

ROZDZIAŁ 9

Przemiany strefy centralnej (rynków) małych miast Polski Środkowej

*Sylvia Kowara**

9.1. Wprowadzenie

Powszechnym zjawiskiem w Polsce po II wojnie światowej było zamieranie małych ośrodków miejskich. Główną przyczyną zaistniałej sytuacji były zniszczenia wojenne zarówno materialne, jak i ludnościowe¹. Po wojnie zanikały podstawy gospodarcze miasteczek, zapewniające im w warunkach kapitalistycznych pełnienie pośredniej roli między wsią a dużym miastem. W okresie powojennym sieć handlu i rzemiosła przejęta została przez spółdzielczość zlokalizowaną głównie w większych ośrodkach (Wilski 1956, s. 11). Małe miasta ominął proces industrializacji, a ich mieszkańcy migrowali do większych jednostek, tworząc tamtejszą klasę robotniczą. Nic więc dziwnego, że rozwój budownictwa mieszkaniowego ze środków ludności małomiasteczkowej uległ zahamowaniu. Pomimo wielu starań, m. in. w ramach planów 5-letnich, w których następowały próby aktywizacji małych miast, niekorzystna sytuacja tych ośrodków utrzymywała się przez cały okres PRL.

* Sylvia Kowara, mgr, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, Uniwersytet Łódzki.

¹ Liczba mieszkańców miast województwa łódzkiego zmniejszyła się o 30%. Najwięcej mieszkańców spośród małych miast, bo aż 60%, stracił Uniejów i Wieruszów. Zob. Jażdżewska (2000), s. 80.

Okres transformacji i nowe warunki ustrojowe dały szansę najmniejszym ośrodkom na zmianę ich roli w sieci osadniczej Polski, jako jednostkom obsługi regionu lokalnego. Warto przyjrzeć się tym ostatnim 20 latom w małych miastach i zmianom, jakie dokonały się w ich przestrzeni. Ponieważ rynek w małych miastach wciąż stanowi ich centrum oraz nadal zajmuje znaczną część ich przestrzeni zurbanizowanej, toteż można prześledzić zmiany zagospodarowania właśnie w tym fragmencie miasta.

Przedmiotem prowadzonych badań są rynki w wybranych małych miastach województwa łódzkiego (jego centralnej i zachodniej części), takich jak: Uniejów, Poddębice, Stryków, Błaszki, Warta, Szadek, Wieruszów, Żelów, Rzgów i Tuszyn. Wymienione miasta nie przekraczają liczby 10 tys. mieszkańców i pełnią funkcję ośrodków lokalnych z siedzibą gminy miejsko-wiejskiej, w przypadku Poddębic i Wieruszowa ich ranga wzrasta do roli stolicy powiatu. Granice rynku wyznaczać będzie płyta rynku oraz działki do niej przylegające, wchodzące w skład bloków przyrynkowych.

Rynek, w swej genezie, stanowił centrum regularnie rozplanowanego miasta lokacyjnego, przy którym skupiały się funkcje handlowe, administracyjne, często również kulturowe. Plan szachownicowy, jaki przyjmowały powstające w średniowieczu miasta, był podstawowym i najczęściej stosowanym typem rozplanowania miast na ziemiach polskich (Kulesza 1997, s. 67). Większość badanych miast uzyskała status miast właśnie w tym okresie. Błaszki prawa miejskie wraz z wyznaczonym nowym układem przestrzennym otrzymały w XVIII w. (Kulesza 2001, s. 36). Obecny rynek w Strykowie² to fragment dziewiętnastowiecznego trójkątnego rynku będącego częścią układu urbanistycznego, jaki nadał miastu jego właściciel (Lamprecht, Marszał 2009, s. 223). Ośrodkiem o najkrótszej historii jako miasto jest Żelów, którego rynek wytyczony został w XIX w., a który prawa miejskie otrzymał w 1957 r.

² Rynek wytyczony w wyniku średniowiecznej lokacji miasta stracił funkcje centralne w mieście, a w połowie XX w. został zabudowany osiedlem z zabudową blokową.

