelu struktury przestrzennej tego obszaru, a także ujęć elewacji budynków.

7.5. Dyskusja

Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Wizualizacja ustaleń planu

Jakość przestrzeni w sposób bezpośredni i pośredni oddziałuje na życie społeczne i gospodarcze, a forma urbanistyczna może stanowić ważny element budowania wizerunku oraz ochrony tożsamości miejsca (Jopek 2018). Co za tym idzie, w miejscowym planie rewitalizacji zdecydowanie większy nacisk położony został na harmonię i kompozycję układu przestrzennego, jakość rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, a przede wszystkim na konieczność doprecyzowania wizji przekształceń). Za szczególnie istotne uznać należy wymagania w zakresie wizualizacji przyjętych w dokumencie rozwiązań. Zgodnie z § 4 rozporządzenia MliB z 2016 roku ustawodawca podzielił elementy, z których składa się wizualizacja, na obligatoryjne oraz fakultatywne. W skład grupy elementów, które muszą tworzyć wizualizację, wchodzi:

- koncepcja urbanistyczna, którą mogą tworzyć zobrazowania poszczególnych etapów realizacji ustaleń planu rewitalizacji, określenie granic terenów, dla których konieczne będzie zawarcie umowy urbanistycznej czy dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości, a także wskazanie lokalizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych (ryc. 1),
- trójwymiarowe fotorealistyczne modele struktury przestrzennej (ryc. 2),
- część widoków charakterystycznych elewacji lub ich rozwinięć wraz z najbliższym otoczeniem od strony przestrzeni publicznych (ryc. 3).

Do drugiej grupy elementów, które w zależności od potrzeb mogą wejść w skład wizualizacji, zaliczają się:

- ujęcia koncepcji wpasowanych w zdjęcia wykonane z samolotu,
- koncepcje zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznych,
- koncepcje fragmentów obszaru opracowania, które są dla niego charakterystyczne,
- przekroje terenów przestrzeni publicznych i pasów drogowych.



Ryc. 1. Koncepcja urbanistyczna dla obszaru historycznego centrum Wielunia – projekt koncepcyjny wykonany w ramach pracy dyplomowej magisterskiej.

Źródło: opracowanie autorstwa Rafała Purzyńskiego (Purzyński 2021)

Rozszerzony zakres prezentacji graficznej planowanych przekształceń może wpłynąć na lepszy społeczny odbiór planu rewitalizacji oraz pełniejsze zrozumienie prezentowanych treści. Tradycyjne miejscowe plany zagospodarowania ukazują jedynie możliwości zabudowania terenów poprzez wskazanie funkcji zabudowy, linii zabudowy, a ustalenia tekstowe zawarte w uchwałach często są niezrozumiałe dla osób, które nie mają na co dzień styczności z tego typu dokumentami. Uszczegółowienie zasad prezentacji, w szczególności wymóg dotyczący wykonania koncepcji urbanistycznej (ryc. 1) oraz trójwymiarowych modeli struktury przestrzennej (ryc. 2), nakłada na projektantów obowiązek znacznie bardziej szczegółowej analizy poszczególnych działek, możliwości przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz definiowania współczynników urbanistycznych z uwzględnieniem realnej docelowej wizji przekształceń. Jest to szansa na eliminowanie opracowań opartych jedynie na bezrefleksyjnym kopiowaniu współczynników i parametrów bez rozważań nad ich konsekwencjami dla możliwości zagospodarowania poszczególnych, jednostkowo traktowanych

nieruchomości. Ma to szczególne znaczenie na obszarach historycznych centrów małych miast. Są to bowiem tereny nacechowane stosunkowo wysokim stopniem zainwestowania już w stanie istniejącym, co generuje nagromadzenie różnorodnych konfliktów zarówno natury przestrzennej jak i funkcjonalnej (Zagroba 2016). Za szczególnie istotną uznać należy problematykę uzupełnień zabudowy pierzejowej (tzw. „plomb”). Działki zlokalizowane wzdłuż głównych placów i rynków, a także odchodzących od nich głównych dróg wymagają niejednokrotnie jednostkowego podejścia i szczegółowej analizy możliwości inwestycyjnej (co wynika np. z wielkości, kształtu działki lub sposobu oraz stopnia bieżącego zagospodarowania). Konieczność wykonania koncepcji urbanistycznej oraz modelu staje się szansą na pogłębienie procesu projektowego i wzmocnienie merytoryczne opracowań.

Ponadto, może okazać się niezwykle ważnym elementem procesu partycypacji. Wizualizacja docelowych przekształceń pozwala bowiem nie tylko na lepsze zrozumienie podejmowanych działań przez podmioty zaangażowane w proces przekształceń (mieszkańców, inwestorów, itd.), ale także stwarza szanse na zaprezentowanie wizji, wykreowanie w świadomości mieszkańców celu realizowanych przedsięwzięć i zaangażowanie ich w podejmowane działania rewitalizacyjne, co jest w zasadzie kluczowym elementem skuteczności inicjatyw naprawczych.

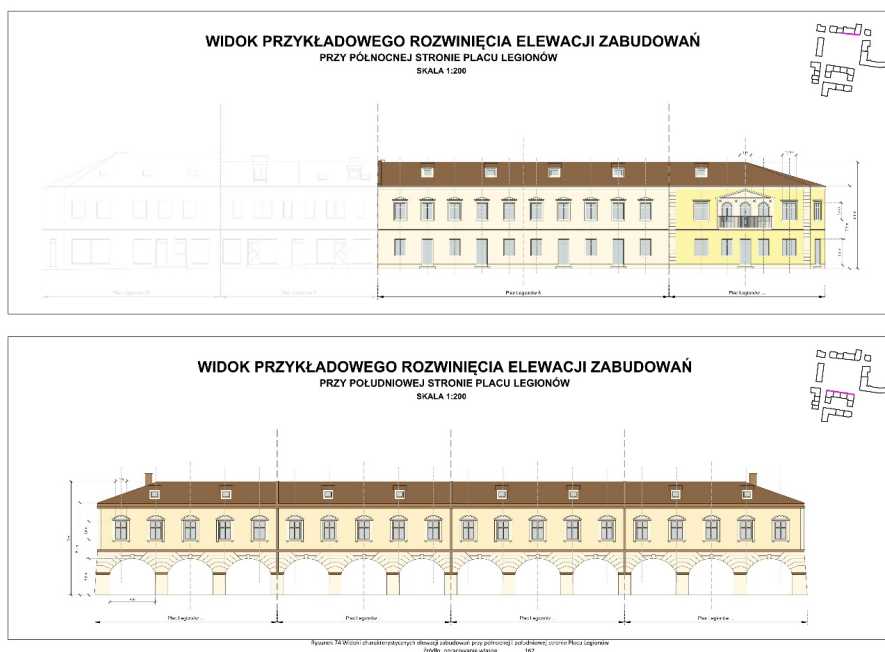


Ryc. 2. Model dla koncepcji zagospodarowania historycznego centrum Wielunia, przykładowe ujęcia – projekt koncepcyjny wykonany w ramach pracy dyplomowej magisterskiej.

Źródło: opracowanie autorstwa Rafała Purzyńskiego (Purzyński 2021)

Jest to szczególnie ważne w odniesieniu do właścicieli nieruchomości, eliminuje bowiem, a przynajmniej ogranicza, poczucie niepewności związane z kierunkiem działań przestrzennych. Co więcej, zarysowując wizję może przyczynić się do aktywizacji społeczności w zakresie przedsiębiorczości lub obrotu nieruchomościami.

W tym kontekście dobrze zaprojektowana przestrzeń jawi się jako element wsparcia aktywności społecznej oraz aktywizacji zawodowej (Wiśniewski 2017). Jednocześnie należy mieć na uwadze fakt, że rozszerzenie formy prezentacji projektu, powiązane z koniecznością rozstrzygnięć dotyczących lokalizacji oraz charakteru realizowanej zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznej kładzie szczególny nacisk na kompetencje zespołu projektowego nie tylko w zakresie szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej, ale także architektury (w tym architektury zespołów).



Ryc. 3. Rozwinięcie przykładowej pierzei przygotowanej w ramach wizualizacji koncepcji urbanistycznej oraz zapis w miejscowym planie rewitalizacji – projekt koncepcyjny wykonany w ramach pracy dyplomowej magisterskiej.

Źródło: opracowanie autorstwa Rafała Purzyńskiego (Purzyński 2021)

Określanie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą oraz ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków

Projektowanie urbanistyczne jest działalnością szczególną, nigdy nie tworzy bowiem dzieła skończonego. Urbanista przystępując do swojej pracy musi osadzić decyzje w środowisku zastanym, przewidzieć ich potencjalne skutki i pozostawić pole do uszczegółowionych działań na etapie wdrożenia poszczególnych idei. Odnosi się to głównie do struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przekształceń obszarów zurbanizowanych o złożonym, kumulatywnym charakterze, do których zaliczyć można właśnie zdegradowane obszary historycznych centrów. Zaakcentowanie przez ustawodawcę potrzeb w zakresie doprecyzowania zasad kształtowania zabudowy (ryc. 3), w tym formy obiektów, proporcji i kształtu budynków, a nawet zasad wykorzystania elementów zdobniczych, wskazuje na położenie większego nacisku na potrzebę spójności i kontekstualności przekształcanych obszarów. Wymieniony w rozporządzeniu dopuszczalny zakres ustaleń (tabela 2) staje się istotnym narzędziem w ochronie krajobrazu kulturowego, zachowania oryginalnych miejscowych form urbanistycznych i architektonicznych oraz kształtowania obrazu miasta w zgodzie z jego tożsamością. Jest to istotna kwestia zwłaszcza w kontekście przeciwdziałania unifikacji oraz ochrony lokalnego „języka form”. Jak podkreśla Szlachetko, art. 37g ust. 2 pkt 1 (oraz § 3 pkt 1 rozporządzenia) nie wprowadza do porządku prawnego żadnej nowości, a jedynie dookreśla i uszczegóławia zasady gospodarowania przestrzennego wyrażone w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy planistycznej, które być może okazały się wcześniej nie w pełni zrozumiałe i niejasne zarówno dla władz samorządowych, jak i dla projektantów (Szlachetko 2017). Wymieniając literalnie zakres kompetencji rozporządzenie wzmacnia jednak decyzyjność samorządu w zakresie kształtowania fizycznego obrazu miasta. Należy jednak podkreślić, że tak zdefiniowany katalog ustaleń planistycznych wymaga przede wszystkim bardzo szczegółowej analizy stanu istniejącego, badań cech architektury lokalnej, a także pogłębionej koncepcji urbanistycznej, która będzie obrazowała docelowy charakter zmian i analizowała możliwości przekształceń tkanki architektonicznej w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości. Wydaje się również, że ustalenie szczegółowych parametrów kształtowania bryły (aż po kolorystykę i detal) wymaga rozszerzonych kompetencji architektonicznych. Dotyczy to zarówno ujęcia obszarowego, w tym zrozumienia zasad kompozycji będącej efektem ewolucyjnego charakteru obszaru (a w przypadku małych miast historycznych wyposażonego często w dodatkowe znaczenia symboliczne), jak i ujęcia bryłowego związanego z rozpoznaniem lokalnego języka form, a wręcz stworzenia swoistego wzornika, który mógłby stać się podstawą projektowania obiektów spójnych stylistycznie. Kompetencje te wydają się być szczególnie istotne z punktu widzenia skuteczności miejscowego planu rewitalizacji na poziomie wdrożeniowym.

Szczegółowość zapisów musi iść bowiem w parze z ich merytoryczną poprawnością. Należy w szczególności eliminować błędy wynikające z niezrozumienia wpływu poszczególnych zapisów na możliwości kształtowania zespołów architektonicznych i kształtowania bryły. Konieczne wydaje się zachowanie balansu pomiędzy dookreśleniem zasad realizacji zabudowy a pozostawieniem swobody twórczej, niezbędnej na etapie realizacji projektu budowlanego.

Szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych w tym urządzenia i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic

Istotną nowością normatywną pogłębiającą zakres ingerencji władz lokalnych w proces organizacji przestrzeni publicznej jest art. 37g ust. 2 pkt 3. Rozszerzenie kompetencji samorządu w odniesieniu do urządzania przestrzeni publicznych wydaje się być realną szansą na wzmocnienie obecności zieleni, zwłaszcza w obszarach centralnych miast. Utworzenie nowych parków, ogródków, alei, skwerów i innych form użytkowych oraz dekoracyjnych, a także wprowadzenie zieleni wzdłuż ulic miejskich, wykorzystanie jej jako tworzywa kompozycji i struktury układów przestrzennych, może skutkować nie tylko poprawą właściwości klimatycznych miasta (np. przeciwdziałanie wyspom ciepła, pochłanianie zanieczyszczeń, ograniczanie hałasu), ale także wzrostem estetyki przestrzeni publicznej oraz wzmocnieniem jej społecznej roli. Tereny zieleni miejskiej pełnią bowiem nie tylko funkcje estetyczne, proekologiczne czy techniczne, ale w dużej mierze kształtują postawę mieszkańców wobec miejsca zamieszkania. Dobrze zaprojektowana zieleń może pogłębiać poczucie przynależności, swojskości, może także łagodzić stany napięcia emocjonalnego i wpływać na poprawę jakości życia. Ponadto, jak podkreśla Franta, może stać się elementem „reżyserowania” stanów emocjonalnych, a tym samym ludzkich zachowań (Franta 2004). Zieleń może stanowić również ważny element organizacji ruchu, zwłaszcza w zakresie jego uspokojenia za pomocą rozwiązań strukturalnych (prowadzenia jezdni), a nie tylko progów zwalniających. Wdrażanie idei znanej bardziej z woonerfów, gdzie komunikacja kołowa stanowi raczej uzupełnienie ulicy rozumianej jako przestrzeń publiczna – społeczna. Nie bez znaczenia wydaje się jednak fakt obowiązywania ograniczających przepisów dotyczących sytuowania drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W myśl § 52 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. z 2016 r., poz. 124) dopuszczalna jest wprawdzie obecność pasa zieleni w obrębie pasa drogowego, jeżeli pełni funkcje estetyczne lub związane z ochroną środowiska, jednak § 53 stanowi, że szerokość pasa zieleni, zapewniająca wystarczające warunki jej wegetacji i pielęgnacji powinna wynosić co najmniej 3,0 m, jeżeli jest to rząd drzew, żywopłot lub pasmo krzewów. Jednocześnie w punkcie 3 wspomnianego

paragrafu ustawodawca określił minimalną odległość pnia drzewa od krawędzi jezdni na 3,0 m, pozwalając na zmniejszenie tej wartości jedynie przy rozbudowie i przebudowie drogi. O ile założenie, że pas zieleni, w którym planowane są nasadzenia drzew, winien mieć powyższą szerokość (minimum 3 m), można potraktować jako racjonalne w sytuacji wprowadzania gatunków drzew o dużych rozmiarach z rozbudowanymi systemami korzeniowymi, o tyle w przypadku średnich i małych – a takie przeważają przy miejskich ulicach, wartość ta wydaje się być nieadekwatna do sytuacji i w rezultacie prowadzi do eliminowania możliwości nasadzeń nawet niskich drzew przy nowo projektowanych ulicach. W obszarach historycznych centrów można wprawdzie korzystać z dopuszczalnego dla przebudowy zmniejszenia parametrów, jednak usprawnienia systemu komunikacyjnego, a zwłaszcza udrażnianie wnętrza kwartałów, wymaga często wprowadzenia dodatkowych układów drogowych (ulic lub ciągów pieszo-jezdnych), w obrębie których zieleni, w tym zieleni wysoka, wydaje się być elementem niezbędnym.

Ważnym czynnikiem poprawy jakości przestrzeni publicznej, w tym ograniczenia uciążliwości wynikających z obecności transportu, jest także wprowadzona przez ustawodawcę możliwość zdefiniowania szczegółowych ustaleń dotyczących koncepcji organizacji ruchu drogowego. Regulacje te dotyczyć mogą ruchu na drogach publicznych, jak i samych przekrojów ulic. W zakresie wprowadzenia wspomnianej powyżej koncepcji organizacji ruchu art. 37g ust. 5 ustawy planistycznej odsyła do ustawy prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2021 r., poz. 450 z późn. zm.), informując jednocześnie, iż ustalenia koncepcji zaczynają obowiązywać po wprowadzeniu przez stosowny organ odpowiedzialny za zarządzanie ruchem nowej organizacji ruchu. Oznacza to, że plan rewitalizacji określa samą koncepcję, a za jej ustalenie i wprowadzenie odpowiada zarządca ruchu. Zapis ten jest o tyle istotny, że nie powoduje naruszenia kompetencji zarządzającego ruchem organu (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz* 2016). Jednocześnie należy podkreślić, że możliwość opracowania spójnej koncepcji organizacji ruchu drogowego jest realną szansą na wdrożenie rozwiązań systemowych (z ograniczeniem ruchu lub wyłączeniem z ruchu wybranych dróg lub ich fragmentów), a także tworzenia ciągów jezdnych oraz systemu parkowania w zgodzie z zapotrzebowaniem społecznym. W przypadku miast małych należy jednak mieć na uwadze fakt, że w pełni skuteczna koncepcja organizacji ruchu drogowego powinna z reguły obejmować teren całego miasta, a nie tylko obszar bezpośrednio objęty planem rewitalizacji. System powiązań komunikacyjnych jest na tyle niewielki, że decyzje podejmowane w obszarze opracowania mogą skutkować istotnymi zmianami dla terenów sąsiednich. Jednocześnie rozwiązania transportowe (siatka ulic, rozmieszczenie przystanków lub dworców autobusowych, przebieg dróg wyższego rzędu, system parkowania) zlokalizowane poza obszarem rewitalizacji będą na niego oddziaływać w sposób bezpośredni i znaczący. Wydaje się zatem, że rozwiązania strategiczne, zmierzające

do odciążenia obszarów centralnych miast pod względem komunikacyjnym powinny być podejmowane w większej skali (system obwodnic lub dróg odbarczeniowych, system parkingów „parkuj i idź” itd.), a na poziomie planów rewitalizacji powinno mieć miejsce doszczegółowienie rozwiązań adekwatne do skali opracowania. Dodatkowo warto zwrócić uwagę na możliwość doprecyzowania przez władze lokalne zasad dotyczących sytuowania (a także kształtowania formy) obiektów małej architektury w tym mebli miejskich (np.: ławki, krzesła, wiaty przystanków autobusowych, słupy i tablice ogłoszeniowe a nawet ogrodzenia), które mają wpływ na funkcjonalność i estetykę przestrzeni publicznej (Szlachetko 2017). Taki zakres prerogatyw daje szansę na zachowanie spójności stylistycznej przestrzeni także w zakresie detalu i wyposażenia przestrzeni miejskiej. Jest to zagadnienie istotne, ponieważ forma oraz jakość tych elementów wyposażenia w dużej mierze rzutują na wizerunek obszaru. Zachowanie spójności form architektonicznych (na poziomie obiektów oraz detalu urbanistycznego) jest jednym z zasadniczych obszarów osiągnięcia harmonii przestrzennej, która staje się wyrazem ładu przestrzennego.