9.2. Wybrane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego rynków

W obecnych małych miastach rynek wciąż stanowi rdzeń układu przestrzennego. Pełni on najczęściej funkcje charakterystyczne dla centrum miast. Pomimo przenoszenia w XX w. targowisk z placów rynkowych w inne miejsca, na rynku nadal koncentruje się duża liczba podmiotów gospodarczych świadczących usługi i zajmujących się handlem. Funkcja usługowa i handlowa zlokalizowana jest najczęściej w budynkach tworzących pierzeje przyrynkowe, zajmując przede wszystkim ich pierwszą kondygnację. W dwóch miastach spośród badanych – w Poddębicach i Błaszczach, w latach 70. wzniesione zostały pawilony handlowe (fot. 9.1), w których do chwili obecnej działają podmioty zajmujące się handlem i świadczące usługi. Zdarzają się jednak obiekty, w których funkcje usługowo-handlowe się nie pojawiają, są to zwykle obiekty w całości przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe.

Funkcją, która nieprzerwanie towarzyszy rynkom, jest **funkcja kultu religijnego**. W większości badanych miast kościół usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie rynku. Natomiast w Poddębicach, Krośniewicach i Strykowie kościół umiejscowiony jest w obrębie samej płyty rynku.

W wielu z nich pozostała przy rynku również **funkcja administracyjna**. W badanych miastach w trzech przypadkach urząd miejski zlokalizowany jest w samym rynku. Są to: Błaszki, Rzgów, Warta i Wieruszów. W dwóch kolejnych urzędy te zlokalizowane są w jego pobliżu (Stryków, Szadek). Pod względem znaczenia, jakie nadają rynkowi funkcje administracyjne, wyróżnia się rynek w Wieruszowie, przy którym, poza urzędem miejskim, znajduje się starostwo powiatowe, urząd skarbowy, dom kultury oraz miejsko-gminny ośrodek pomocy społecznej. W pozostałych miastach wspomniane instytucje są zlokalizowane w dość znacznej odległości od rynku. W drugim mieście powiatowym w badanej grupie – w Poddębicach – tego typu funkcje omijają rynek. W odległości 500 m na wschód zlokalizowany jest urząd

miejski, dalej starostwo powiatowe, natomiast dom kultury w odległości 300 m na południe, w parku miejskim³. Usytuowanie podstawowych dla miast instytucji poza rynkiem osłabia pełnione przezeń funkcje centralne⁴.

Jak już wspomniano, w większości miast w latach powojennych powszechnie likwidowano istniejące na rynku od średniowiecza targowiska⁵. Przenoszono je najczęściej na wygospodarowany w tym celu plac, poza centrum miasta. Natomiast płyty rynkowe zagospodarowywano w różny sposób, najczęściej były to nasadzenia roślinności, z chodnikami, pojawiały się obiekty małej architektury, jak pomniki, fontanny itp. Główny plac miejski jako przestrzeń publiczna zaczął pełnić funkcje rekreacyjne. Taką funkcję pełni obecnie w większości badanych miast. Jedynie w Błaszczach i Poddebicach, prawdopodobnie ze względu na dużą powierzchnię samej płyty, funkcja ta pojawiła się tylko w jej części.

Płyta rynku pełni również **funkcję komunikacyjną**. Poza komunikacją pieszą, odbywa się tu również ruch pojazdów kołowych. Przez rynek przechodzą zarówno drogi lokalne, zapewniające połączenie miasta z centrum, jak również drogi tranzytowe różnej kategorii (tab. 9.1).

W przypadku Błaszcz, Warty i Poddebic droga krajowa przecina rynek w jego centralnej części, powodując tym samym swego rodzaju funkcjonalną dezintegrację płyty rynkowej. Natomiast na rynku w Szadku droga wojewódzka zajmuje wszystkie cztery fragmenty drogi wzdłuż pierzei, co skutkuje nasileniem ruchu tranzytowego wokół

³ Należy podkreślić, iż podane odległości w przypadku małych miast są odległościami znaczącymi. Poddebice w swym obszarze intensywnie zabudowanym posiadają rozciągłość W–E wynoszącą ok. 1000 m, natomiast N–S wynosi 1700 m.

⁴ Warto tu jednak wyjaśnić, że obiekty, w których mieszczą się obecnie urzędy administracji publicznej, w dużej części wzniesione zostały w tym celu w latach powojennych.

⁵ W przypadku Wieruszowa już przed (w czasie) II wojną światową część powierzchni płyty rynkowej została wydzielona jako teren zielony.

całego rynku. Przykładem miasta, gdzie rynek pozbawiony jest wzmożonego ruchu wywołanego obecnością dróg o charakterze tranzytowym, jest Uniejów. Drogi w obszarze rynku służą tu wyłącznie dojazdom do funkcjonujących w pierzejach rynku usług i handlu.