Porządkowanie i wzmacnianie struktury funkcjonalno-przestrzennej

Wstrzymanie wydawania decyzji o warunkach zabudowy

Jedną z podstawowych przyczyn zaburzeń przestrzennych i strukturalnych, a przede wszystkim ograniczeniem w zakresie realizacji polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań, jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, których konstrukcja prawna nie wiąże ich z dokumentami wyższego rzędu (Czekiel-Świtalska, Świtalska 2017). Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ustawa o rewitalizacji umożliwiła jednak wydłużenie tego okresu. W przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały, o której mowa w art. 8 lub art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, rada gminy może odmówić wszczęcia postępowania (lub zawiesić wszczęte) w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale. Wprowadzenie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich albo wyszczególnionych zmian sposobu zagospodarowania oznacza ograniczenie elementów niepewności wynikających z procedury administracyjnej (rozbieżności interpretacyjne w zakresie analizy urbanistycznej, rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w trybie instancyjnym) i przekazanie pełnej decyzyjności w kwestii przeznaczenia nieruchomości i parametrów jej

zabudowy w ręce samorządu lokalnego. Są to normy prawa administracyjnego, które wzmacniają pozycję negocjacyjną samorządu w relacjach z inwestorami prywatnymi. Jest to o tyle ważne, że jak podkreśla Skalski rewitalizacja to również umiejętność „zarządzania kontekstem”, a w tym kontekście działa każdy inwestor. Operatorzy rewitalizacji w krajach zachodnich twierdzą, że przy sprawnym kontekście instytucjonalnym i finansowym 80% sukcesu pozostaje wówczas w sferze psychologii i negocjacji (Skalski 2018). Jednocześnie należy pamiętać, że wprowadzenie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy w zbyt szerokim zakresie i na zbyt rozległym obszarze – a takie zagrożenie istnieje w sytuacji, gdy specjalna strefa rewitalizacji obejmie cały obszar rewitalizacji – może spowodować, w obliczu długotrwałych procedur sporządzania planu miejscowego, paraliż inwestycyjny i wstrzymanie wszelkich procesów budowlanych. Należy więc stosować ten instrument ze szczególną ostrożnością (Mikuła 2017).

Umowa urbanistyczna

Zgodnie z art. 37i ustawy planistycznej miejscowy plan rewitalizacji może narzucić na inwestora dodatkowe obowiązki warunkujące możliwość realizacji głównej inwestycji na działce. W świetle ww. ustawy inwestor może zostać zobligowany do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej, lokali mieszkalnych lub przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej bądź sportowej. Przyszłe operowanie obiektami powstałymi w wyniku inwestycji uzupełniającej musi jednak odbywać się poprzez podmioty, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku. Zobowiązanie przyjmuje formę umowy urbanistycznej (którą należy zaliczyć do umów dwustronnych i niewładczych prawnych form działania administracji o charakterze cywilnoprawnym) zawieranej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego (Ruczkowski 2020). Co ważne, zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części, przy czym zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji w umowie określony może zostać zakres, specyfikacja techniczna i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Może zawierać także dodatkowe ustalenia, w tym etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełnienie innych warunków w niej określonych (zasady odpowiedzialności kontraktowej, kary umowne, zasady dotyczące rękoiemi itd.) (Złakowski 2018). Niedopuszczalnym jest jednak zamieszczanie w umowie urbanistycznej warunków, które nie są związane z jej zasadniczym celem (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz* 2016). W tym świetle umowa urbanistyczna konkretyzuje i operacjonalizuje ustalenia miejscowego planu rewitalizacji (Szlachetko 2017). Co za tym idzie należałoby uznać, że umowa urbanistyczna

stanowi jedno z najciekawszych nowych narzędzi wprowadzonych przez ustawę, które realnie może przyczynić się do realizacji idei miasta kompaktowego oraz uzyskania spójności społeczno-gospodarczej i przestrzennej, które to zadania należy postrzegać jako główne cele zrównoważonej rewitalizacji (Wojnarowska 2016). Na szczególną uwagę zasługuje przede wszystkim możliwość wprowadzenia (lub zintensyfikowania) obecności funkcji mieszkaniowej na terenie objętym planem rewitalizacji. Utrzymanie właściwej struktury funkcjonalnej i równowagi pomiędzy funkcjami usługowymi i mieszkaniowymi staje się szczególnie ważne z punktu widzenia funkcjonowania obszarów centralnych miast. Nie tylko przyczynia się do przeciwdziałania rozlewaniu się miasta⁴, a w konsekwencji nasilenia migracji dobowych pomiędzy centrum a obszarami peryferyjnymi (Brzezińska-Rawa, Sylwestrzak 2021), ale także może wpływać na poprawę kontroli społecznej, a tym samym na wzrost poczucia bezpieczeństwa. Istotnym skutkiem wydaje się także możliwość poprawy struktury demograficznej mieszkańców rewitalizowanego obszaru. Wprowadzenie funkcji o charakterze usługowym (działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej bądź sportowej) staje się szansą na wzmocnienie czynników miasto- oraz centrotwórczych, a także na poprawę dostępności do wybranych usług ze szczególnym uwzględnieniem tych, które mogą odgrywać istotną rolę w procesie rewitalizacji o charakterze społecznym (przeciwdziałanie patologiom, wykluczeniu społecznemu itd.). Można zatem przyjąć, że umowa urbanistyczna jawi się jako narzędzie wspierające procesy partycypacji społecznej (*Ustawa krajobrazowa, rewitalizacyjna i metropolitalna. Komentarz...*, 2016). Jak dowodzą przykłady niemieckie współdziałanie gmin z podmiotami prywatnymi w zakresie rozwoju miasta w drodze zawierania tzw. porozumień urbanistycznych (*städtebauliche Verträge*) może umożliwić realizację ważnych z punktu widzenia danego obszaru przedsięwzięć (Marx 2003), do których zaliczyć można m.in. budowę lub modernizację niezbędnej infrastruktury społecznej np. przedszkoli, szkół, domów pomocy społecznej lub budowę bądź modernizację infrastruktury technicznej (Burmeister 2003)⁵.

Podstawową wątpliwość w warunkach polskich co do skuteczności omawianego narzędzia, zwłaszcza w kontekście rewitalizacji obszarów centralnych miast, rodzi jednak warunek stosowania umów urbanistycznych **jedynie**

⁴ Warto podkreślić, że: „Rozrastające się miasta stanowią barierę realizacji celu zrównoważonego rozwoju we wszystkich trzech wymiarach. Rozlewanie się miast i zwiększanie ich obszaru przyczynia się do wydłużenia czasu dojazdu do pracy i centrów usługowych, wywołując negatywne skutki zdrowotne i społeczne u mieszkańców, a także ekonomiczne – zarówno dla miast ze względu na konieczność rozbudowy i utrzymania infrastruktury technicznej, jak i dla gospodarstw domowych w związku ze zwiększonymi wydatkami na podatki, transport i służbę zdrowia” (Sobol 2005).

⁵ Szerzej na temat prawnych form działania administracji niemieckiej (Maurer, Waldhoff 2020).

do nieruchomości niezabudowanych. Zasada ta stoi bowiem w sprzeczności z charakterem urbanistycznym miejskich obszarów zdegradowanych, które najczęściej odznaczają się bogatą istniejącą strukturą zabudowy oraz wysoką intensywnością, a istota ich kryzysu tkwi w utracie funkcji lub walorów użytkowych i estetycznych (Mikuła 2017). Nie bez znaczenia jest również brak doprecyzowania pojęcia „nieruchomość niezabudowana”. Należy bowiem podkreślić, że w przypadku inwestycji wymagającej rozbiórki istniejących obiektów nieruchomość na pewnym etapie osiągnie stan „niezabudowania” po to, by możliwa była realizacja nowej inwestycji w zgodzie z intencjami inwestora, a na warunkach określonych przez miejscowy plan rewitalizacji. Dodatkową wątpliwość budzi ponadto kwestia określania granic nieruchomości niezabudowanej, co w szczególności podkreśla Mikuła, słusznie zauważając, że docelowa struktura własnościowa (w tym obszary inwestycyjne) nie są przecież warunkowane wprost istniejącymi podziałami geodezyjnymi (Mikuła 2017). Nie bez znaczenia wydaje się również brak doprecyzowania wymiaru zobowiązań inwestora. W myśl ustawy ma on być „proporcjonalny” do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu rewitalizacji. Brak jest jednak konkretnej wykładni w odniesieniu do zwrotu „proporcjonalny”. Zdaniem Macieja Nowaka można przyjąć, że ustawodawcy chodziło o to, że wymiar zobowiązań inwestora nie może być większy niż wzrost wartości nieruchomości mający miejsce w wyniku uchwalenia MPR. Tym niemniej gmina, ustalając zakres konkretnych zobowiązań potencjalnego inwestora w ramach planu powinna dążyć do tego, aby proponowane warunki były choć w niewielkim stopniu atrakcyjne (Nowak 2019). Należy zatem postawić tezę, którą wyprowadzić można w oparciu o przykłady niemieckie, że w przypadku umów urbanistycznych pod uwagę muszą być brane interesy ekonomiczne inwestora (Nelicki, Zachariasz 2008). Reasumując, umowa urbanistyczna, która mogłaby stać się jednym z istotniejszych narzędzi kształtowania struktury funkcjonalnej miejskich obszarów zdegradowanych, wydaje się być niedoprecyzowana w sensie formalnym i nieprzystosowana do ich specyfiki. Tym samym z automatu przesuwana jest na margines działań rewitalizacyjnych w obszarach silnie zurbanizowanych.

Zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej

Możliwości interwencji władzy lokalnej w strukturę funkcjonalną obszaru rewitalizacji w znacznym stopniu poszerza art. 37g ust. 2 pkt 4. Zezwala on bowiem na wprowadzenie zakazów lub ograniczeń w zakresie prowadzenia działalności handlowej lub usługowej, co jest daleko idącym rozszerzeniem kompetencji samorządu w stosunku do klasycznego planu zagospodarowania przestrzennego. Szlachetko zwraca uwagę, że ten zakres prerogatyw sprawia iż Miejskowy Plan Rewitalizacji należy postrzegać jako instrument reglamentujący działalność

gospodarczą oraz działalność pożytku publicznego (Szlachetko 2017). Taka sytuacja pozwala na regulowanie zakresu działalności na obszarze zdegradowanym ze szczególnym uwzględnieniem możliwości zakazu tych działalności i usług, które w największym stopniu przyczyniają się do pogłębienia problemów społecznych (np. handel alkoholem) lub wpływają na negatywny wizerunek miejsca, przy czym organy gminy konstruując zakazy i ograniczenia mogą kierować się m.in. kryterium terytorialnym, kryterium podmiotu wykonującego działalność, kryterium przedmiotu działalności (np. wykluczyć konkretne funkcje). Należy jednak podkreślić, że wskazana materia ze względu na konstytucyjną zasadę wolności gospodarczej i własność prywatną jest niezwykle zawiła (Szlachetko 2017) i rodzi konsekwencje odszkodowawcze. Zgodnie z art. 37h ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu, w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wskutek zapisanych w planie rewitalizacji zakazów i ograniczeń w zakresie działalności handlowej i usługowej poszkodowanym przysługują odszkodowania od gminy. Organem ustalającym na żądanie pokrzywdzonego wysokość odszkodowania jest starosta przy czym ustanawia je w drodze decyzji administracyjnej. Co ważne, od jego decyzji nie ma możliwości odwołania do organu wyższego rzędu (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz 2016; Nowak 2019*)⁶. Warto podkreślić, że nie ma przeciwwskazań ustawodawcy, aby dochodzić odszkodowania za poniesioną szkodę (*damnum emergens*), ale również za korzyści, które poszkodowany mógłby uzyskać, gdyby nie nakazy planistyczne (*lucrum cessans*), co odróżnia MPR od klasycznego MPZP (Nowak 2019). Istotną z punktu widzenia właściciela nieruchomości kwestią jest także wynikający z ust. 4 omawianego artykułu zapis, w rozumieniu którego odszkodowania za ograniczenia wynikające z wprowadzenia planu rewitalizacji nie wykluczają roszczeń określonych w art. 36 ustawy o planowaniu, czyli między innymi odszkodowania za uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w zgodzie z przeznaczeniem dotychczasowym.

Interpretacja tego ustępu pozwala założyć, że nie występuje możliwość zaliczenia uzyskanego odszkodowania, o którym mowa a art. 37h ustawy o planowaniu, na poczet odszkodowania, o którym mowa w art. 36 (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz 2016*). W tym świetle instrument ograniczenia i zakazu prowadzenia działalności może okazać się dla władz lokalnych zbyt kosztowny i trudny do stosowania z uwagi na społeczną niechęć. Zamiast skutecznego wdrożenia może zatem stać się kolejnym martwym zapisem wykorzystywanym rzadko i to jedynie przez niektóre, bardziej świadome władze samorządowe, dysponujące jednocześnie większym budżetem

⁶ Jednakże pokrzywdzonemu przysługuje możliwość wniesienia powództwa do sądu w terminie określonym w art. 37h ust. 2, w przypadku gdy starosta nie wydał żadnej decyzji.

umożliwiający realizację ewentualnych, powstałych w wyniku ograniczeń, zobowiązań. Jednocześnie warto podkreślić, że w przypadku zastosowania omawianego instrumentu prawnego określone przez gminę zakazy i ograniczenia wchodzi w życie w konkretnie wskazanym terminie (od 6 do 12 miesięcy), co stanowi dość istotne „novum” w odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu nie tworzą bowiem jedynie warunków gospodarowania nieruchomością, których skutek pojawia się dopiero w chwili podjęcia przez inwestora działań na rzecz realizacji inwestycji (zapisy „bierne”), ale czynnie wymuszają zaistnienie zjawiska w określonym terminie. Taka relacja z jednej strony może znacząco zwiększyć skuteczność działań gminy, z drugiej jednak może stać się źródłem dodatkowych konfliktów, stanowi bowiem dotkliwą formę nacisku.

Ustalenie maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczbie

Kolejnym narzędziem mającym na celu organizację struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarach rewitalizowanych jest możliwość szczegółowego zdefiniowania warunków lokalizacji i zasad funkcjonowania obiektów handlowych. Ustawodawca umożliwia bardziej precyzyjne rozmieszczenie obiektów o wskazanej maksymalnej powierzchni sprzedaży, a także określenie ich dopuszczalnej liczby. Co jednak ważne, art. 37g ust. 2 pkt 5 pozwala m. in. organowi planistycznemu na ustalenie „maksymalnej” powierzchni sprzedaży obiektu handlowego, przy czym może on wprowadzić jeden stały limit powierzchniowy dla obiektów handlowych albo dokonać dywersyfikacji takich limitów (Szlachetko 2017). W sensie intencjonalnym należy postrzegać ten przepis jako umożliwienie gminom ograniczenia powstawania obiektów o znaczącej powierzchni sprzedaży, które stanowiłyby koncentrację handlu w konkretnym obszarze. Wynika to zapewne z faktu, że duże obiekty handlowe (np. galerie) prowadzą do ograniczenia występowania handlu zlokalizowanego w parterach obiektów mieszkalno-usługowych (np. kamienic), a tym samym przyczyniają się do „śmierci” typowych ulic handlowych czy też ograniczają dominującą rolę placów i rynków w tym zakresie. Te swoiste „miasta pod dachem” (Twardzik 2016) stają się szczególnym zagrożeniem dla miast małych i średnich, w których struktura usługowa jest niezwykle podatna na zmiany wywołane obecnością dużych obiektów handlowych. Należy jednak mieć na uwadze fakt, że stosunkowo niewielka powierzchnia tego typu ośrodków sprzyja lokalizacji galerii handlowych (i innych obiektów o zwiększonej powierzchni sprzedaży) w obszarach peryferyjnych (Masztalski 2014) – np. wzdłuż głównych arterii wjazdowych lub w sąsiedztwie rozwijających się osiedli zabudowy jedno- i wielorodzinnych. Co za tym idzie, ograniczenia w zakresie powierzchni sprzedaży w obszarze centrum miasta nie przyczynią się wprost do ochrony drobnego handlu miejskiego na tym terenie, a wręcz paradoksalnie

mogą prowadzić do wzmocnienia pozycji dużych sklepów znajdujących się poza obszarem rewitalizacji i „wysysania” przez nie życia z przestrzeni publicznych centrum. Dodatkowo dochodzi problem konkurencyjności. Rodzi się bowiem pytanie czy mniejsze sklepy będą w stanie dostarczyć niezbędny towar w oczekiwanej cenie i jakości. Oznacza to, że ustalenia w tym zakresie wymagają określenia „przebiegu” granicy opłacalności, która zatrzyma konsumentów w mieście, zamiast zachęcać ich do zaspokajania potrzeb w sąsiednich większych ośrodkach miejskich, co nie tylko prowadziłoby do odpływu konsumentów z obszaru rewitalizowanego, ale przyczyniłoby się do wzrostu poziomu dobowych migracji.

7.6. Wnioski końcowe

Miejscowy Plan Rewitalizacji stanowi szczególną odmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Może to być dokument wspierający rewitalizację oraz aktywizację obszarów historycznych centrów małych miast, choć jeden z głównych wprowadzonych przez niego instrumentów tj. umowa urbanistyczna, nie przystaje do specyfiki obszarów zainwestowanych i w tym zakresie może okazać się nieskuteczna.

Z uwagi na rozszerzenie kompetencji miejscowego planu rewitalizacji w zakresie kształtowania formy urbanistycznej i architektonicznej miasta, miejscowy plan rewitalizacji jawi się jako obiecujące narzędzie partycypacji społecznej, a także instrument wspomagający ochronę krajobrazu kulturowego, pozwalający na kształtowanie krajobrazu miasta w sposób świadomy i konsekwentny. Jednocześnie wydaje się, że aby osiągnąć skuteczność tego typu opracowań dla obszarów historycznych centrów małych miast na etapie wdrożeniowym za niezbędne uznać należy:

1. obligatoryjny udział w pracach zespołu projektowego architekta – urbanisty, który wzmocni kompetencyjnie zespół projektowy na poziomie analizy architektonicznej, a także będzie odpowiadał za poprawność zapisów dotyczących kształtowania architektury w zgodzie ze współczesną wiedzą urbanistyczną i architektoniczną;
2. pogłębienie badań o charakterze urbanistyczno-historycznym i architektonicznym mających na celu dookreślenie zasobu. Definiowanie zasad kształtowania zabudowy, zwłaszcza w odniesieniu do obszarów silnie zurbanizowanych o wielowiekowej tradycji, musi odbywać się z uwzględnieniem szczegółowej analizy lokalnego języka form architektonicznych, symboliki przestrzeni miejskiej oraz szeroko rozumianej struktury i kompozycji urbanistycznej. Narzucona przez ustawodawcę szczegółowość opracowań miejscowego planu rewitalizacji w zakresie rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych obarczona jest bowiem dużym ryzykiem wprowadzenia zasad niezgodnych z rodzimym krajobrazem kulturowym lub zasad, które mogą ograniczać twórczą

kontynuację regionalnych cech architektonicznych. Na etapie opracowywania wytycznych w zakresie kształtowania formy budynków niezbędne jest także znalezienie „złotego środka” pomiędzy narzuconym przez plan rygiem projektowym a pozostawioną architektowi i inwestorowi swobodą twórczą;

3. doprecyzowanie zasad zawierania umowy urbanistycznej dla obszarów zdegradowanych i dostosowania jej specyfiki do obszarów silnie zurbanizowanych, np. poprzez rozszerzenie zasad jej stosowania także na nieruchomości zabudowane, których dotychczasowa forma lub struktura (przestrzenna, funkcjonalna) jest zaburzona i tym samym może, a nawet powinna, podlegać przekształceniom w procesie zmian inicjowanych przez miejscowy plan rewitalizacji (np. wymaga rozbiórki);
4. określanie zasad rozmieszczenia obiektów handlowych dla obszarów historycznych centrów małych miast, na podstawie szczegółowych analiz obejmujących:
 - opłacalność podejmowanych inwestycji,
 - możliwości lokalizacyjne obiektów handlowych na terenie obszaru rewitalizowanego,
 - tendencje ekonomiczne oraz poziom konkurencyjności obiektów handlowych zlokalizowanych na terenie objętym miejscowym planem rewitalizacji,
 - strukturę funkcjonalno-przestrzenną całego miasta z uwzględnieniem tendencji do lokalizacji obiektów handlowych na obszarach peryferyjnych (za kluczowe uznać należy skutki potencjalnego wyrugowania funkcji handlowych na obrzeża miasta);
5. koordynację procesów aktywizacji obszarów centralnych, w tym wzmocnienia struktury funkcjonalnej (w szczególności usług o charakterze publicznym oraz komercyjnym) z porządkiem rozwiązań komunikacyjnych, w szczególności parkingowych, co jest warunkiem koniecznym wyeliminowania lub ograniczenia uciążliwości transportowych dla obszaru centrum, przy jednoczesnym wzroście ilości użytkowników;
6. ostrożne posługiwanie się zakazem wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów rewitalizowanych, który w przypadku małych miast, w obliczu długotrwałości procedury sporządzania planu miejscowego, może przyczynić się do całkowitego zablokowania działań inwestycyjnych.

Reasumując, Miejskowy Plan Rewitalizacji należy postrzegać jako narzędzie, które mogłoby znacząco wspomóc przekształcenia przestrzenno-funkcjonalne, a także przyczynić się do realnej rewitalizacji społecznej i ekonomicznej historycznych centrów miast, choć jego stosowanie wymaga znaczących kompetencji zarówno na poziomie projektowym jak i administracyjnym. Brak umiejętności realizacji zadań (przez projektantów oraz przedstawicieli samorządu) stawianych przed planem rewitalizacji może być nawet jedną z przyczyn ograniczonego zastosowania tego dokumentu w praktyce. Należy jednak podkreślić, że głównymi

powodami nikłego zainteresowania wdrażaniem Miejscowych Planów Rewitalizacji wydają się:

- ich zawilość proceduralna i ograniczenie jedynie do wyznaczonych obszarów rewitalizacji (zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji „obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy”) a także
- potencjalne wysokie obciążenie finansowe w stosunku do samorządu. Pogłębiona ingerencja w prawo własności (w tym m.in.: szczegółowe wytyczne architektoniczne, zobowiązania wynikające z umowy urbanistycznej a w szczególności czynny charakter zakazu lub ograniczenia prowadzenia wybranych działalności gospodarczych) niesie ze sobą nie tylko ryzyko braku akceptacji ze strony mieszkańców/inwestorów, ale przede wszystkim ryzyko znaczących odszkodowań. W tym kontekście, zwłaszcza w przypadku miast małych i średnich o ograniczonych możliwościach budżetowych, realne wdrożenie pełnego wachlarza rozwiązań oferowanych przez MPR mogłoby okazać się niemożliwe z uwagi na skutki finansowe.

Literatura

- Bal-Domańska B., 2020, *Badania rewitalizacji na poziomie gmin*, „Samorząd Terytorialny”, 7–8: 95–108.
- Bieda A., 2017, *Urban renewal and the value of real properties*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 3(69): 5–28.
- Brzezińska-Rawa A., Sylwestrzak D., 2021, *Prawne podstawy działania gmin za pomocą instrumentów planistycznych w zakresie migracji*, „Samorząd Terytorialny”, 9: 65–76.
- Burmeister T., 2003, *Der städtebauliche Vertrag als rechtliches Instrument der Kooperation mit Privaten bei der Baulandentwicklung und erschließung*, Dissertation, Technische Universität Berlin, Berlin. <http://dx.doi.org/10.14279/depositonce-715>
- Cieślak A., 2018, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako narzędzie kształtowania krajobrazu małego miasta. Wybrane zagadnienia*, „Przestrzeń i Forma”, 35: 177–206. <https://doi.org/10.21005/pif.2018.35.D-01>
- Czekiel-Świtalska E., Świtalska A., 2017, *Planowanie czy zagospodarowanie przestrzenne*, „Teki Komisji Urbanistyki i Architektury O/PAN w Krakowie”, 45: 309–317.
- Franta A., 2004, *Reżyseria przestrzeni: o doskonaleniu przestrzeni publicznej miasta*, Monografia, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Glasson J., Wood G., 2009, *Urban regeneration and impact assessment for social sustainability*, „Impact Assessment and Project Appraisal”, 27(4): 283–290. <https://doi.org/10.3152/146155109X480358>
- Jackson C., 2018, *The effect of urban renewal on fragmented social and political engagement in urban environments*, „Journal of Urban Affairs”, 41(4): 503–517. <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1478225>

- Jopek D., 2018, *Czynniki kształtujące przestrzenną formę miasta*, „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna”, 42: 81–89.
- Kosiński W., 2000, *Aktywizacja turystyczna małych miast. Aspekty architektoniczno-krajobrazowe*, Monografia 269, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Legutko-Kobus P., Nowak M.J., 2020, *Niesprawność władz publicznych w świetle prawnoprzestrzennych i partycypacyjnych narzędzi rewitalizacji*, „Studia z Polityki Publicznej”, 7(3(270)): 117–135. <https://doi.org/10.33119/KSzPP/2020.3.7>
- Marx S.P., 2003, *Europäisches Planungsrecht und Public Private Partnerships im Städtebau*, Buch, Universität Kassel, Kassel. <https://kobra.uni-kassel.de/handle/123456789/2006102315190?show=full>
- Masztalski R., 2014, *Miejsce handlu we współczesnej przestrzeni małego miasta Polski*, [w:] R. Masztalski (red.), *Współczesne funkcje handlowe w wybranych małych miastach województwa dolnośląskiego*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław: 9–20.
- Maurer H., Waldhoff Ch., 2020, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, Buch, C.H. Beck, ISBN online: 978-3-406-75897-3. <https://doi.org/10.17104/9783406758973>
- Mehdipanah R., Marra G., Melis G., Gelormino E., 2017, *Urban renewal, gentrification and health equity: a realist perspective*, „European Journal of Public Health”, 28(2): 243–248. <http://doi.org/10.1093/eurpub/ckx202>
- Mikuła Ł., 2017, *Nowe instrumenty ekonomiczne polityki miejskiej w świetle ustawy o rewitalizacji*, „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna”, 39(1): 47–60.
- Nelicki A., Zachariasz I., 2008, *Planowanie przestrzenne a udział podmiotów prywatnych w budowie infrastruktury publicznej. Rozwiązania polskie a wybranych krajów UE i USA*, „Samorząd Terytorialny”, 10: 29–41.
- Nowak M.J., 2015, *Nieefektywność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kształtowaniu ładu przestrzennego, a działania administracji publicznej*, „Biuletyn PAN Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju”, 257–258: 46–57.
- Nowak M.J., 2019, *Miejscowy plan rewitalizacji – szczególna forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (komentarz praktyczny)*, „LEX/el.” (dostęp: 18.12.2021).
- Nowakowski M., Bańkowska B., 2013, *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast (1910–2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa.
- Purzyński R., 2021, *A maximis ad minima. Rewitalizacja małego miasta na przykładzie Wielunia*, praca dyplomowa – magisterska, Instytut Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej, Łódź, promotor: dr inż. arch. Adriana Cieślak-Arkuszewska (materiał niepublikowany).
- Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, 2019, Jarczewski W., Kułaczowska A. (red.), Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu IRMiR, Warszawa–Kraków.
- Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako rezultaty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji*, 2018, A. Jadach-Sepiolo, A. Kułaczowska, A. Mróza (red.), Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa.
- Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miast*, 2016, Departament Infrastruktury, Najwyższa Izba Kontroli, Informacja o wynikach kontroli, Warszawa.
- Ruczkowski P., 2020, *Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji – charakter prawny i konsekwencje prawne jej zawarcia*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio G. Ius”, 67(1): 85–97.

- Skalski K., 2018, *Dziedzictwo kulturowe małych miast jako wektor rozwoju gospodarczego w programach rewitalizacji*, „Przeźren i Forma”, 34: 247–264. <https://doi.org/10.21005/pif.2018.34.C-09>
- Sobol A., 2005, *Małe miasta w teorii i praktyce zrównoważonego rozwoju*, [w:] K. Heffner (red.), *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Katowice: 43–52.
- Szlachetko J.H., 2017, *Miejscowy plan rewitalizacji a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Różnice w zakresie przedmiotowym upoważnienia ustawowego*, „Metropoliten. Przegląd Naukowy”, 1(7): 40–59.
- Szlachetko J.H., Szlachetko K., 2019, *Udział interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki rewitalizacyjnej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Twardzik M., 2016, *Oddziaływanie galerii handlowych na śródmiejskie ulice handlowe Katowic*, „Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 23(1): 67–85.
- Ustawa krajobrazowa, rewitalizacyjna i metropolitalna. Komentarz do przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 2016, M. Nowak, Z. Tokarzewska-Żarna (red.), C.H. Beck, Warszawa.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, 2016, M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz (red.), Wolters Kluwer, Warszawa.
- Wdowicka M., Mierzejewska L., 2012, *Chaos w zagospodarowaniu przestrzennym stref podmiejskich jako efekt braku zintegrowanego systemu planowania (na przykładzie strefy podmiejskiej Poznania)*, „Problemy Rozwoju Miast”, 1: 40–52.
- Wiśniewski J., 2017, *Program rewitalizacji w rozwoju miast. Przykład Lidzbarka Warmińskiego*, [w:] E. Strzelecka (red.), *Alternatywne modele rozwoju miast. Sieć miast Cittaslow*, Politechnika Łódzka, Łódź: 240–250.
- Wojnarowska A., 2016, *Inwestycje mieszkaniowe w ramach programów rewitalizacji centrum Łodzi*, „Space–Society–Economy”, 15: 69–88. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.15.06>
- Zagroba M., 2016, *Problems of the Revitalization of Historic Centres in Small Towns in the North-Eastern Poland*, „Gazi University Journal of Science”, 4: 723–729.
- Złakowski Ł., 2018, *Komentarz do art. 37i*, [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Warszawa: 363.

Dokumenty

- Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2021 r., poz. 450 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r., poz. 485).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz.U. z 2016 r., poz. 1032).
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. z 2016 r., poz. 124 z późn. zm.)

Jerzy DZIECIUCHOWICZ

REGIONALNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE NA ŚWIECIE: CECHY DYSTYNKTYWNE I ICH ZMIENNOŚĆ PRZESTRZENNA

8

dr Jerzy Dzieciuchowicz, asys. Prof. – *Uniwersytet Łódzki*
Wydział Nauk Geograficznych
Instytut Budownictwa i Polityki Przestrzennej
ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź
e-mail: jerzy.dzieciuchowicz@geo.uni.lodz.pl

ZARYS TREŚCI: Przedmiotem tego opracowania jest regionalne budownictwo mieszkaniowe na świecie. Przeprowadzona analiza dotyczy w głównej mierze odrębnych typów domów wernakularnych. Podstawowe zagadnienia badawcze poprzedzone zostały omówieniem kierunków geograficznych badań domu i mieszkania. Podstawowym celem pracy jest ustalenie wyróżniających cech regionalnych typów domów oraz identyfikacja ich zróżnicowania przestrzennego.

Pod wpływem różnorodnych czynników: przyrodniczych, społecznych, ekonomicznych i kulturowych wykształciły się regionalne i lokalne typy tradycyjnych domów, reprezentujące odrębne kombinacje podobnych cech i specyficzne zasięgi przestrzenne. Równocześnie wytworzyły się regiony architektoniczne zdefiniowane, jako obszary zdominowane przez formy budowlane i plastyczne reprezentujące podobne cechy.

Wśród geografów problematyką domu i mieszkania w różnych regionach świata w powiązaniu z warunkami naturalnymi i społeczno-kulturowymi interesują się przede wszystkim



przedstawiciele geografii kultury, geografii społecznej oraz geografii osadnictwa. Współczesne badania geograficzne w tej dziedzinie dotyczą głównie różnorodnych znaczeń i funkcji domu. Nowym problemem badawczym, stało się doświadczanie domu, jako miejsca pracy, przemocy, oporu, negacji i kontestacji. W polskiej geografii społeczno-ekonomicznej liczne prace badawcze, odwołujące się często do wyników badań z dziedzin pokrewnych, zostały poświęcone środowisku mieszkaniowemu oraz strukturze przestrzennej zasobów mieszkaniowych i warunków mieszkaniowych w miastach i regionach miejskich.

Regionalna zabudowa mieszkaniowa określana jest też mianem budownictwa wernakularnego. Budynki, wernakularne są świadectwem historii, reprezentując obiekty wznoszone przy użyciu tradycyjnych materiałów i stylów, przez miejscowych budowniczych, odwołujących się do dziedzictwa regionalnego i lokalnego. Typowe budownictwo wernakularne reprezentują przede wszystkim małe, proste konstrukcje, bazujące na miejscowych surowcach i materiałach budowlanych, które wyróżnia harmonia pomiędzy naturą i rdzennymi mieszkańcami. Budownictwo to, ukształtowane pod wpływem treści kulturowych przekazywanych z pokolenia na pokolenie, przetrwało głównie na obszarach wiejskich i słabo zurbanizowanych. Wielu wybitnych architektów inspirowały walory estetyczne regionalnej zabudowy mieszkaniowej. Jej geneza i ewolucja wiąże się z procesem personalizacji domu.

Regionalne typy domów różnicują się przestrzennie przede wszystkim z uwagi na rodzaj stosowanych do ich budowy materiałów budowlanych, a także formę budynków, ich wielkość, kształt i pokrycie dachów. Do materiałów najczęściej wykorzystywanych w tym budownictwie – w zależności od określonych warunków miejscowych – należą drewno, kamień, piasek, glina i cegła. Domy budowane w stylu regionalnym przybierają przy tym różnorodne formy, upodabniające się do prostopadłościanu, sześcianu, walca bądź stożka. Ich dachy różnią się kształtem, przy czym najczęściej są to dachy: jednospadowe, dwuspadowe i czterospadowe. Do ich pokrycia wykorzystywana jest wszystkim słoma, trzcina, gont i dachówka. Warto też zauważyć, iż budownictwo to wyróżnia się często interesującym zdobnictwem architektonicznym. Regionalny typ domów inspirował twórczość wielu wybitnych architektów.

Szczególnie charakterystyczną cechą zmienności przestrzennej regionalnych typów domów na świecie stanowi układ strefowy. Jest on zdeterminowany przez kompleks warunków naturalnych i społeczno-kulturowych. Nader istotne ograniczenie dla form budowanych domów stwarzają warunki termiczne. Szata roślinna i budowa geologiczna decyduje o dostępności szczególnie popularnych materiałów budowlanych, takich jak drewno i surowce skalne. Na obszarach zalesionych odrębne strefy obejmują domy z drewna i liści roślin, przeważnie prostokątne z wysokimi dachami, domy z poziomo kładzionych belek z drzew iglastych, a także domy z drewna oraz słomy, zazwyczaj okrągłe z dachami półkolistymi lub stożkowymi. W regionach, gdzie do najłatwiej osiągalnych materiałów budowlanych należy kamień, cegła i glina, indywidualne zasięgi przestrzenne znamionują domy z kamienia ciosanego i cegły, budynki wznoszone z kamienia nieciosanego i wykute w skale, domy konstruowane z cegły lub gliny i drewna (mur pruski), a także domy budowane z gliny lub niewypalonych cegieł.

Budownictwo regionalne zawsze odzwierciedla przede wszystkim tradycje historyczne i formy przystosowania do warunków środowiska przyrodniczego. Stąd też w regionach o podobnym środowisku naturalnym występują nierzadko różne typy domów wernakularnych. Specyficzne kombinacje typów wernakularnego budownictwa mieszkaniowego są przypisane każdej z wielkich współczesnych cywilizacji.

Typologie regionalne tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej bazują na różnicach w zbiorach cech diagnostycznych. Z uwagi na odmienny zasięg przestrzenny i przemyślany dobór tych cech, wyróżniają się m.in. typologie opracowane przez: P. Vidal de la Blache'a, S.A. Tokariewa, I. Tłoczka i T. Czerwińskiego.

SŁOWA KLUCZOWE: wernakularne domy mieszkalne, regionalne budownictwo mieszkaniowe, tradycyjne budownictwo ludowe, świat

THE REGIONAL HOUSING IN THE WORLD: THEIR DISTINCTIVE FEATURES AND SPATIAL CHANGEABILITY

ABSTRACT: Under the influence of diverse factors: natural, social, economic and cultural, developed regional and local types of traditional houses, representing separate combinations of similar features and peculiar spatial reaches. At the same time architectural regions defined, as areas dominated by similar building and plastic forms, were created. The regional housing is also distinguished with name of the vernacular construction. Vernacular buildings are a certificate of history, representing objects erected using traditional materials and styles, by experienced builders, appealing to the regional and local legacy. Typical vernacular constructions represent small, straight structures, being based on local resources which the harmony distinct between the nature and residents above all. These constructions are formed under the cultural impact passed on from the generation to the generation, survived mainly in country and poorly urbanized areas. Aesthetic advantages of the regional housing inspired many outstanding architects. Her genesis and evolution are connected with a process of the personalization of the house.

The regional housing industry in the world is a subject of this study. Separate traditional types of houses are the main research problems. Fundamental research issues were preceded by discussing directions of geographical studies of the house and of the flat. Establishing regional types singling features of houses and the identification of their spatial diversity are an essential purpose of the work.

Amongst geographers in issues of the house and living in different regions of world, in connecting with natural and social-cultural conditions, are interested above all representatives of the culture geography, the social geography and geography of the settlement. Contemporary geographical examinations in this field concern diverse meanings and the function of the house mainly. The new research problem happened, experiencing the house, as a place of employment, the violence, the resistance, the negation and the defiance. In Polish socioeconomic geography numerous research works, referring often to research findings from related fields, were devoted to the housing environment and the spatial structure of the housing stock and housing conditions in cities and urban regions.

The regional housing industry diversifies spatially above all due to kind of applied building materials, form and size of houses as well as shape and covering their roofs. The materials most often used in this construction – depending on determined local conditions – belongs wood, stone, sand, clay and brick. Houses built in the regional style assume diverse forms, becoming like a cube, a cylinder or a cone in addition. Their roofs differ in the shape. Most often are houses with one, two and four-roof. For covering roofs are used first of all straw, cane, single and tile. It is worthwhile also noticing that the traditional buildings often reward with the interested architectural adornment. The regional type of houses inspired the works of many outstanding architects.

Peculiarly a zone arrangement constitutes the characteristic feature of the spatial changeability of regional types of houses in the world. He is determined through the complex of natural and social-cultural conditions. Extremely significant limiting for forms built houses creates thermal conditions. The flora and the geological structure decide against availabilities of particularly popular building materials, so as hard as wood and rock raw materials. In areas converted into forest separate zones include houses from wood and leaves of plants, mainly rectangular with high roofs, houses from horizontally put beams from coniferous, as well as houses of wood and straw, usually round with semicircular or conical roofs. In regions, where to most easily of attainable building materials a stone, brick and the clay are involved, individual spatial ranges signify hewn stone and of brick houses, buildings erected from the not-hewn stone and forged in rock, houses constructed brick or clay and wood (half-timbered wall), as well as houses built from clay or not-baked bricks.

One should emphasize that the cultural individual of the traditional regional housing in the world has her reflection both in the sphere standard, providing the most important strengthened values, norms, and rules and ruling principles with construction of houses, and in the cognitive sphere. These buildings always reflect historical traditions and forms of adapting to conditions the natural environment above all. From here about the similar natural environment regions frequently different types of vernacular houses also appear in. One should in addition mark, that peculiar dominating types of the vernacular housing are assigned to every of large contemporary civilizations.

Regional typologies of the traditional housing are based on different-numerous sets of diagnostic features. Due to the different spatial reach and the selection thought over of these features, among others typologies drawn up single themselves out through: P. Vidal de la Blache, S.A. Tokariew, I. Tłoczek and T. Czerwiński.