Tabela 9.1. Drogi przechodzące przez rynki małych miast woj. łódzkiego według kategorii

Miasto	Kategoria dróg tranzytowych			
	krajowa	wojewódzka	powiatowa	odległość od drogi krajowej (km)
Uniejów	–	–	–	0,5
Poddębice	1	–	1	–
Stryków	1	1	–	–
Błaszki	1	–	2	–
Warta	1	–	–	–
Szadek	–	1	–	12
Wieruszów	–	–	1	0,7
Zelów	–	1	1	16
Rzgów	–	1	1	1
Tuszyn	–	–	2	0,4

Źródło: opracowanie własne.

Nie należy zapominać, iż rynki pełnią również **funkcje mieszkaniowe**. Można nawet pokusić się o stwierdzenie, iż funkcja ta dominuje w zabudowie przyrynkowej małych miast. Duża część zabudowy w pierzejach rynków w badanych miastach to obiekty pełniące wyłącznie funkcję mieszkaniową.

We współczesnym obrazie rynku znaczenie ma również **architektura** jego zabudowy. Jak pisał w latach 80. Z. Trzos (1984, s. 14): „System wprowadzony w naszym kraju, poparty modernizmem, doprowadza coraz bardziej do niszczenia architektury miast, a przede wszystkim małych miasteczek, które nie potrafią się przed tym wszystkim bronić”. Według niego, okres powojenny to postępująca dewastacja przestrzeni miejskiej i krajobrazu. Należy pamiętać, iż duża część miast

była poważnie zniszczona w wyniku działań wojennych. Rynki utraciły często całe pierzeje rynkowe (Uniejów, Wieruszów) lub dużą ich część (Stryków). W latach powojennych powstają w rynkach budynki, najczęściej mieszkaniowe, o dość prymitywnych kształtach, rażące swą typowością. W wielu miastach pojawiały się projekty niedostosowane skalą i formą do istniejącej zabudowy, degradujące zachowane, historyczne układy urbanistyczne (Przesmycka 2001, s. 130). Przykładem są tu pawilony handlowe (Poddebice, Tuszyn, Błaszki). Obiektami powstającymi w tym okresie były również nowe budynki władz terenowych, obiekty użyteczności publicznej. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wznoszono osiedla mieszkaniowe. W Wieruszowie część pierzei północnej zajmuje trzykondygnacyjny blok mieszkalny, natomiast całą pierzeję wschodnią urząd miejski – elementy zainwestowania rynku, które powstały w pierwszych latach po II wojnie światowej.

Wpływ na zagospodarowanie rynków **w kontekście ochrony** już istniejącego zagospodarowania ma uzyskanie przez obiekt statusu zabytku. Opiece takiej podlegać mogą budynki, zespoły obiektów, jak również układy przestrzenne. Objęcie wpisem do rejestru zabytków nieruchomości Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków (KOBiDZ) układu urbanistycznego w małym mieście nie jest jeszcze zjawiskiem często spotykanym. W badanej grupie jedynie w Wieruszowie układ rynku został uznany za zabytkowy, nastąpiło to na początku lat 90. W obrębie badanych rynków do rejestru zabytków najczęściej są wpisywane kościoły lub zespoły kościelne, jedynie kościół zlokalizowany na rynku w Strykowie nie znajduje się w rejestrze zabytków KOBiDZ.

Następstwem przełomu gospodarczo-ustrojowego i urynkowienia gospodarki w Polsce stała się konieczność wprowadzenia szeregu zmian instytucjonalno-prawnych, charakterystycznych dla państw demokratycznych. Do najbardziej fundamentalnych aktów prawnych, stworzonych w pierwszej fazie transformacji, należy ustawa o samorządzie terytorialnym z 8 marca 1990 r. (Dz. U. 1990, nr 16, poz. 95). Wprowadziła ona komunalizację części mienia państwowego oraz