KEYWORDS: dwelling houses, the regional housing, regional architecture, vernacular housing, traditional construction, world

8.1. Wprowadzenie

Dom mieszkalny stanowi budynek konstrukcyjnie i funkcjonalnie przystosowany do stałego lub czasowego zamieszkiwania przez ludzi. Na jego formę i użytkowanie wywiera wpływ zmienny w czasie kompleks różnorodnych czynników: przyrodniczych, społecznych, ekonomicznych i kulturowych. Dzięki temu w przeszłości wykształciły się regionalne i lokalne (miejscowe) typy domów, reprezentujące odrębne kombinacje podobnych cech i specyficzne zasięgi przestrzenne. Domy określonego typu skupione na jednym obszarze tworzą region architektoniczny. I. Tłoczek (1958), region taki zdefiniował, jako obszar zdominowany przez formy budowlane i plastyczne domów reprezentujące podobne cechy. Cechy te, zdeterminowane w głównej mierze warunkami środowiska naturalnego oraz rozwoju kultury materialnej i duchowej mieszkańców danego obszaru, zostały ukształtowane w trakcie długotrwałego procesu historycznego. Niektóre regionalne typy domów mogą współwystępować na tym samym obszarze albo tworzyć izolowane wyspy na terenie zdominowanym przez inny typ.

Regionalna zabudowa mieszkaniowa określana jest również mianem budownictwa wernakularnego (Gultek 1997). Miano wernakularny pochodzi od łacińskiej nazwy (*vernaculus*) gamy lokalnych, wytwarzanych zgodnie z tradycją wyrobów. Domy wernakularne w myśl znaczenia przyjętego w architekturze (Jones 2015) są zakorzenione w historii, reprezentując unikalne obiekty wznoszone zazwyczaj przy użyciu tradycyjnych materiałów i stylów, przez miejscowych budowniczych, odwołujących się do dziedzictwa regionalnego i lokalnego. Powstawały one we wszystkich okresach historii architektury. Przedstawicielami typowego budownictwa wernakularnego są niewielkie proste konstrukcje, które bazując na lokalnych surowcach i materiałach budowlanych, wyróżniają się harmonią między naturą i rdzennymi mieszkańcami (Jones 2015).

Budownictwo regionalne kształtuje się pod wpływem treści kulturowych przekazywanych z pokolenia na pokolenie (Szacki 2011). Treści te są włączane do aktualnej świadomości społecznej. Umożliwia to samookreślenie się i ciągłość historyczną określonych społeczności. Z całej zastanej tradycji budowlanej dane społeczności dokonują wyboru tradycji żywej, akcentując szczególnie ważne elementy swoich doświadczeń.

Budownictwo regionalne wznoszone zgodnie z tradycją historyczną przetrwało głównie na obszarach wiejskich i słabo zurbanizowanych, cechując się przeważnie małymi rozmiarami i prostą konstrukcją domów, budowanych z wykorzystaniem naturalnych, łatwo dostępnych, miejscowych materiałów i technik budowlanych. Budownictwo to, jest inspirowane zarówno historią, jak i krajobrazem danego terenu. Różne jego style są na świecie reprezentowane przez domy kamienne, wykute w skale, domy drewniane, domy na palach, domy na drzewach, domy pływające, domy o wielu dachach, domy z drewna i papieru, chaty z gliny, drewna, surowej cegły i liści (np. palm), domy z tynkami wapiennymi, dekorowane drewnem i fajansem, lepianki, ziemianki, przenośne namioty itp.

Odmiany budownictwa wernakularnego wyrażają specyficzne różnice między regionami, krajami, narodami, grupami etnicznymi i społecznymi oraz społeczeństwami bogatymi i biednymi. Jego rozwój przestrzenny był uzależniony od sytuacji gospodarczej, a także zmian społeczno-kulturowych, a zwłaszcza znaczenia miejsca i lokalności w kształtowaniu przestrzeni społecznej (Lewicka 2012; Kubicki 2016). Regionalny typ domów był propagowany przez wybitnych architektów: m.in. przez W. Morrisa (1834–1896) i F.L. Wrighta (1897–1958). Współcześnie można zauważyć stopniowy wzrost społecznego zainteresowania tego rodzaju budownictwem. Jego styl nierzadko był inspiracją dla nowoczesnej architektury, poszukującej prostej formy dla różnorodnych, skomplikowanych konstrukcji budowlanych. Z drugiej strony budownictwo regionalne w pewnym zakresie czerpało także wzorce z nowych rozwiązań stosowanych w architekturze mieszkaniowej.

Wielu wybitnych architektów, będących mistrzami architektury organicznej (Frank Wright) i funkcjonalizmu (Le Corbusier, Alvar Aalto), ceniło walory estetyczne domów wernakulanych. Na przykład Charles Le Corbusier w odniesieniu do tradycyjnych domów tureckich zwracał uwagę na naturalność, żywe barwy i prostą geometrię ich stylu oraz urozmaicone kształty dachów, estetyczne detale i proste metody wykorzystania materiałów budowlanych (Flint 2017). Z kolei Alvar Aalto, zwolennik architektury humanistycznej, odwołując się nordyckiej tradycji budownictwa regionalnego, uwypuklał jego malowniczość związaną z szerokim wykorzystaniem drewna, które umożliwia swobodne operowanie formami krzywoliniowymi i drobnymi detalami (Hyon-Sob 2009).

Budownictwo regionalne determinują równocześnie różnorodne czynniki przyrodnicze. Do najważniejszych należą: klimat, budowa geologiczna, ukształtowanie powierzchni, hydrologia i szata roślinna. Niemniejsze znaczenie ma także środowisko społeczno-kulturowe: rozwój społeczny i techniczny, rodzaje działalności gospodarczej, tradycje, dziedzictwo kulturowe.

Geneza i ewolucja regionalnej zabudowy mieszkaniowej wiąże się z procesem personalizacji domu (Erdayu Os'hara, Esmawee, Masran 2012), który podnosi jakość życia codziennego. Budownictwo mieszkaniowe projektowane dla typowego użytkownika, prowadzi do zacierania się regionalnego i lokalnego kontekstu kulturowego domu. Jednakże stopniowo pojawiają się dysproporcje pomiędzy pierwotną formą budynków a zmieniającymi się indywidualnymi potrzebami i preferencjami ich mieszkańców. Personalizacja domu staje się impulsem przemian tradycyjnego budownictwa mieszkaniowego. Jej celem jest stworzenie domu o wyjątkowych cechach, odrębnych od cech innych budynków. Sposoby i zakres tej personalizacji mogą być różne. Zazwyczaj polega ona na nadawaniu domowi nowego stylu w wyniku jego przebudowy lub rozbudowy, dodaniu detali architektonicznych, dekorowaniu i upiększaniu fasady. Należy przy tym odróżnić personalizację zewnętrzną i wewnętrzną domu. Personalizacja zewnętrzna obejmuje elementy budowlane dostępne obserwacji każdego użytkownika przestrzeni mieszkaniowej. Personalizacja wewnętrzna, niewidoczna dla obserwatora z zewnątrz, odnosi się do samego wnętrza domu i jego poszczególnych pomieszczeń. Efekt trwały w skali regionalnej i lokalnej daje w szczególności długotrwała wyselekcjonowana personalizacja zewnętrzna domu, podlegająca dyfuzji przestrzennej.

Personalizacja zewnętrzna domu obejmuje szereg jego elementów. Dobrze obrazują to badania terenowe 42 losowo dobranych segmentów położonych w różnych rejonach miasta Klang Valley w Malezji, przeprowadzone przez O.A. Erdayu, E. Esmawee i S. Masran (2009). W badaniach tych wnikliwej analizie zostały poddane różnorakie modyfikacje budynków obejmujące: 1. Ganek, 2. Fasadę domu, 3. Tarasy i balkony, 4. Inne widoczne elementy konstrukcyjne budynku (boczne ściany zewnętrzne, dachy), a także bramy i ogrodzenia.

Współczesne przemiany społeczno-gospodarcze i rozwój procesów urbanizacyjnych na obszarach wiejskich są zazwyczaj związane z gwałtownym zanikaniem tradycyjnego, ludowego budownictwa mieszkaniowego, dostosowanego do warunków naturalnych. Od dawna znikają nie tylko malownicze wiejskie chaty, ale także towarzyszące im spichlerze, wiatraki, młyny wodne, kuźnie, olejarnie, folusze i tartaki. Jednocześnie dochodzi do wyludniania wsi. Nierzadko najcenniejsze zabytkowe domy wiejskie zachowały się jedynie w skansenach. W regionach słabiej zurbanizowanych przemiany w budownictwie wiejskim zachodzą dużo wolniej. Domy starsze, a nawet nowe częstokroć nawiązują tam do tradycyjnej architektury ludowej. Z kolei, nowoczesną zabudowę mieszkaniową, wznoszoną często metodami przemysłowymi, na całym świecie cechuje daleko idąca standaryzacja i unifikacja formy architektonicznej. Zabudowa ta szczególnie charakterystyczna dla miast i terenów wiejskich silnie zurbanizowanych zwykle nie odzwierciedla tożsamości regionalnej.

Przedmiot tego opracowania stanowi regionalne budownictwo mieszkaniowe na świecie, wpisując się w szczególności w zakres szeroko pojmowanej geografii kultury (Rembowska 2002). Analizując odrębne regionalne typy domów, zwrócono uwagę przede wszystkim na ich cechy dystynktywne określające formę architektoniczną, konstrukcję i technikę budowlaną, rozplanowanie w przekroju poziomym i pionowym, materiał ścian, rodzaj i pokrycie dachu, przeznaczenie pomieszczeń, rodzaj użytkowników oraz lokalizację ogólną i szczegółową. Zakres przestrzenny przeprowadzonej analizy obejmuje obszary zaludnione stale lub okresowo, a zakres czasowy odnosi się do współczesnych tendencji w rozwoju i zmienności przestrzennej budownictwa regionalnego na świecie. Podstawowe zagadnienia badawcze zostały poprzedzone omówieniem kierunków geograficznych badań domu mieszkalnego. Wskazana wyżej problematyka była rzadko poruszana w dotychczasowych badaniach geograficznych (Klima 2012). Główny cel tej pracy stanowi określenie wyróżniających cech regionalnego budownictwa mieszkaniowego oraz identyfikacja jego zróżnicowania przestrzennego. Źródło podstawowych danych stanowiła literatura przedmiotu oraz różnorodne materiały dokumentacyjne.

8.2. Geograficzne badania domu i mieszkania

Spośród geografów problematykę domu i mieszkania poruszają przede wszystkim przedstawiciele geografii kultury, geografii społecznej oraz geografii osadnictwa (Bourne 1986; Valentine 2001; Blunt 2005; Dzieciuchowicz 2011; Klima 2012). Typy domów wznoszonych w określonych regionach, z różnego rodzaju materiałów budowlanych, były rozpatrywane m.in. przez P. Vidal de la Blache'a (1921), B. Zaborskiego i A. Wrzoska (1933), M. Kiełczewską-Zaleską

(1969) i D. Szymańską (2013). Pokrewne zagadnienia podejmują współczesne badania krajobrazów kulturowych (Roe, Taylor, 2014; Goetteus, Brown 2021).

Podsumowując współczesne badania w tej dziedzinie prowadzone przez geografów zachodnich, P. Sommerville (1992) wskazuje, że dotyczą one głównie różnorodnych znaczeń i funkcji domu, który stanowi miejsce zamieszkania, umożliwia schronienie, daje poczucie bezpieczeństwa fizycznego i emocjonalnego, zapewnia odpoczynek i komfort, świadomość przynależności, tożsamości i prywatności. Nowym problemem badawczym, analizowanym w wielu współczesnych pracach, których przegląd przedstawiła A. Blunt (2005), stało się doświadczanie domu, jako miejsca pracy, przemocy, oporu, negacji i kontestacji. Zaznacza ona, iż „Dom jest przestrzenią materialną i afektywną (emocjonalną) stworzoną przez codzienne zachowania, doświadczenia życiowe, relacje społeczne, wspomnienia i emocje”. Nowy nurt reprezentują również studia dotyczące osiedli grodzonych i jakości życia ich mieszkańców. Prowadzono je zarówno za granicą (Blakely, Snyder 1997; Frantz 2000; Webster 2001; Low 2003; Manzi Smith Bowers 2005), jak i w Polsce (Bachvarow 2005; Miszewska 2006; Chabowski 2007; Gądecki 2007, 2009; Gąsior-Niemiec, Glasze, Lippok, Pütz 2007; Jałowicki 2007; Michałowski 2007; Owczarek 2007; Tobiasz-Lis 2011). Niedawno w kraju podjęte zostały też badania nowoczesnego społecznego budownictwa mieszkaniowego (Dzieciuchowicz 2011) oraz nowej, oryginalnej formy zabudowy mieszkaniowej, którą reprezentują lofty i współczesne rezydencje (Koziański 2008; Chaberko 2012; Dzieciuchowicz, Groeger 2016).

W polskiej geografii społeczno-ekonomicznej liczne prace badawcze zostały poświęcone środowisku mieszkaniowemu oraz strukturze przestrzennej zasobów mieszkaniowych i warunków mieszkaniowych w miastach i regionach miejskich. Szczególnie często były one podejmowane w odniesieniu do Łodzi i aglomeracji łódzkiej oraz miast woj. łódzkiego (Dzieciuchowicz 1974, 1976, 1980, 1999, 2002, 2005, 2011a, 2011b; Groeger 2004, 2013; Gryglewski, Wróbel, Ucińska 2009; Janiszewska, Klima, Rochmińska 2011, 2012; Kaczmarek 1996; Marcińczak 2004, 2009; Milewska-Osiecka 2010). Zwracają też uwagę podobne badania dotyczące przestrzeni mieszkaniowej i warunków mieszkaniowych Wrocławia (Ilnicki 2006; Miszewska 2006) oraz centrum Kielc (Dzieciuchowicz, Stolarczyk, Suliborski 1972).

Studia geograficzne domu odwołują się często do wyników pokrewnych prac badawczych prowadzonych m.in. przez etnografów (antropologów kultury), architektów (urbanistów), ekonomistów i socjologów. W przypadku etnografii opracowania takie dotyczą na przykład tradycji etnicznej w budownictwie ludowym i jego systematyzacji, w powiązaniu z wpływem kulturowym na zabudowę mieszkaniową, wnoszoną przez różnorodne grupy etniczne i narodowościowe (Meitzen 1882; Haberlandt 1928; Moszyński 1929–1939; Tłoczek 1958; Vakarelski 1965; Czerwiński 2012; Prokopek 2019). W dziedzinie architektury przykładem mogą

być badania historycznych i technicznych aspektów regionalnego i miejscowego budownictwa mieszkaniowego, jego stanu zachowania, specyficznych stylów architektonicznych, oraz odpowiadających im technik budowlanych, konstrukcji budynków i materiałów służących do ich budowy (Braun 1969; Jones 2015; Flint 2017; Tajchman, Jurecki 2020). W odniesieniu do sfery zainteresowań ekonomistów można przykładowo wymienić studia nad gospodarką i polityką mieszkaniową, funkcjonowaniem systemu i rynku mieszkaniowego oraz polityką przestrzenną (Andrzejewski 1987; Kozłowski, Węglowski, Wierzchowski, Zastawiak, Zgud 2005; Lis 2015; Oikarinen 2007; Polko 2005; Poterba 1991). W dziedzinie socjologii pokrewna problematyka badawcza dotyczy m.in. kwestii mieszkaniowej oraz wzajemnego oddziaływania środowiska mieszkaniowego i społecznego (Turowski 1979; Kaltenberg-Kwiatkowska 1982; Karwińska 2008).

Praca ta odwołuje się do koncepcji teoretycznej środowiska mieszkaniowego, odgrywającego fundamentalną rolę w życiu każdego człowieka i społeczeństwa (Dzieciuchowicz 2011). Środowisko to tworzą tereny mieszkaniowe i zabudowa mieszkaniowa oraz budownictwo mieszkaniowe, polityka, gospodarka mieszkaniowa i użytkownicy mieszkań. Jest ono zdeterminowane przez cały kompleks czynników obejmujących położenie geograficzne, warunki przyrodnicze, historyczne, polityczne, społeczne, gospodarcze i kulturowe. Zgodnie z koncepcją P. Vidal de la Blache'a (1922) – twórcy nurtu humanistycznego we francuskiej geografii człowieka – środowisko mieszkaniowe należy traktować, jako główną składową środowiska życia człowieka.

8.3. Cechy dystynktywne regionalnego budownictwa mieszkaniowego

Regionalna zabudowa mieszkaniowa różnicuje się przestrzennie przede wszystkim z uwagi na rodzaj stosowanych, zazwyczaj miejscowych, łatwo dostępnych materiałów budowlanych, formę i wielkość domów oraz kształt i pokrycie ich dachów. Do materiałów najczęściej wykorzystywanych w tym budownictwie – w zależności od określonych warunków fizyczno-geograficznych – należą drewno, kamień, piasek, glina i cegła. W węższym zakresie wykorzystuje się również korę (np. wiązu lub brzozy), liście (np. palm), słomę, trzcinę, sitowie, trawę, papier, skórę zwierzęcą, tuf i muł. Często używane są też materiały mieszane: drewno i słoma, drewno i papier, glina i słoma, cegła i drewno (mur pruski), kamień i cegła, kamień i drewno itp.

Regionalne budownictwo mieszkaniowe bazuje na różnorodnych surowcach skalnych o odmiennym pochodzeniu (Pius 1965). W przypadku surowców skalnych pochodzenia magmowego zastosowanie w tej dziedzinie znajdują m.in. granity, gabbro, andezyty i bazalty, które cechują się dużą wytrzymałością i podatnością na obróbkę. Są one wykorzystywane m.in. na licówki ścian, schody i fundamenty. Inne zastosowanie mają osadowe surowce skalne pochodzenia

chemicznego i organicznego. W ich przypadku dużą rolę odgrywają miękkie i łatwo ścieralne, wapienie i dolomity, które służą do produkcji wapna i cementu, a także kamieni budowlanych i płyt wykładzinowych, jak również marmury i trawertyny, które mają przede wszystkim zastosowanie, jako ozdobny kamień budowlany i materiał okładzinowy. Jednakże szczególnie szeroko wykorzystywane w wernakularnym budownictwie mieszkaniowym są surowce skalne pochodzenia mechanicznego, będące produktami wietrzenia skał magmowych i osadowych. Zalicza się do nich piaskowce, żwiry, piaski oraz ropy i gliny. Piaskowce używane są do budowy fundamentów, ścian budynków i na licówki. Piaski i żwiry mają zastosowanie w produkcji zapraw murarskich i betonów. Z ropy i glin od dawna były wykonywane ściany domów wiejskich.

Stosowanie kamienia do budowy domów wernakularnych, zwłaszcza na obszarach górskich i wyżynnych, ma długą historię, sięgającą neolitu. Najczęściej kamień był używany do konstrukcji ścian nośnych. Dotyczy to w szczególności kamienia obrobionego, przybierającego formę masywnego równoległościanu. W przypadku surowego kamienia łamanego staranniej obrabiano jedynie dobrze widoczne lico. Żebra w ścianach domów murowanych nierzadko były konstruowane z kamienia obrobionego lub zwykłej cegły, czy też licówki (tzw. ściany kompozytowe).

Interesujący przykład wykorzystania lokalnych surowców skalnych w budownictwie regionalnym w Polsce stanowi międzyrzecze Warty i Neru (Gorączko, Gorączko 2011). Do konstrukcji murowanych budynków mieszkalnych i inwentarskich używano tam od końca XIX wieku, łatwego do pozyskania na miejscu, węglanowo-krzemionkowego kamienia budowlanego. Dzięki niemu budynki (ponad 1800) tego regionu wiejskiego uzyskały unikalną formę w skali całej środkowej części kraju.

Cegła z gliny lub mułu, suszona na słońcu (surówka), była wytwarzana na potrzeby budowlane już od czasów starożytnych, głównie w regionach bezleśnych. Później odmienne rodzaje cegieł lepionych z wyrobionej gliny, wypalanych i emaliowanych, służyły do wykonywania fasad (licówka), murów (wypełnieniowa) i ścian (dziurawka), a także zdobienia fasad (dekoracyjna). Cegły były również nierzadko łączone z kamieniem, drewnem, fajansem, czy terakotą, jak też tynkowane lub bielone wapnem.

Pospolitym materiałem budowlanym w zalesionych regionach świata pozostawało łatwe do obróbki drewno. Szczególnie często używane do wznoszenia ścian i dachów było drewno sosnowe, świerkowe, jodłowe, jesionowe i modrzewiowe, jak też drewno kasztanowca, bambusa i palmy. Znaczną rolę dogrywa również drewno dębowe cechujące się szczególnie dużą trwałością. Jest używane przede wszystkim na podwaliny, legary, słupy (łatki) i belki podtrzymujące pułap.

Współcześnie do regionalnego i lokalnego budownictwa mieszkaniowego w coraz szerszym zakresie wprowadzane są nowe materiały budowlane,

a zwłaszcza beton oraz żelbet, złożony z betonu wzmocnionego zbrojeniem z prętów stalowych, a także pustaki żużlowo-betonowe lub ceramiczne, keramzyt, szkło, metal (stal, aluminium, miedź itp.), blacha falista, materiały syntetyczne, sztuczne i hybrydowe (złożone z kilku metali). Żelbet zastępuje naturalne materiały budowlane, umożliwiając tworzenie odlewanych elementów o urozmaiconych kształtach. Ponieważ wytrzymuje duże naprężenia, pozwala na nowatorskie konstrukcje budowlane. Nie można też zapominać o przygotowywaniu na placach budowy różnorodnych prefabrykatów.

Domy budowane w stylu regionalnym przybierają różne formy. Bryła, tych zazwyczaj niewysokich domów, upodabnia się do prostopadłościanu, sześciianu, walca bądź stożka. W przekroju poziomym mogą one mieć kształt prostokątny, okrągły, eliptyczny lub nieregularny. Przeważnie są to budynki parterowe lub jednopiętrowe, złożone z niewielu izb i pomieszczeń niemieszkalnych. Czasami na danej parceli łączą się one w niewielkie skupienia wokół wewnętrznego dziedzińca. W poszczególnych jednostkach osadniczych mogą występować w rozproszeniu lub tworzyć różnej wielkości, zwarte zespoły osiedlowe.

Dachy stosowane w budownictwie regionalnym różnią się kształtem. Najczęściej spotykane są dachy: jednospadowe (jednopołaciowe), dwuspadowe (dwupołaciowe) i czterospadowe (czteropołaciowe). Do mniej rozpowszechnionych należą dachy uskokowe, mansardowe, naczółkowe, półszczytowe, półkolisty, stożkowe i tarasowe. Można też spotkać zarówno dachy niskie (płaskie) jak i wysokie (stromy).

Do pokrycia dachów jest używana przede wszystkim słoma, trzcina, gont, dachówka, oraz blachodachówka, blacha, eternit i papa. Strzecha do pokrywania dachów była powszechnie wykorzystywana od tysięcy lat. Wykonywano ją z różnych rodzajów traw, słomy zbóż, trzciny, liści pandanów, kordyliiny krzewiastej. Z uwagi na łatwopalność już w XV wieku w Londynie i w kolonialnym Bostonie wprowadzono zakaz pokrywania dachów strzechą. Jej zastosowania były zróżnicowane. W Korei w okresie państwa Dzoson (1392–1910) strzecha ze słomy ryżowej była stosowana na dachach mniejszych domów, podczas gdy dachy większych i bogatszych budynków były kryte dachówką z wypalanej gliny. Na Hawajach strzecha na szczytach dachów była wykonywana z kordyliiny, a na połaciach dachowych z liści trzciny cukrowej. Strzechę z grubych warstw słomy albo ze snopków wykorzystywano w krajach ze śnieżnymi zimami. Według *Atlas of Vernacular Architecture of the World* (2007) dachy kryte strzechą występowały tradycyjnie w Europie, Azji, Ameryce Łacińskiej i Afryce Subsaharyjskiej. Natomiast nie były spotykane w Ameryce Północnej.

Regionalne budownictwo mieszkaniowe wyróżnia się często interesującym zdobnictwem architektonicznym. Jego rozkwit zaznaczył się m.in. w XIX w. Dotyczy to w szczególności drewnianego budownictwa ludowego w Europie (Czerwiński 2012). Szczyty dachów wieńczyły ozdoby (śparogi) umieszczone

na końcu żerdzi, przybitych skośnie do krokwi w celu usztywnienia i zabezpieczenia przed wiatrem więźby dachu (wiatrownica). Do wiatrownic na wysokości kalenicy przybijano też sterczyzny profilowane albo ażurowe (pazdury). Pod oknem umieszczany był podokiennik, stanowiący ozdobę płaską lub w postaci gzymsu, wycinaną z jednego lub kilku kawałków drewna, a nad oknem rzeźbione nadokienniki. Na belkach powały były wycinane rozety. Stosowano również ozdobne zwieracze usztywniające słupy podcieni i odrzwia. Ściany domów bielono wapnem, gliną lub iłem rzecznym z dodatkiem kolorowych pigmentów, albo malowano i wycinano na nich ornamenty o motywach roślinnych lub geometrycznych. Często bogato były też zdobione drzwi wejściowe (np. wycinane rozety).

8.4. Zmienność przestrzenna budownictwa regionalnego na świecie i jej uwarunkowania

Regionalne typy domów mieszkalnych stanowią stosunkowo trwałe dziedzictwo kulturowe. Obraz kartograficzny ich zróżnicowania przestrzennego na świecie (ryc. 1) przed 100 laty przedstawił szczegółowo Vidal de la Blache (1921). Nowsze badania prowadzone m.in. w Europie (Tokariew 1968) potwierdzają długotrwałe utrzymywanie się zmienności przestrzennej tego rodzaju typów budynków. Jest ona zdeterminowana przez kompleks warunków przyrodniczych i społeczno-kulturowych.

W przypadku środowiska naturalnego szczególnego znaczenia nabiera klimat, szata roślinna i budowa geologiczna. Z całokształtu warunków społeczno-kulturowych na pierwszy plan wysuwają się potencjał społeczeństw tradycyjnych, ich regionalne i lokalne tradycje oraz dziedzictwo historyczne, przynależność do określonych kultur i grup etnicznych, styl życia, zwyczaje i dominujące rodzaje aktywności gospodarczej, rozpowszechnienie tradycyjnych metod i technik budowlanych, rozwój i ochrona środowiska kulturowego.

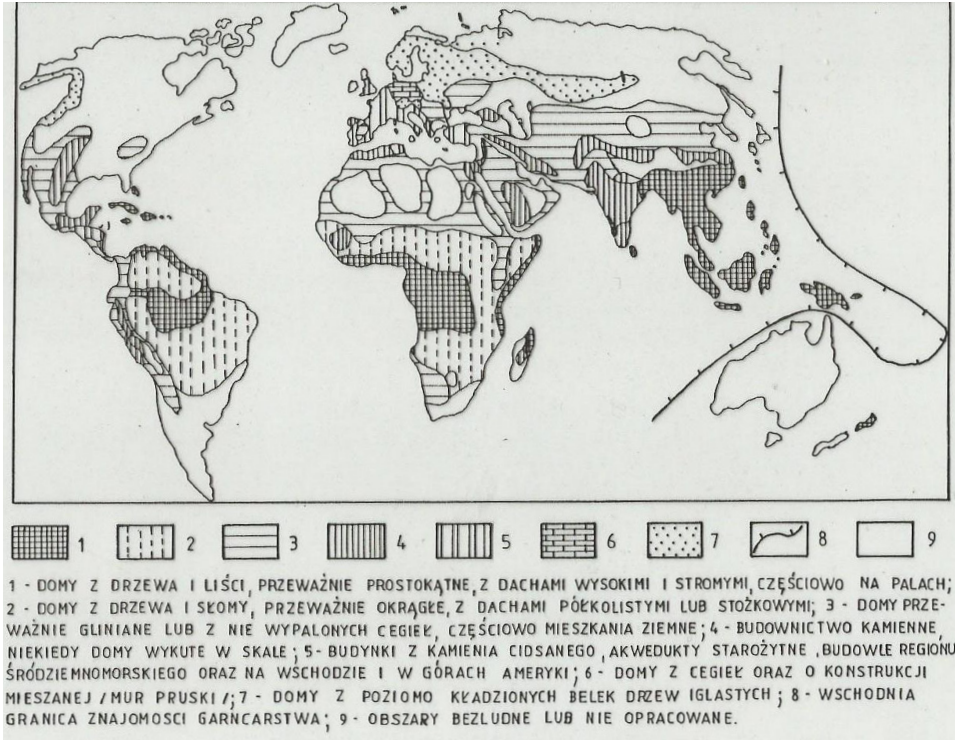
Warunki przyrodnicze

Klimat. W przypadku klimatu istotne ograniczenie dla form budowanych domów wernakularnych stanowią w szczególności warunki termiczne. Dla przykładu w regionach Bliskiego Wschodu o gorącym i suchym klimacie, aby zabezpieczyć mieszkania przed nadmiernym nagrzewaniem w ciągu lata, domy są wyposażane w rzucające długie cienie loggie, balkony i występy. W porze zimowej nagrzewająca się nawierzchnia rozległych dziedzińców służy tam do akumulowania ciepła słonecznego w bliskim otoczeniu domu. Budynki w gorących nadmorskich

regionach Północnej Afryki zwyczajowo posiadają płaskie dachy, które są wykorzystywane, jako miejsce do spania podczas chłodnych nocy. W przypadku regionów o bardzo wilgotnym klimacie domy na terenach bagnistych nad brzegami mórz, rzek i jezior dla ochrony przed przyływami lub wezbraniami są wznoszone na palach, także na wodzie. Dla odmiany w zimniejszych klimatach preferowana jest lokalizacja budynków w miejscach chronionych przed szczególnie silnym chłodem. Domy te zazwyczaj mają niedużą kubaturę i niskie sufity, co zabezpiecza je przed nadmierną utratą ciepła. Dobrą izolację termiczną zapewniają również budowane tam budynki przykryte warstwą ziemi albo wkopane w ziemię. Ideę tego typu domów doskonale egzemplifikują tzw. „czarne domy” spotykane na Zewnętrznych Hebrydach (Kissling 1944).

Szata roślinna, surowce skalne. Regionalny styl domów jest uzależniony od lokalnych, łatwo dostępnych materiałów budowlanych, zwłaszcza drewna i surowców skalnych. O dostępności drewna decyduje szata roślinna. Jak wykazał Vidal de la Blache (1921), typ domów z drewna i liści roślin, przeważnie prostokątnych z wysokimi dachami, niekiedy na palach, jest charakterystyczny dla Azji Wschodniej i Południowo-Wschodniej, Kotliny Kongo oraz Niziny Amazonki (ryc. 1). Z kolei domy z poziomo kładzionych belek z drzew iglastych rozpowszechniły się w Północnej i Wschodniej Europie oraz Azji w strefie tajgi, a także lasów iglastych i mieszanych. Dla odmiany domy z drewna, a także słomy, zazwyczaj okrągłe z dachami półkolistymi lub stożkowymi, występują głównie na Wyżynie Gujańskiej, Wyżynie Brazylijskiej oraz w Afryce w strefie lasów podrównikowych. Dzięki wykorzystaniu drewna w budownictwie powstała bogata i różnorodna architektura wernakularna. Jej charakterystyczną egzemplifikację stanowi architektura fińska.

W wielu regionach świata do najłatwiej osiągalnych materiałów budowlanych należy kamień, cegła i glina. Domy z kamienia ciosanego odgrywają szczególnie dużą rolę w Europie Zachodniej i na Bliskim Wschodzie, podczas gdy budynki z cegieł oraz z cegieł (gliny) i drewna (mur pruski) rozpowszechnione są na Nizinie Niemieckiej i w jej bliskim sąsiedztwie. Z kolei domy wznoszone z kamienia nieciosanego i niekiedy wykute w skale cechują Płw. Indyjski oraz regiony góryste położone w różnych częściach świata (Kaukaz, Himalaje, Atlas, Góry Skaliste, Andy). Z dużych skupień, charakterystycznych domów wykutych w swoistych kominach zbudowanych z miękkich tufów wulkanicznych słynie Kapadocja w Turcji. Tymczasem stepy, sawanny, półpustynie i pustynie gorące, położone w różnych częściach świata, wyróżniają się domami najczęściej budowanymi z gliny lub niewypalonych cegieł, a czasem również mieszkaniem ziemnymi.



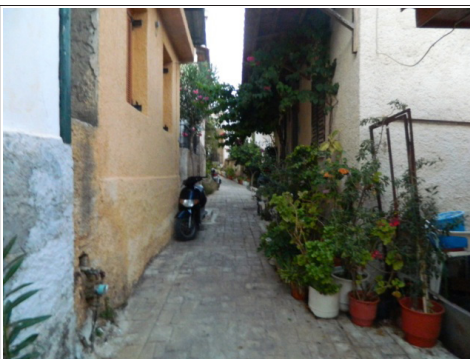
Ryc. 1. Typy domów na świecie wg P. Vidal de la Blache'a (1921)

1. Domy z drewna i liści roślin, przeważnie prostokątne, z dachami wysokimi i stromymi, częściowo na palach.
2. Domy z drewna, słomy, przeważnie okrągłe, z dachami półkolistymi lub stożkowymi.
3. Domy najczęściej z gliny lub niewypalonych cegieł, częściowo mieszkania ziemne.
4. Domy kamienne, niekiedy wykute w skale.
5. Domy z kamienia ciosanego.
6. Domy z cegieł i o konstrukcji mieszanej (mur pruski).
7. Domy z poziomo kładzionych belek z drzew iglastych.
8. Wschodnia granica znajomości garncarstwa.
9. Obszary bezludne lub nieopracowane.

Tabela 1. Domy wernakularne w regionach europejskich i pozaeuropejskich



Domy wernakularne, Norwegia
Źródło S. Mordwa (2013).



Domy wernakularne, Grecja
Źródło: A. Sys (2020).



Domy wernakularne, Hiszpania
Źródło: archiwum własne (2020).



Zagroda z poł. XIX w. w obwodzie
irkuckim, Rosja
Źródło: EM PWN (2000).

Tabela 1. (cd.)



Tradycyjne domy w Halab, Syria
 Źródło: EM PWN (2000).



Jurta, Azja Środkowa
 Źródło: EM PWN (2000).



Domy wernakularne, Chiny Wschodnie
 Źródło A. Sys (2010).



Wioska Masajów, Kenia
 Źródło: EM PWN (2000).



Budowa domu, Wybrzeże Kości Słoniowej
Źródło: EM PWN (2000).



Wioska Indian Archuaco, Kolumbia
Źródło: EM PWN (2000).

Warunki społeczno-kulturowe. Indywidualność społeczno-kulturowa budownictwa regionalnego na świecie ma swoje odbicie zarówno w sferze normatywnej, obejmującej najważniejsze wartości, normy, reguły i zasady rządzące budową domów, jak i w sferze poznawczej odnoszącej się do samych budowniczych i użytkowników obiektów mieszkalnych, w której zawierają się ich określone potrzeby, wyobrażenia i preferencje mieszkaniowe, zasób wiedzy o komponentach środowiska mieszkaniowego i technikach budowlanych. Zauważmy przy tym, iż budownictwo regionalne odzwierciedla zawsze przede wszystkim tradycje historyczne i formy przystosowania do warunków środowiska przyrodniczego (tab. 1). W regionach o podobnym środowisku naturalnym występują nierzadko różne typy domów wernakularnych. Wynika to z odrębnych warunków społeczno-kulturowych. Społeczności należące do różnych kultur i ich domy odznaczają się zazwyczaj odrębnymi cechami. Odnosi się to również do wielofunkcyjnej części niemieszkalnej domów, budynków gospodarczych i bliskiego ich otoczenia. Przykładowo na Bliskim Wschodzie w piwnicach domów nierzadko ma miejsce tkanie dywanów, natomiast strychy służą, jako magazyny, a na dziedzińcach położonych blisko domów znajdują się piekarniki i fontanny ułatwiające przechowywanie żywności, zaś dachy domów są wykorzystywane do jej suszenia.

Można zauważyć, iż charakterystyczne dominujące typy tradycyjnego budownictwa mieszkaniowego są przypisane każdej z wielkich współczesnych cywilizacji, wyróżnionych przez S.P. Huntingtona (1997), do których należą ludy i narody reprezentujące te same kręgi kulturowe o podobnych systemach społecznych i religijnych. Cywilizację zachodnią o korzeniach chrześcijańskich, do której należy Europa i Ameryka Północna wraz z Australią i Nową Zelandią wyróżniają w szczególności domy z kamienia ciosanego (Europa Zachodnia i Południowa), domy z cegły (Europa Zachodnia) i muru pruskiego (Europa Środkowa-Nizina Niemiecka), jak też domy z poziomo układanych belek drzew iglastych (Europa Wschodnia i Północna, Alaska) oraz domy z gliny lub niewypalonych cegieł

(Europa Południowo-Wschodnia), a także domy kamienne, czasami wykute w skale (Góry Skaliste). Dodajmy, iż specyficzne formy domów w obrębie tej cywilizacji są przypisane ludom autochtonicznym. Budownictwo wernakularne cechujące, bliską cywilizacji zachodniej, cywilizację latynoamerykańską (łącznie z kulturami tubylczymi), która obejmuje Amerykę Łacińską, znamionują w szczególności tradycyjne okrągłe domy z drewna lub słomy z dachami półkolistymi albo stożkowymi, jak też zazwyczaj prostokątne domy z drewna i liści roślin, z wysokimi i stromymi dachami. W Andach występują też domy z gliny i niewypalonych cegieł oraz domy kamienne i wykute w skale. Cywilizacja prawosławna, obejmująca Rosję i inne kraje o rodowodzie bizantyjskim, charakteryzuje się w głównej mierze domami wznoszonymi tradycyjnie z poziomo ułożonych belek drzew iglastych. Dla odmiany cywilizację chińską i jej pochodną cywilizację japońską, które obejmują Chiny, Koreę, Japonię i Azję Południowo-Wschodnią cechują domy wernakularne, głównie prostokątne, budowane z drewna i liści roślin, z wysokimi i stromymi dachami, oraz czasami domy na palach konstruowane nad brzegami mórz i wielkich rzek. Podobna zabudowa mieszkaniowa występuje na obszarach Sri Lanki, Birmy, Tajlandii, Laosu, Kambodży oraz Tybetu, Bhutanu i Mongolii, zdominowanych przez cywilizację buddyjską. Cywilizacja hinduistyczna, która opanowała przede wszystkim subkontynent indyjski, odznacza się dominacją wernakularnych domów kamiennych, niekiedy wykutych w skałach, a w północnej części tego regionu domów z gliny lub niewypalonych cegieł. Cywilizację islamską, która zaczęła się rozwijać na Półwyspie Arabskim i opanowała stopniowo Afrykę Północną i Azję Środkową, reprezentują najczęściej tradycyjne domy z gliny lub niewypalonych cegieł, a w regionach górzystych i wyżynnych domy kamienne lub wykute w skale. Kształtującą się cywilizację afrykańską, utożsamianą głównie z Czarną Afryką, wyróżniają najczęściej wernakularne, prostokątne domy z drewna i liści roślin o dachach wysokich i stromych, a niekiedy wznoszone na palach (Kotlina Kongo, wybrzeże Zatoki Gwinejskiej i Afryki Wschodniej, Madagaskar), otoczone od północy, wschodu i południa szeroką strefą z domami z drewna lub słomy zwykle okrągłymi o dachach półkolistych lub stożkowych.

8.5. Typologia przestrzenna i regionalizacja tradycyjnego budownictwa mieszkaniowego

Typologia przestrzenna i regionalizacja tradycyjnego budownictwa mieszkaniowego wymaga wnikliwego doboru jego cech i ich kombinacji oraz przypisanego im jednorodnego zbioru jednostek przestrzennych, wydzielonych przy użyciu odpowiedniej metody podziału przestrzeni mieszkaniowej. Do podstawowych cech typologicznych domów zalicza się: 1) lokalizację szczegółową (adres), 2) rok budowy, 3) rodzaj właściciela, 4) wartość rynkową, 5) konstrukcję budowlaną,

6) stan techniczny, 7) liczbę kondygnacji, 8) materiał ścian, 9) kształt dachu, 10) pokrycie dachu, 11) wyposażenie w instalacje sanitarno-techniczne, 12) rodzaj drzwi wejściowych, 13) rodzaj okien, 14) rodzaj podłogi, 15) rodzaj stropu, 16) zdobnictwo architektoniczne, 17) przeznaczenie pomieszczeń, 18) układ przestrzenny pomieszczeń, 19) liczbę mieszkań, 20) liczbę izb mieszkalnych, 21) powierzchnię użytkową mieszkań, 22) kubaturę domu, 23) powierzchnię zabudowy domu, 24) powierzchnię użytkową domu, 25) liczbę rodzin (gospodarstw domowych) zamieszkujących dom, 26) liczbę mieszkańców (użytkowników) domu, 27) układ przestrzenny zabudowy działki mieszkaniowej, 28) przeznaczenie budynków położonych na danej działce mieszkaniowej, 29) powierzchnię działki mieszkaniowej, 30) formy użytkowania działki mieszkaniowej, 31) otoczenie działki mieszkaniowej. Istotną wartość poznawczą mogą mieć zarówno jednocechowe, jak i wielocechowe typologie przestrzenne zabudowy mieszkaniowej. Precyzyjną typologię wielocechową domów umożliwiają przede wszystkim nowoczesne metody taksonomii numerycznej.

M. Kielczewska-Zaleska (1969) kojarzy określone typy regionalnego budownictwa mieszkaniowego z formami osadnictwa. Szczególną uwagę zwróciła na różnorodność typów domów i rodzajów materiałów budowlanych cechujących osadnictwo pierwotne, doskonale dostosowane do warunków środowiska przyrodniczego. Formy domów związane z zajęciami ludności w odniesieniu do osadnictwa pierwotnego rozpatrywała również D. Szymańska (2013).

Wśród wielu różnych typologii budownictwa regionalnego, ze względu na duży zasięg przestrzenny i przemyślany dobór cech diagnostycznych, wyróżniają się m.in. opracowania: P. Vidal de la Blache'a (1921), S.A. Tokariewa (1963), I. Tłoczka (1958) i T. Czerwińskiego (2012). Oryginalna, cytowana już wcześniej, typologia budownictwa regionalnego na świecie, opracowana w 1921 r. przez P. Vidal de la Blache'a, do dziś zachowała bezsporne walory poznawcze. Biorąc pod uwagę kombinacje najbardziej wyróżniających cech budynków mieszkalnych w skali regionalnej, takich jak kształt, materiał ścian i rodzaj dachu, wydzielił on siedem typów domów, określając również ich charakterystyczne zasięgi przestrzenne (ryc. 1). Poszczególnym typom zostały nadane następujące nazwy: 1. Domy z drewna i liści roślin, przeważnie prostokątne, z dachami wysokimi i stromymi, częściowo na palach. 2. Domy z drewna, słomy, przeważnie okrągłe, z dachami półkolistymi lub stożkowymi. 3. Domy najczęściej z gliny lub niewypalonych cegieł, częściowo mieszkania ziemne. 4. Domy kamienne, niekiedy wykute w skale. 5. Domy z kamienia ciosanego. 6. Domy z cegieł i o konstrukcji mieszanej (mur pruski). 7. Domy z poziomo kładzionych belek z drzew iglastych.

Interesujący przykład regionalnej typologii tradycyjnego wiejskiego budownictwa mieszkaniowego w Europie (ryc. 2) przedstawia opracowanie pod redakcją S.A. Tokariewa (1968). Typologia ta bazuje na szczegółowej analizie uwarunkowanych historycznie typów budownictwa wiejskiego występujących w określonych

krajach i regionach Europy (bez Rosji). Zasadniczą podstawą tej typologii była geneza i ewolucja planów domów wiejskich. Do jej uszczegółowienia posłużyły przede wszystkim rodzaje użytych materiałów i technik budowlanych. Wyróżniono w niej 8 regionalnych typów domów: 1. Wschodnio-Europejski, 2. Południowo-Europejski, 3. Zachodnio-Europejski, 4. Anglosaksoński, 5. Alpejski, 6. Baskijsko-Jurajski, 7. Północno-Skandynawski, 8. Południowo-Skandynawski.

I. Tłoczek (1958), zakładając zależność między formą architektoniczną a warunkami naturalnymi i kulturowymi, opracował rozbudowaną regionalizację budownictwa wiejskiego w Polsce. W 6 strefach równoleżnikowych wyróżnił 23 typy domów wiejskich różniących się przede wszystkim wyglądem zewnętrznym. Strefy te zostały wydzielone w oparciu o kryteria geograficzne, natomiast typy bazują na kryteriach etniczno-kulturowych. (Strefa 1 – Karpaty, typ: łemkowski, sądecki, podhalański, orawski, żywiecki. Strefa 2 – Kotliny Podkarpackie, typ: rzeszowski, krakowski. Strefa 3 – Pas Starych Gór i Wyżyn, typ: lubelski, kielecki, opoczyński, górnośląski, dolnośląski. Strefa 4 – Pas Nizin Środkowych, typ: podlaski, kurpiowski, łowicki, kujawski, wielkopolski, lubuski. Strefa 5 – Pojezierza Północne typ: mazurski, kaszubsko-borowiacki. Strefa 6 – Niziny Nadmorskie, typ: warmiński, kaszubski-nadmorski, słowiński, zachodniopomorski).

T. Czerwiński (2012) utożsamia regiony budownictwa ludowego w Polsce z podziałem geograficzno-historycznym kraju. Wyodrębnił przy tym 10 następujących regionów o zdecydowanie odmiennym stylu tego budownictwa: 1. Pomorze, 2. Mazury z Warmią i Powiślem, 3. Suwalszczyzna, 4. Mazowsze, 5. Podlasie, 6. Ziemia chełmińska i dobrzyńska, 7. Kujawy, 8. Wielkopolska, 9. Śląsk, 10. Małopolska. Odrębnie zostały potraktowane Żuławy ze względu na budownictwo holenderskie. W każdym regionie zwrócił uwagę na jego specyficzne położenie geograficzne, przeszłość historyczną i grupy etnograficzne. Styl budownictwa identyfikował w oparciu o plany zagród chłopskich, konstrukcje dachów i ścian chat oraz rozplanowanie ich wnętrz, a także wystrój architektoniczny i zdobnictwo. Silnie zaakcentowane zostało zróżnicowanie wewnątrzregionalne budownictwa ludowego.

8.6. Podsumowanie

Regionalna zabudowa mieszkaniowa określana jest też mianem budownictwa wernakularnego. Budynki, wernakularne są świadectwem historii, reprezentując obiekty wznoszone przy użyciu tradycyjnych materiałów i stylów, przez miejscowych budowniczych, odwołujących się do dziedzictwa regionalnego i lokalnego. Typowe budownictwo wernakularne reprezentują przede wszystkim małe, proste konstrukcje, bazujące na miejscowych surowcach i materiałach budowlanych, które wyróżnia harmonia pomiędzy naturą i rdzennymi mieszkańcami. Budownictwo to, ukształtowane pod wpływem treści kulturowych przekazywanych z pokolenia

na pokolenie, przetrwało głównie na obszarach wiejskich i słabo zurbanizowanych. Wielu wybitnych architektów inspirowały walory estetyczne regionalnej zabudowy mieszkaniowej. Jej geneza i ewolucja wiąże się z procesem personalizacji domu.

Wśród geografów problematyką domu i mieszkania w różnych regionach świata w powiązaniu z warunkami naturalnymi i społeczno-kulturowymi interesują się przede wszystkim przedstawiciele geografii kultury, geografii społecznej oraz geografii osadnictwa. Współczesne badania geograficzne w tej dziedzinie dotyczą głównie różnorodnych znaczeń i funkcji domu. Nowym problemem badawczym, stało się doświadczanie domu, jako miejsca pracy, przemocy, oporu, negacji i kontestacji. W polskiej geografii społeczno-ekonomicznej liczne prace badawcze, odwołujące się często do wyników badań z dziedzin pokrewnych, zostały poświęcone środowisku mieszkaniowemu oraz strukturze przestrzennej zasobów mieszkaniowych i warunków mieszkaniowych w miastach i regionach miejskich.

Do najważniejszych wyników osiągniętych tej pracy należy zaliczyć identyfikację cech regionalnych typów domów oraz ich zróżnicowania przestrzennego. Ustalono, iż pod wpływem różnorodnych czynników: przyrodniczych, społecznych, ekonomicznych i kulturowych wykształciły się regionalne i lokalne typy tradycyjnych domów, reprezentujące odrębne kombinacje podobnych cech i specyficzne zasięgi przestrzenne. Równocześnie wytworzyły się regiony architektoniczne zdefiniowane, jako obszary zdominowane przez formy budowlane i plastyczne reprezentujące podobne cechy.

Jak wykazano, regionalne typy domów różnicują się przestrzennie przede wszystkim z uwagi na rodzaj stosowanych do ich budowy materiałów budowlanych, a także formę budynków, ich wielkość, kształt i pokrycie dachów. Do materiałów najczęściej wykorzystywanych w tym budownictwie – w zależności od określonych warunków miejscowych – należą drewno, kamień, piasek, glina i cegła. Domy budowane w stylu regionalnym przybierają przy tym różnorodne formy, upodabniające się do prostopadłościanu, sześciianu, walca bądź stożka. Ich dachy różnią się kształtem, przy czym najczęściej są to dachy: jednospadowe, dwuspadowe i czterospadowe. Do ich pokrycia wykorzystywana jest wszystkim słoma, trzcina, gont i dachówka. Warto też zauważyć, iż budownictwo to wyróżnia się często interesującym zdobnictwem architektonicznym. Regionalny typ domów inspirował twórczość wielu wybitnych architektów.

Szczególnie charakterystyczną cechą zmienności przestrzennej regionalnych typów domów na świecie stanowi układ strefowy. Jest on zdeterminowany przez kompleks warunków naturalnych i społeczno-kulturowych. Nader istotne ograniczenie dla form budowanych domów stwarzają warunki termiczne. Szata roślinna i budowa geologiczna decyduje o dostępności szczególnie popularnych materiałów budowlanych, takich jak drewno i surowce skalne. Na obszarach zalesionych

odrębne strefy obejmują domy z drewna i liści roślin, przeważnie prostokątne z wysokimi dachami, domy z poziomo kładzionych belek z drzew iglastych, a także domy z drewna oraz słomy, zazwyczaj okrągłe z dachami półkolistymi lub stożkowymi. W regionach, gdzie do najłatwiej osiągalnych materiałów budowlanych należy kamień, cegła i glina, indywidualne zasięgi przestrzenne znamionują domy z kamienia ciosanego i cegły, budynki wznoszone z kamienia nieciosanego i wykute w skale, domy konstruowane z cegły lub gliny i drewna (mur pruski), a także domy budowane z gliny lub niewypalonych cegieł.

Stwierdzono, iż indywidualność kulturowa tradycyjnego budownictwa regionalnego na świecie ma swoje odbicie zarówno w sferze normatywnej, obejmującej najważniejsze utrwalone wartości, normy, reguły i zasady rządzące budową domów, jak i w sferze poznawczej. Budownictwo to zawsze odzwierciedla przede wszystkim tradycje historyczne i formy przystosowania do warunków środowiska przyrodniczego. Stąd też w regionach o podobnym środowisku naturalnym występują nierzadko różne typy domów wernakularnych. Trzeba przy tym zaznaczyć, iż specyficzne kombinacje typów wernakularnego budownictwa mieszkaniowego są przypisane każdej z wielkich współczesnych cywilizacji.

Typologie regionalne tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej bazują na różnorodnych zbiorach cech diagnostycznych. Z uwagi na odmienny zasięg przestrzenny i przemyślany dobór tych cech, wyróżniają się m.in. typologie opracowane przez: P. Vidal de la Blache'a, S.A. Tokariewa, I. Tłoczka i T. Czerwińskiego.

Literatura

- Andrzejewski A., 1987, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa.
- Bachvarov M., 2005, *Osiedla zamknięte – „getta” z wyboru*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacyjne i ich skutki*, „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, XVIII: 235–244.
- Blakely E., Snyder M., 1997, *Fortress America*, Brookings Institution, Washington.
- Blunt A., 2005, *Cultural geography: cultural geographies of home*, „Progress in Human Geography”, 29(4): 505–515.
- Bourne L.S., 1986, *The geography of housing*, Edward Arnold, London.
- Braun H., 1969, *Old English house*, Faber and Faber Limited, London.
- Chaberko T., 2012, *Perspektywy rozwoju rynku loftów w Krakowie*, „Space–Society–Economy”, 11: 225–236.
- Chabowski R., 2007, *Kwestia klasyfikacji i nazewnictwa osiedli zamkniętych w Warszawie*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Warszawa: 121–126.
- Czerwiński T., 2012, *Budownictwo ludowe w Polsce*, Sport i Turystyka-Muza SA, Warszawa.
- Dzieciuchowicz J., 1974, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 1945–1965 oraz jego wpływ na zmiany warunków mieszkaniowych ludności*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, ser. II, 55: 31–47.

- Dzieciuchowicz J., 1976, *Szczegółowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności Łodzi w roku 1970*, „Acta Universitatis Lodziensis”, ser. II, 7: 3–40.
- Dzieciuchowicz J., 1980, *Kompleksowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności wielkiego miasta (przykład Łodzi)*, „Acta Universitatis Lodziensis”, ser. II, 22: 21–38.
- Dzieciuchowicz J., 1986, *Les stratifications socio-economique verticale d'un grand ensemble Łódź*, „L'Espace Géographique”, 1: 48–56.
- Dzieciuchowicz J., 1991, *Pionowa zmienność cech demograficznych i społecznych ludności w świetle badań Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Łodzi*, „Przegląd Ekonomiczno-Społeczny m. Łodzi” (1985–1987), 10: 219–236.
- Dzieciuchowicz J., 1999, *Ewolucja i typologia przestrzenna budownictwa mieszkaniowego w Łodzi*, Materiały XLVIII Zjazdu PTG, t. 2: 89–95, PTG, Uniwersytet Łódzki, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., 2011a, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., 2011b, *Społeczne budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – Rozwój, zasoby mieszkaniowe i ich użytkownicy*, „Space–Society–Economy”, 10: 115–141.
- Dzieciuchowicz J., Groeger L., 2016, *Nowa przestrzeń mieszkaniowa. Lofty i rezydencje w Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., Stolarczyk B., Suliborski A., 1972, *Warunki mieszkaniowe centrum Kielc w ujęciu przestrzennym*, „Zeszyty Naukowe UE”, 49: 37–65.
- Erdayu Os'hara O., Esmawee E., Masran S., 2012, *Personalisation of the home*, „Procedia Social and Behavioral Sciences”, 49: 328–340.
- Flint A., 2017, *Le Corbusier. Architekt jutra*, Wydawnictwo WAB, Warszawa.
- Frantz K., 2000, *Gated communities in USA – a new trend in urban development*, „Spaces, Populations, Societies”, 1: 101–113.
- Gądecki J., 2007, „*Za murami*” – krytyczna analiza dyskursu na temat osiedli typu gated communities w Polsce, [w] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Warszawa: 87–98.
- Gądecki J., 2009, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
- Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Lippok W., Pütz R., 2007, *Grodzenie miasta: casus Warszawy*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 4(30): 5–30.
- Goetheus C., Brown S. (red.), 2021, *National policies on cultural landscapes in Latin America*, Routledge, London.
- Gorączko M., Gorączko A., 2011, *Budownictwo regionalne w widłach Warty i Neru*, „Acta Scientiarum Polonorum. Architectura”, 10(2): 15–24.
- Groeger L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Groeger L., 2013, *Zróżnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, na przykładzie miast województwa łódzkiego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Gryglewski P., Wróbel R., Ucińska A., 2009, *Łódzkie budynki. 1945–1970*, Dom Wydawniczy Książy Młyn, Łódź.
- Gultek M., 1997, *Preservation of the historical environment for cultural heritage: a case study of vernacular Instabul houses*, Texas Tech University, Lubbock.

- Haberlandt M., Haberlandt A, 1928, *Die Völker Europas und ihre volkstümliche kultur*, Stuttgart.
- Hyon-Sob K., 2009, *Alvar Aalto and humanizing of architecture*, „Journal of Asian Architecture and Building Engineering”, 16: 9–16.
- Ilnicki D., 2006, *Rozwój przestrzeni rezydencjalnej Wrocławia*, „Biuletyn KPZK PAN”, 227: 36–54.
- Jałowicki B., 2007, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo SWPS Academica, Warszawa: 11–29.
- Janiszewska A., Klima E., Rochmińska A., 2011, *Jakość życia na łódzkich osiedlach*, „Space–Society–Economy”, 10: 145–179.
- Janiszewska A., Klima E., Rochmińska A., 2012, *Kobiety i mężczyźni o warunkach życia w blokach*, „Space–Society–Economy”, 11: 133–143.
- Jones D. (red.), 2015, *Historia architektury*, Arkady, Warszawa.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, ŁTN, Łódź.
- Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.), 1982, *Mieszkanie – analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa.
- Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kiełczewska-Zaleska M., 1969, *Geografia osadnictwa. Zarys problematyki*, PWN, Warszawa.
- Kissling W., 1944, *House traditions in the Outer Hebrides. The black house and the beehive hut*, „Man”: 134–140.
- Klima E., 2012, *Geografia domu – mieszkanie w blokach*, „Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 12: 19–36.
- Kozłowski S., Słysz K., Węglowski M., Wierchowski M., Zastawiak B., Zgud K., 2005, *Vademecum gospodarki przestrzennej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Lis P., 2015, *Cykle mieszkaniowe. Rola rynku i państwa*, Wydawnictwo UE, Poznań.
- Low S., 2003, *Behind the gates: life security and the pursuit of happiness in fortress America*, Rutledge, London.
- Manzi T., Smith Bowers B., 2005, *Gated communities as club goods: Segregation or social cohesion?* „Housing Studies”, 20(2): 345–359.
- Marcińczak S., 2004, *Ocena warunków zamieszkania w opinii mieszkańców Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego w Łodzi*, „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, XVII: 199–208.
- Marcińczak S., 2009, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej Łodzi w latach 1988–2005*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Meitzen A., 1882, *Das deutsche haus in seinen volkstümlichen formen*, Berlin.
- Michałowski L., 2007, *Granice bezpieczeństwa, czyli krótka historia pewnego bloku*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), Wydawnictwo SWPS Academica, Warszawa: 99–109.
- Milewska-Osiecka 2010, *Budownictwo mieszkaniowe aglomeracji łódzkiej (zróżnicowanie i struktura przestrzenna po roku 1994)*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Miszewska B., 2006, *Osiedla rezydencjonalne Wrocławia*, „Biuletyn KPZK PAN”, 227: 114–131.

- Moszyński K., 1919–1939, *Kultura ludowa Słowian*, t. 1, Kraków.
- Oikarinen E., 2007, *Studies on housing price dynamics*, Series A-9, Turku School of Economics, Tampere.
- Owczarek D.A., 2007, *Życie społeczne zamkniętych osiedli warszawskich – czyli co się dzieje za bramą?*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), Wydawnictwo, SWPS Academica, Warszawa: 127–133.
- Polko A., 2005, *Miejski rynek mieszkaniowy i efekt sąsiedztwa*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice.
- Poterba J.M., 1991, *House price dynamics: The role of tax policy and demography*, „Brookings Papers on Economic Activity”, 1991(2): 143–203.
- Prokopek M., 2019, *Etnografia. Materialna kultura ludowa Polski na tle porównawczym*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Rembowska K., 2002, *Kultura w tradycji i we współczesnych nurtach badań geograficznych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Roe M., Taylor K. (red.), 2014, *New cultural landscapes*, Routledge, London–New York.
- Somerville P., 1992, *Homelessness and the meaning of home: Rooflessness or rootlessness*, „International Journal of Urban Regional Research”, 16: 529–539.
- Szacki J., 2011, *Tradycja*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Szymańska D., 2013, *Geografia osadnictwa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Tłoczek I., 1958, *Chałupy polskie*, Arkady, Warszawa.
- Tobiasz-Lis P., *Osiedla grodzone w Łodzi. Przyczyny i konsekwencje zjawiska*, „Space–Society–Economy”, 11: 99–114.
- Tokariew S.A. (red.), 1968, *Typy sielskiego żiliszcza w stranach zarubieżnoy Jewropy*, Izdatielstwo Nauka, Moskwa.
- Turowski J., 1979, *Środowisko mieszkaniowe w świadomości ludności miejskiej*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wydawnictwo PAN, Wrocław.
- Vakarelski C., 1965, *Etnografia Bułgarii*, PWN, Wrocław.
- Valentine G., 2001, *Social geographies: Space and society*, Routledge, London.
- Vidal de la Blache P., 1921, *Principes de géographie humaine*, Paris.
- Webster C., 2001, *Gated cities of tomorrow*, „Town Planning”, 72(2): 149–170.
- Zaborski B., Wrzosek A., 1933, *Antropogeografia*, [w:] *Wielka Geografia Powszechna*, Warszawa.

Tadeusz MARSZAŁ  • Edyta MASIEREK 

SOME REMARKS ON THE REVITALISATION OF SMALL TOWNS: THE POLISH PERSPECTIVE

9

prof. dr hab. Tadeusz Marszał – *Uniwersytet Łódzki*

Dyrektor Instytutu Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
Wydział Nauk Geograficznych

e-mail: tadeusz.marszal@geo.uni.lodz.pl

<https://orcid.org/0000-0002-6388-1867>

dr Edyta Masierek – *Uniwersytet Łódzki*

adiunkt w Instytucie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
Wydział Nauk Geograficznych

e-mail: edyta.masierek@geo.uni.lodz.pl

<https://orcid.org/0000-0002-3148-2503>

ABSTRACT: This article concentrates on issues relating to the revitalisation of urban space in the Polish context, with a particular focus on small towns. It discusses the development of small towns after World War II, the changes that took place after Poland's accession to the European Union, current legal framework, and the directions for revitalisation planning and implementation in Poland. The article is based on publications dealing with revitalisation processes, materials provided by annually-held conferences dedicated to small towns, and studies analysing revitalisation programmes of towns which got involved in pilot activities within the framework of the project called *The Model Revitalisation of Cities*. The authors



highlight the benefits that a well-prepared revitalisation brings; they also discuss the limitations and problems facing local governments in the course of meeting this challenge. The article can provide inspiration for researchers to undertake studies in order to examine and evaluate the preparation and implementation of revitalisation processes as well as their effect on the resolution of social, economic, functional, spatial, technical, and environmental problems diagnosed in degraded areas. The paper should also be useful to local governments developing their revitalisation programmes.

KEYWORDS: small towns, revitalisation, site planning, Poland

KILKA UWAG NA TEMAT REWITALIZACJI MAŁYCH MIAST – POLSKA PERSPEKTYWA

ZARYS TREŚCI: Artykuł koncentruje się na przedstawieniu polskich uwarunkowań dotyczących rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem tej problematyki w małych miastach. Prezentuje genezę rozwoju małych miast po II wojnie światowej, zmiany, jakie wywołało przystąpienie naszego kraju do Unii Europejskiej oraz aktualne ramy prawne i kierunki programowania i wdrażania rewitalizacji w Polsce. Artykuł powstał na podstawie dorobku publikacyjnego oraz cyklicznej konferencji dedykowanej małym miastom, a także własnych badań programów rewitalizacji małych miast, które realizowały działania pilotażowe w ramach projektu *Modelowa rewitalizacja miast*. W konkluzjach autorzy podkreślają korzyści jakie przynosi świadoma rewitalizacja oraz wskazują ograniczenia i problemy jakie czekają w tej materii samorządy. Wpisuje się w naukową dyskusję dotyczącą rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem specyfiki małych miast. Artykuł może stanowić inspirację dla naukowców do pogłębiania badań na ten temat oraz dla samorządów przygotowujących swoje programy rewitalizacji.

SŁOWA KLUCZOWE: małe miasta, rewitalizacja, zagospodarowanie przestrzenne, Polska

9.1. Introduction

The origins of the majority of small towns in Central and Eastern Europe (CEE) go back to the Middle Ages. In many of them, some elements of old structures have remained until today. Small towns play an important role in local development. After World War II, during nearly half of a century of the communist rule in the countries of Central and Eastern Europe, many such towns lost their former functions, while their development, including spatial development, was disrupted or impeded. In addition, various elements destroying the spatial order appeared in their structures. The period of transformation after the fall of communism and the reinstatement of the local government after the year 1990 created new opportunities for the development of small towns. However, in order to make possible their effective contribution to the socio-economic growth of the country and the region, it is necessary to undertake actions that would help resolve a number of strategic problems. Such actions should be aimed at increasing the competitiveness of the

economic base, the development of human capital, and the enhancement of the attractiveness of urban space. In this context, what is particularly important is that revitalisation embraces not only the sphere of spatial development, but also the sphere of social and economic life as well as the revalorisation of the natural environment.

Despite the great diversity of Poland's small towns – which results from their different geographical locations, physiographic conditions, and heritage of the past – key revitalisation problems are similar in many of them. Besides the securing of funding, the main factors enabling revitalisation include the aspirations of local communities, their attitudes to urban space and its development, the importance attached in local policy to spatial order management, the ability to work out consistent long-term programmes of city development, the quality of local social elites, and their capacity for cooperation as well as their ability to give up particular interests for the benefit of pursuing common strategic goals.

For many years, small towns in Poland have been the object of study for researchers representing various disciplines; during the last two decades there has been increased interest in this subject, which has resulted in numerous interdisciplinary research projects, publications, and scientific conferences devoted to issues relating to small towns. The University of Lodz has a significant part in this activity. Since 2002, it has been organising – in cooperation with the University of Economics in Katowice – annual conferences aimed at sharing knowledge and experience among researchers interested in this topic, with participation of representatives of local governments. Mayors of small towns are frequently guests or speakers at these meetings, which allows them to become acquainted with the knowledge and results of studies carried out by the researchers, as well as to enrich the discussions with some practical indications by highlighting the specific character of their municipalities. It often provides inspiration for undertaking further research projects. After the year 1990, the University of Lodz published a number of books dealing with spatial aspects of small towns (e.g. Bartosiewicz, Marszał (ed.) 2013; Bartosiewicz (ed.) 2016a, 2016b, 2018a, 2018b). One of the important issues addressed in these studies is revitalisation, i.e. *“the process of bringing degraded areas out of the crisis¹ state in a comprehensive manner, through integrated actions oriented to local community, space and economy, territorially concentrated, undertaken by revitalisation stakeholders on the basis of local revitalisation programme”* (Revitalisation Act 2015). It is a complex, interdisciplinary topic providing stimulating research pursuits for representatives of various disciplines. It also constitutes a vital practical challenge for city authorities, especially those governing small towns.

¹ Crisis state – accumulation of destructive, undesirable, negative phenomena in social, economic, functional spatial, technical, and environmental spheres.

The aim of this article is to present research findings and reflections relating to the revitalisation of small towns in Poland. It also sums up the published studies on this topic as well as experience resulting from the conferences dedicated to small towns and from revitalisation programmes and actions implemented by the small towns which have participated in the project called *The Model Revitalisation of Cities* [Pl. *Modelowa rewitalizacja miast*]². The article contributes to the national and international discussion concerning revitalisation, especially in small towns (e.g. Szymański 2021; Bartosiewicz B. et al. 2019; Medhdipanah et al., 2018; Tumilewicz 2015; Paszkowski 2014; Gripiaios 2012; Marszał, Heffner 2011; Tallon 2010; Krośnicka 2010; Heffner et al. 2006). It is based on a review of relevant literature and desktop research, including the analysis of revitalisation programmes of the municipalities of Dobiegniew, Grajewo, Hrubieszów, Milicz, and Opole Lubelskie, as well as reports from social consultations and information available on websites and in social media. Conclusions presented in this study can provide inspiration for undertaking further research in this field as well as they can be useful to practitioners, especially local governments working out revitalisation programmes.

9.2. The specificity of Poland's small towns

The Second World War brought heavy losses of people as well as a change of Poland's political regime and economic policy, which now came to be realised under the system of centrally-planned economy. It had a particularly strong effect on small towns due to their development determinants. Their demographic degradation translated into the decline in, or disappearance of, traditional services, especially in central zones (Heffner et al. 2006). The second part of the 20th century was a period of stagnation for many of the small urban settlements. Certain growth-generating elements appeared in some of them, but they were rather short-term and did not correspond with the scale of the towns and their endogenous features. They also resulted in a devastation of urban fabric through strong interference in the spatial and functional structure of the city (Marszał 2012). The decades of the centrally-planned economy led to the elimination of basic components conditioning the existence of small towns, namely private services, crafts, and small industry. Despite the difficult history, many Polish small towns have preserved substantial potential in terms of townscape, urban structure, and architecture (Kosiński et al. 2009).

² In 2015, the Ministry of Development launched a competition called *The Model Revitalisation of Cities* [Pl. *Modelowa rewitalizacja miast*] and designed to assist local governments in preparing sound basis for revitalisation and working out, through pilot projects, some solutions which might serve as good practices.

The regime change and the socio-economic transformation – which were dynamically progressing in Poland since the early 1990s – brought about many adjustments, important also from the small-town perspective. They included the empowerment of the local government as well as ownership changes (the privatisation and municipalisation of property). It provided an impulse to undertake pro-development activities as well as opened up a number of new opportunities for the local government. The entrepreneurship and creativity of local communities began to play a major role in shaping the future of small towns.

In 2004, Poland joined the European Union, which gave local authorities the possibility to obtain assistance funds, which are still being used extensively to catch up on development gaps as well as improve the existing infrastructure. With the help of the EU funds, small towns are undertaking actions to renovate their central zones degraded through years of neglect under the former system, to restore their position and function, and to create new public spaces, as the role of public space is evidently gaining importance in the 21st century (i.e. it is increasingly perceived as common good important for the quality of life of local communities as well as for the strengthening of place identity and attractiveness).

In the years 1989–2011, the number of small towns – which constitute a significant element in Poland's settlement network – increased by 87. To some extent, it was the result of their inhabitants' aspirations and expectations. The settlements aspiring to the urban status included both those that had been towns in the past but lost municipal status as a result of historical determinants, as well as those that had never enjoyed such a status (Zaniewska et al. 2011). Currently, there are over 900 cities in Poland, $\frac{1}{3}$ of those being settlements with populations under five thousand.

There is a marked asymmetry in the spatial distribution of population in Poland. The group of small towns is definitely the most numerous one (Runge 2012), which confirms the need to conduct further wide-ranging research into this topic.

The main criterion for identifying small towns is the size of population on an administratively delimited area as well as its vocational structure (employment in non-agricultural sectors of the economy).

Based on the population criterion, small towns are usually defined as numbering up to 20–25 thousand inhabitants, sometimes up to 30 thousand, or, maximally, up to 50 thousand (see, e.g., Szymańska 2007; Bagiński 1998; Gzell 1987; Czarnecki 1960). It is, however, difficult to compare a town of 5 thousand with one of 50 thousand, which is why besides the quantitative criterion researchers often take into account various qualitative criteria indicating the small-town character. They usually relate to the city as a whole, its social characteristics, or spatial features. Gzell (1987), for instance, looks at features such as the size of the urban unit, the specificity of its space, the historical spatial structure, the evolutionary character of the changes that are taking place, the clear delimitation of boundaries

and private property, the personalisation of spatial problems, and low mobility. Bagiński (1998), in contrast, pays more attention to social characteristics, such as neighbour interactions or the “speed” of the spreading of information (gossip, news, bombshells).

The Municipal Government Act adopted in Poland in 1990 states clearly that a city should be characterised by specified social and technical infrastructure, urban structure, and type of buildings. It is then important to carry out a thorough analysis of the type of development and the spatial-functional structure of particular settlement units (the concentration of trade, the industry, the compactness of the built-up area, the technical infrastructure density) as well as of their administrative status (town charter) (*Ustawa o samorządzie gminnym...* 1990; Marszał 2012).

A small town should perform the function of the local development entity. To make it possible, it is necessary to take actions that would help solve a number of problems of strategic importance (Kozłowski et al. 2009), including these oriented towards:

- increasing the economic competitiveness (creating stable jobs, raising income levels and the quality of life of the local community, creating favourable conditions for investment);
- developing social capital;
- enhancing the attractiveness of urban space through, among other things, extensive revitalisation processes (Brandenburg 2003).

9.3. The determinants of revitalization

Endogenous factors

Revitalisation is a complex, interdisciplinary concept embracing not only the form of the city, but also the entirety of its functioning. It should be considered without leaving out any of its dimensions relating to space, environment, social life, and economic development. The main focus is on remedying the crisis situation in degraded city zones where various social, economic, functional, and spatial problems have accumulated. The purpose of revitalisation is to improve the quality of the inhabitants’ life and the state of the environment (both natural and cultural), revive the economy, and restore the spatial order and social ties (Mazur 2006). These various elements of revitalisation are interrelated – economic growth helps create the spatial order, and rational, people-friendly spatial development strengthens the competitiveness of the place, thus boosting the development processes. Similar dependency occurs between space organisation and the social dimension (Kozłowski et al. 2009). After the system change in Poland in the year 1990, local governments were increasingly being endowed with powers, which

enabled them to actually manage their territories. Local authorities have not always been able to make proper use of their powers, which is partly the heritage of several decades of the centrally-planned economy, which not only destroyed the legal and organisational structures of small towns, but also adversely affected the mentality of the community, weakening the sense of responsibility for the surrounding space and impeding the assimilation of new forms of management (Rabsztyn 2006).

The major endogenous factors conditioning the revitalisation of small towns include:

- needs, values, and aspirations of the inhabitants, their attitudes to the surrounding space, and their willingness to actively participate in changing it;
- priority attached to issues connected with the spatial order in local policy of the city;
- effective supervision over the execution of the building law and the requirements concerning the cultural environment and historical heritage;
- the quality of leadership, organisational abilities, and the engagement of local leaders (authorities, local businesspeople, individuals) in revitalisation;
- importance attributed in the city to revitalisation;
- constant improvement of local authority members' qualifications;
- educational activities for local communities for the purpose of raising their awareness of local matters;
- creating an atmosphere favourable to mobilising the inhabitants to support local initiatives and investments;
- creating mechanisms to finance the improvement of space quality, and to conduct business activity on the private–public partnership basis;
- effective regulation of real property's legal status;
- developing consistent long-term city development programmes which would take broad political and social perspectives, and restraining particular interests of individuals and groups for the benefit of common strategic goals;
- a harmonious cooperation between the town and its hinterland – especially in urban-rural communes it is important to replace fierce competition for funds from municipal budget with collaboration strengthening the competitive position of the whole commune, also through urban space revitalisation;
- the capability for conceptual cooperation with external entities (institutions, social organisations, universities, experts, etc.) with the purpose of working out optimal (for a given settlement unit) development solutions, and giving support to non-governmental organisations, whose activity can mobilise the inhabitants to become involved in revitalisation processes;
- the identification of local strengths and assets and promoting them externally, exploitation of the growth potential existing in the urban structure, stressing the cultural assets and friendly living environment in the town.

Factors that impede revitalisation of degraded areas in small towns include (Kozłowski et al. 2009):

- out-migration of the population;
- population ‘ageing’;
- strong dependence on external factors and a weaker (than in large cities) capacity to lobby for outside support;
- a limited pool of local professional expertise to support the development of rational spatial solutions;
- a strong impact of the majority of investments made by outside business entities on local development and environment;
- mono-functional character of the economy of many small towns in Poland, largely based on agricultural activity and agriculture-related services;
- the lack of solid knowledge of the value, heritage, and technical state of the urban fabric.

Formal and financial determinants

Poland’s accession to the European Union was a key factor behind increased interest in the topic of revitalisation. The possibility to obtain EU funding became the major motive driving local governments to consider revitalisation activities. Municipalities were undertaking projects that did not quite fall within the definition of revitalisation.

In order to meet the requirements necessary to obtain EU funds, local authorities willing to be the beneficiaries had to prepare local revitalisation programmes. At first, such programmes were regarded only as a necessary annex to the application for revitalisation funding. Revitalisation programmes were designed by external specialist companies, with a very limited participation of local authorities and without taking account of specific local conditions. In addition, such programmes did not:

- provide an accurate diagnosis that would confirm the need to concentrate revitalisation activities in the indicated area; some of the cities (especially the small ones) developed city-wide revitalisation programmes for the sake of political correctness;
- present an integrated approach to revitalisation, as they mostly included only projects for infrastructural improvements;
- engage local communities in revitalisation processes.

In the period of 2004–2013, local governments were mainly interested in infrastructural undertakings, without combining them with social and economic projects, which did not solve actual problems of crisis areas. For instance, the created infrastructure in the form of, e.g., public places did not find users. Plans and

projects were not consulted with local communities, although they are supposed to have real influence on such projects. The institutions that manage EU funds did not verify the provisions of local revitalisation programmes – these were only checked off on the list of documents necessary when applying for support funds.

The above-described problems, faced by Poland in the first years of the implementation of EU-supported revitalisation programmes, led to the tightening of the support-granting procedure in the following years. In the new EU programming period of 2014–2020, the conditions to be met by local authorities applying for revitalisation funding were much stricter. First of all, the Managing Institutions conduct a qualitative verification of revitalisation programmes and decide if they qualify as basis for applying for EU support.

As of 2015, three official documents constitute the formal basis of revitalisation in Poland:

- *Guidelines on revitalisation in operational programmes for years 2014–2020*, which is binding for all beneficiaries of EU funds;
- *National Urban Policy*, which devotes much attention to revitalisation and social participation as important elements of urban development policy;
- *Revitalisation Act*, which was long awaited, especially by practitioners (for more information, see: Masierek 2013), which:
 - provides a legal framework;
 - provides a conceptual framework for revitalisation as well as clarifies the terminology;
 - establishes the procedure for developing and adopting revitalisation programmes;
 - is designed to mobilise local governments to undertake revitalisation;
 - places emphasis on the good planning of this process (including a thorough, reliable diagnosis);
 - imposes the requirement of mobilising community participation at each stage of the planning and implementation of this process, as well as the requirement of active engagement of the stakeholders;
 - defines the instruments that can be used to support the implementation phase.

The governments which want to be granted EU funding must now devote much more time to developing revitalisation programmes. A thorough analysis carried out in the whole city in order to identify areas of accumulation of social, economic, functional, spatial, and environmental problems as well as their causes should provide a basis for the preparation of a revitalisation programme. The identification of degraded areas and delimitation within them of areas for revitalisation (not exceeding 20% of the town area and 30% of the inhabitants) is quite a challenge to be met by small towns (Figure 1).

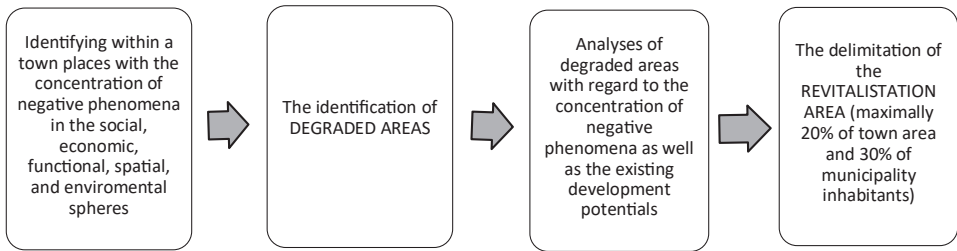


Fig. 1. The delimitation of areas for revitalization

Source: own work based on *Guidelines... 2016*

Regrettably, not all local governments are interested in identifying the weaknesses of their municipality, let alone making them public knowledge, because it is an inconvenient and politically-sensitive topic. In many small towns, the same mayor holds the office for several terms, which is why publicising difficult problems is detrimental to their image. It is then important to change this attitude and take a constructive view of the diagnostic part, i.e. to regard it as a valuable source of information for local authorities, supporting them in the making of rational decisions, also these which are not directly related to revitalisation. For areas designated for revitalisation within a town, a revitalisation programme is developed. Some municipalities have decided on the so-called municipal revitalisation programmes, based on the *Revitalisation Act*, while others take advantage of the transition period and base their programmes on *Guidelines for revitalisation in operational programmes for years 2014–2020*. In both cases, though, the revitalisation programme includes, among other things, detailed information about the problems, needs, and potentials of revitalisation areas, as well as the envisaged results after the programme implementation (Figure 2).

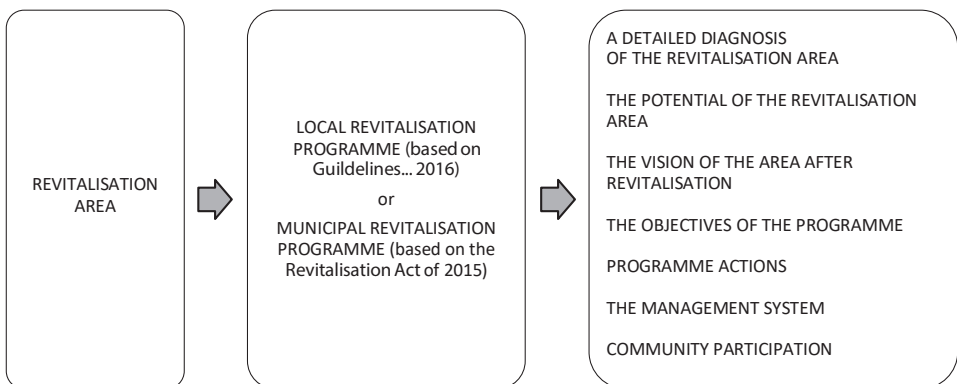


Fig. 2. The contents of revitalisation programme

Source: own work

Many local governments appoint individuals or teams responsible for revitalisation in the town, which, among other things, helps to develop local social capital. They also seek to mobilise, with varying results, community participation as well as to support the activities of local leaders and social organisations. The already adopted revitalisation programmes contain definitely more social and economic projects that are integrated with infrastructural undertakings.

9.4. Pilot projects in selected small towns

As mentioned before, in 2015, the Ministry of Development launched a useful initiative in the form of a project called *The Model Revitalisation of Cities*. It is designed to support local authorities in a proper preparation of revitalisation as well as to spread good practices in this respect. To qualify for funding within the framework of this project, municipalities had to undergo a strict competition procedure. Namely, 240 municipalities from all over Poland entered the competition, which indicates a considerable interest in this topic. The initial selection left 57 municipalities, out of which 20 (including small towns) were finally chosen for financial support and the so-called pilot revitalisation. The selected municipalities collaborated with experts to prepare their own strategic documents and work out innovative ways of finding solutions to diagnosed problems as well as local instruments effective in the implementation process. The pilot projects are designed to disseminate knowledge of revitalisation issues and to provide help in developing good programmes as well as to share experience and good practices with other municipalities having similar problems or determinants (Masierek 2017).

The thematic scope of the pilot projects in the selected 20 municipalities (urban-rural, urban, small, medium-sized, and large cities) covers issues essential for the effective implementation of revitalisation activities. These issues fall within study areas in which further research is needed to provide assistance in this process (Jadach-Sepiolo et al. 2018). The themes include the following:

- the financing of revitalisation activities;
- social policy and labour market;
- social participation;
- housing;
- urban space development;
- environmental protection;
- the economic revival and enhancement of investment attractiveness;
- urban mobility in degraded areas;
- the protection of cultural and natural heritage as well as the utilisation of their potential.

Also significant is finding ways of making city centres attractive to the inhabitants so that they can show willingness to live there, spend their free time,

make use of the trade offer and services provided there, and establish their own businesses in central zones. In many cities, central areas are visibly becoming deserted in social and economic terms. Therefore, what can be done to induce the people of the technological era to come to city centres? What can central urban zones offer that cannot be obtained when staying at home and using the Internet and smartphones? Each city must find its own ways of enhancing the attractiveness of its centre and adapting it to new (perhaps different than before) demands of the local community. It seems useful to resort in the programming process to the classic ideas based on compact area, human scale, and unique profile (Hospers 2017).

Equally important is changing the attitude to social participation. The ideas, programmes, plans, and concepts of transformations, especially those concerning space, should be developed by local governments in cooperation with local communities (Stouten, Rosenboom 2013). This should aid the implementation of changes that will be approved by the inhabitants and will make them more inclined to take care of the common space.

For the purposes of this article, an analysis was carried out of the revitalisation programmes and actions of some of the municipalities that have passed the selection procedure and in the period of 2015–2019 used the obtained funding to develop and implement their pilot programmes under *The Model Revitalisation of Cities*. The analysis helps to illustrate how the revitalisation objectives adopted in 2015 were actually realised in practice as well as it allows the formulation of additional conclusions. The analysis covers the revitalisation programmes of the municipalities of Dobiegniew, Grajewo, Hrubieszów, Milicz, and Opole Lubelskie, as well as the projects that they implemented. The financial support that they received in the form of grants ranged from 0.57 to 2.67 million PLN (Table 1).

In all the towns covered by the analysis, degraded areas were identified, and those for revitalisation were delimited on the basis of detailed spatial analyses which indicated concentrations of negative phenomena in social, functional, spatial, economic, technical, and environmental spheres. The choice of indicators and the studied negative phenomena point to the problems occurring in those towns, especially in their degraded areas. They are largely connected with depopulation of cities, the ageing of the society, poverty, crime, the technical degradation of housing and the environment, and the inadequacy of the infrastructure and public places to present the needs of the inhabitants (Masierek 2017). Grajewo and Opole Lubelskie decided to prepare municipal revitalisation programmes (under the *Revitalisation Act* of 2015), while Dobiegniew, Milicz, and Hrubieszów decided on the Local Revitalisation Programme (under *Guidelines...* 2016). The municipalities participating in *The Model Revitalisation of Cities* prepared, besides the revitalisation basis, various studies and pilot projects designed to aid the effective implementation of the programmes (Table 2).

Table 1. Pilot projects implemented by the studied small towns

No.	Municipality	The name of the implemented project under <i>The Model Revitalisation of Cities</i>	Funding [in million PLN]
1.	Dobiegniew	“Dobiegniew – I want to live and work here”	1,7
2.	Grajewo	“The revitalisation of the centre of Grajewo”	1,17
3.	Hrubieszów	“The revitalisation of the centre of Hrubieszów – a chance for the elimination of crisis phenomena plus the socio-economic revival of the town”	2,67
4.	Milicz	“The revival of Milicz – the multidimensional programme of town revitalisation”	0,57
5.	Opole Lubelskie	“Opole Lubelskie – to touch and taste. The preparation of Opole Lubelskie for the socio-economic revitalisation of degraded areas”	1,39

Source: own work based on <http://www.popt.gov.pl/strony/o-programie/wydarzenia/konkurs-dla-samorzadow-modelowa-rewitalizacja-miast/> (accessed: 20.10.2017).

Table 2. Activities of the analysed municipalities undertaken within *The Model Revitalisation of Cities*

MUNICIPALTY	Activities undertaken within <i>The Model Revitalisation of Cities</i>
Grajewo	<ul style="list-style-type: none"> – Municipal Revitalisation Programme for the City of Grajewo for 2017–2027; – expert opinions on, and inventories of, the technical state of 12 buildings; – thermal modernisation projects for 16 municipal buildings; – building project for the vicinity of Plac Niepodległości; – urban planning and architecture concept for part of the revitalisation area (0.64 ha); – educational and animation activities in the Nowa Droga Social Centre; – the development and implementation of the Local Initiatives model; – the Young Entrepreneur Academy project with pilot activities for primary and secondary schools; – working out solutions for optimising rent policy in the revitalisation area; – study visits of government officials for learning about other cities’ good practices.

Table 2. (cd.)

Opole Lubelskie	<ul style="list-style-type: none"> – Municipal Revitalisation Programme for the Opole Lubelskie Municipality for 2017–2024; – a detailed analysis and the development of an investment offer for the revitalisation area in cooperation with private entities; – developing a plan to attract and keep investors in the revitalisation area; – working out a concept with the aim of developing enterprises operating in the revitalisation area.
Dobiegnew	<ul style="list-style-type: none"> – Local Revitalisation Programme for the Dobiegnew Municipality until 2023; – developing the site of the former State Agricultural Farm in the city centre; – adjusting a burnt-down arsenal for the Local Activation Centre; – the Social Assistance Centre; – enhancing the economic attractiveness in cooperation with local entrepreneurs; – activities oriented towards, and benefiting, disadvantaged groups.
Milicz	<ul style="list-style-type: none"> – Local Revitalisation Programme for the Milicz Municipality for 2016–2023; – the concept of developing the market square in Milicz; – an architectural competition to create in the city centre a space enabling social and vocational integration; – the improvement of neighbourhood spaces (micro-grants); – local initiatives; – workshops and events for the inhabitants; – the concept of putting the buildings in central zone into an effective use.
Hrubieszów	<ul style="list-style-type: none"> – Local Revitalisation Programme for the City of Hrubieszów for 2017–2023; – the examination and inventory of underground spaces in the central part of Hrubieszów; – the methodology for preparing an analysis of the legal state of real estate based on the example of the Sutki complex in Hrubieszów.

Source: own work based on <http://rewitalizacja.grajewo.pl/modelowa-rewitalizacja-miast/>; <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/rewitalizacja/modelowa-rewitalizacja/dobiegnew/>; <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/rewitalizacja/modelowa-rewitalizacja/milicz/>; <http://hrubieszow.sm32.eu/projekt/dokumentacje-ekspertyzy-analazy>; <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/rewitalizacja/modelowa-rewitalizacja/opole-lubelskie/>

Milicz adopted a revitalisation programme in 2016, Opole Lubelskie and Hrubieszów did this in 2017, and Dobiegniew and Grajewo – in 2018. The actions undertaken as part of *The Model Revitalisation of Cities* clearly indicate the tendency to prepare specific investments. There are also activities connected with the need to stimulate economic development and engage the private sector in the revitalisation. In order to encourage social participation, municipalities try to mobilise micro-grants and local initiatives, which enable local communities to carry out small projects which respond to their needs in a direct way (Table 2). The analysis of actions taken by municipalities to identify degraded areas, diagnose problems, and designate areas for revitalisation, as well as of their revitalisation programmes and undertaken revitalisation activities has revealed that, apart from typical problems connected with the preparation of this process – such as obtaining data for diagnostic work or problems with social participation, which are not related to the size of the settlement unit – there are also those resulting from poor adjustment of the revitalisation to the specific character of the municipalities which comprise rural areas as well (for more on this topic, see: Dej, Sykała 2018; *Raport o stanie polskich miast...* 2019). It is one of the topics worth studying in further research.

9.5. Conclusion

The demanding requirements that the beneficiaries of the EU revitalisation funding have to satisfy in the programming period of 2014–2020 are intended to raise local authorities' awareness of issues in this difficult sphere, as well as to improve the effectiveness of the undertaken activities. The tightening of the requirements – designed to force local governments to do solid revitalisation planning, mobilise community participation, and carry out integrated, comprehensive actions – was partly due to the not always positive assessment of the outcomes of the so-called revitalisation activities carried out in the first decade after Poland's accession to the European Union.

In the case of small towns, the new, more stringent requirements are a real challenge, as they demand a radical change of attitude, acquiring the necessary knowledge, and a novel organisation of revitalisation activities. Small towns often lack the necessary financial and human resources to meet this challenge effectively. This is compounded by more general problems, such as the outflow of young, ambitious people to larger cities – driven by seeking better future – as well as the ageing of the society.

Nevertheless, revitalisation processes undertaken in small towns provide a chance for the authorities to solve difficult problems and establish constructive dialogue with local communities. However, in order to achieve this goal, revitalisation activities should be:

- consistent and complementary, both at the local and the regional levels (Mazur-Belzyt 2018);
- suited to actual needs and endogenous features;
- based on solid foundations in the form of a thorough diagnosis and the identification of actual problem areas;
- based on utilising the various potentials of a given settlement unit, including its material and non-material heritage;
- integrated with housing policy;
- based on cooperation with local communities for the purpose of making use of their potential, enthusiasm, and initiative as well as meeting their actual needs in both infrastructural and social projects;
- oriented towards cooperation with the private sector (local business people, investors);
- based on good examples realised in other, similar towns.

The future of small towns largely depends on effective management. Local governments should be assisted in developing their human resources in order to be able to design their own revitalisation projects and implement them successfully. In particular, the central government should provide support (in financial, legal, and organisational terms) to small towns embarking on the difficult process of revitalisation. It is also necessary to undertake further research on the effectiveness of the revitalisation processes being implemented in small towns with regard to both the impact on their future development as well as the actual elimination or mitigation of the diagnosed social, economic, spatial, functional, and environmental problems.

References

- Bagiński, E. 1998, *Małe miasta w sieci osiedleńczej Polski*, Politechnika Wrocławska, Wrocław.
- Bartosiewicz B. (ed.), 2016a, *Potencjał rozwoju małych i średnich miast*, “Space–Society–Economy”, 16(2). <https://czasopisma.uni.lodz.pl/space/issue/view/73>
- Bartosiewicz B. (ed.), 2016b, *Tendencje w rozwoju gospodarczym i przestrzennym małych miast w Polsce*, “Space–Society–Economy”, 17(3). <https://czasopisma.uni.lodz.pl/space/issue/view/74>
- Bartosiewicz B. (ed.), 2018a, *Małe miasta. Wybrane zagadnienia społeczno-ekonomiczne*, “Space–Society–Economy”, 22(4). <https://czasopisma.uni.lodz.pl/space/issue/view/201>
- Bartosiewicz B. (ed.), 2018b, *Małe miasta. Wybrane zagadnienia społeczno-ekonomiczne*, “Space–Society–Economy”, 24(2). <https://czasopisma.uni.lodz.pl/space/issue/view/244>
- Bartosiewicz B., Marszał T. (eds.), 2013, *Przestrzeń publiczna i sektor usług w małych miastach*, “Acta Univesitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 15(3). <https://dspace.uni.lodz.pl/xmlui/handle/11089/4050>

- Bartosiewicz B., Kwiatek-Soltys A., Kurek S., 2019, *Does the process of shrinking concerns also small towns? Lessons from Poland*, "Quaestiones Geographicae", 38(4): 91–105. <https://doi.org/10.2478/quageo-2019-0039>
- Brandenburg, H., 2003, *Zarządzanie lokalnymi projektami rozwojowymi*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- Czarnecki, W., 1960, *Planowanie miast i osiedli, Miejsca pracy i zamieszkania*, Vol. II, PWN, Warszawa.
- Dej M., Sykała Ł., 2018, *Rewitalizować czy odnawiać wieś? O paradoksach semantyczno-przestrzenno-metodycznych*, [in:] Ł. Sykała, M. Dej (eds) *Odnowa wsi jako narzędzie rozwoju lokalnego. Ujęcie teoretyczne i praktyczne*, Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Kraków: 35–53.
- Gripaios P., 2012, *The failure of regeneration policy in Britain*, "Regional Studies", 36(5): 568–577. <https://doi.org/10.1080/00343400220137173>
- Gzell, S., 1987, *Fenomen małomiejskości*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Heffner K., Marszał T., 2006, *Uwarunkowania rozwoju i zmiany w zagospodarowaniu małych miast w Polsce w drugiej połowie XX w.*, "Biuletyn KPZK PAN", 226(3): 7–20.
- Hospers G.-J., 2017, *People, place and partnership: exploring strategies to revitalize town centres*, "European Spatial Research and Policy", 24(1): 65–79. <https://doi.org/10.1515/esrp-2017-0004>
- Jadach-Sepioło, A., Kułaczowska, A., Mróz A., 2018, *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako rezultaty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji*, Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa: 15–20.
- Jarczewski W., Kułaczowska A., 2019, *Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków.
- Kosiński W., Tokarczuk T., Byrski P., 2009, *Odnowa miast małych i średnich – wyzwania współczesności*, [in:] J. Poczobut (ed.), *Specyfika odnowy małych i średnich miast w Polsce*, Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Kraków: 136–150.
- Kozłowski S.J., Marszał T., 2009, *Zagospodarowanie małych miast Polski Środkowej – kontekst rewitalizacji*, [in:] J. Poczobut (ed.), *Specyfika odnowy małych i średnich miast w Polsce*, Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, Kraków: 75–84.
- Krajowa Polityka Miejska 2023*, 2015, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa.
- Krośnicka K., 2010, *Rewitalizacja małych miast portowych bałtyckiego wybrzeża Polski i Niemiec*, "Prace Wydziału Nawigacyjnego Akademii Morskiej w Gdyni", 24: 51–64.
- Marszał T. 2012. *Małe miasta jako przedmiot badań na przełomie XX i XXI w.*, Paper presented at the conference in Jasło on June 29, 2012 [unpublished].
- Masierek, E., 2013, *Nieudane próby tworzenia w Polsce podstaw prawnych dotyczących rewitalizacji*, "Samorząd Terytorialny", 1–2(265–266): 41–59.
- Masierek, E., 2017, *Programowanie rewitalizacji w Polsce na tle doświadczeń wybranych małych miast i gmin*, "Space–Society–Economy", 22(4): 43–68. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.22.03>
- Mazur K., 2006, *Przekształcanie obszarów miejskich (programy rewitalizacji)*, "Biuletyn KPZK PAN", 226(3): 188–200.

- Mazur-Belzyt K., 2018, *Małe miasta w dobie zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice: 233–238.
- Medhdipanah R., Marra G., Melis G., Gelormino E., 2018, *Urban renewal, gentrification and health equity: A realist perspective*, “European Journal of Public Health”, 28(2): 243–248. <https://doi.org/10.1093/eurpub/ckx202>
- Paszkowski Z., 2014, *Rewitalizacja średniowiecznych małych miast Pomorza Zachodniego*, Wydawnictwo Hogben.
- Rabsztyń B., 2006, *Czynniki rozwoju małych miast w okresie transformacji systemowe*, “Biuletyn KPZK PAN”, 226(3): 32–40.
- Runge A., 2012, *Metodologiczne problemy badania miast średnich w Polsce*, “Prace Geograficzne”, 129: 83–101.
- Smith A., 2012, *Events and urban regeneration: the strategic use of events to revitalise cities*, Routledge, London.
- Stouten P., Rosenboom H., 2013, *Urban regeneration in Lyon connectivity and social exclusion*, “European Spatial Research and Policy”, 20(1): 97–117. <https://doi.org/10.2478/esrp-2013-0005>
- Szymańska D., 2007, *Urbanizacja na świecie*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Tallon A., 2010, *Urban regeneration and renewal: critical concepts in urban studies*. Vol. 3, *City responses to urban change*. P. 1, Routledge, London.
- Tumilewicz M., 2015, *Instytucjonalne i organizacyjne aspekty zarządzania rewitalizacją obszarów miejskich małych i średnich miast województwa łódzkiego*, Biblioteka UŁ in BU prace doktorskie.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 1990, nr 16, poz. 95 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015, poz. 1777 z późn. zm.).
- Wytoczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020 z dnia 2 sierpnia 2016*, Ministerstwo Rozwoju, Warszawa.
- Zaniewska H., Thiel M., 2012, *Halinów miasto-ogród?*, “Problemy Rozwoju Miast”, 9(2): 53–67.