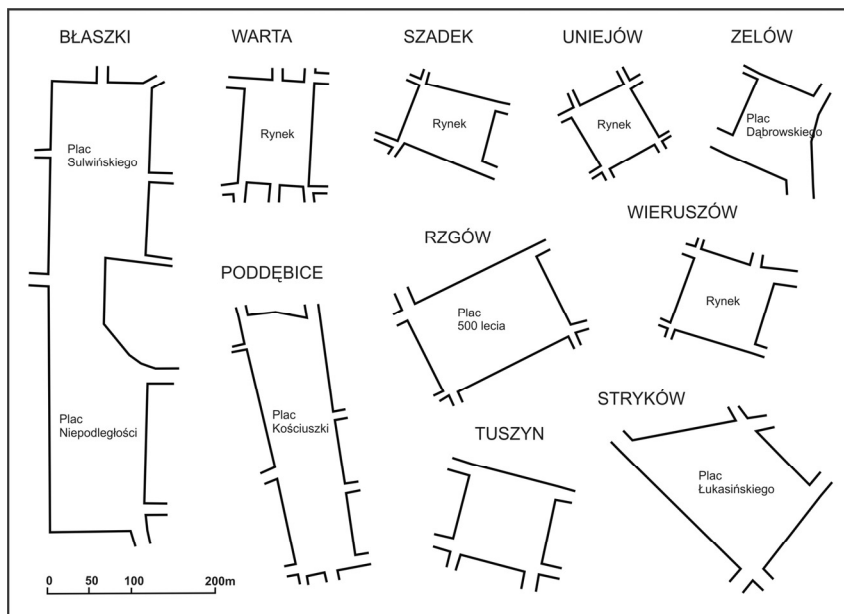
przypisała do zadań gminy m. in.: gospodarkę przestrzenną, budowę i utrzymanie infrastruktury komunalnej.

Kolejnym ważnym dokumentem jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. nr 80, poz. 717). Została ona wprowadzona w miejsce ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Celem zmian ustawowych było dostosowanie planowania przestrzennego w Polsce do wymogów gospodarki rynkowej. Najważniejszym założeniem ustawy była decentralizacja zadań. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu zaliczono do grupy zadań własnych gminy. Ustalenia te miały być zapisywane w dokumentach planistycznych, takich jak: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wszystkie miasta w opisywanej grupie posiadają jedynie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które jednak nie stanowią aktów prawa miejscowego. Dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja o zmianie sposobu zagospodarowania terenu podejmowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

9.3. Charakterystyka zagospodarowania przestrzennego rynków

Rynki w badanych miastach wykazują zróżnicowanie pod względem wielkości. W grupie tej występują zarówno rynki małe do 1 ha powierzchni (Uniejów, Szadek, Żelów), jak i te osiągające niebagatelne rozmiary ponad 6 ha w przypadku Błaszek⁶. Kształt ich jest najczęściej prostokątny, w przypadku Uniejowa i Wieruszowa kwadratowy, jedynie rynek w Strykowie przyjmuje postać trapezu (rys. 9.1).

⁶ Największy średniowieczny rynek w Europie to rynek w Krakowie – posiada powierzchnię 4 ha.



Rys. 9.1. Wielkość i kształt płyt rynków w małych miastach województwa łódzkiego (w przypadku Tuszyna rynek nie posiada nazwy własnej)

Źródło: opracowanie własne

Zabudowa rynków najczęściej wypełnia bloki przyrynkowe. W przypadku rynków o większych rozmiarach pojawia się zabudowa śródrynkowa, czyli usytuowana na płycie rynku, np. w Błaszach, Poddębicach, Krośniewicach, Strykowie oraz Żychlinie.

Wiek zabudowy rynkowej jest na ogół zróżnicowany. W miastach, gdzie działania wojenne nie dokonały wielu zniszczeń, większa część zabudowy pochodzi z przełomu XIX i XX w. oraz lat międzywojennych (Szadek, Warta, Poddębice, Żelów). Tam, gdzie wojna dokonała większych spustoszeń, udział obiektów powojennych jest większy (Wieruszów, Stryków, Rzgów). Do lat 90. istniało wiele wolnych przestrzeni rynkowych. Największe ubytki w zabudowie, w stosunku

do wymiarów rynku, posiadały rynki w Strykowie, Szadku, Błazskach, jak również w Warcie. W okresie 20 lat transformacji część tych przestrzeni została zagospodarowana nowymi obiektami.

9.4. Struktura nowych inwestycji budowlanych w obrębie rynków⁷

Zagospodarowanie przestrzenne dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz wszystkich obiektów, wzniesionych zgodnie z zasadami eksploatacji, które w sposób trwały zmieniają cechy fizyczne danego terenu. Do grupy obiektów trwale zmieniających cechy fizyczne danego terenu zaliczają się budynki, budowle, obiekty małej architektury. W ustawie z 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane pojawia się pojęcie tymczasowego obiektu budowlanego, rozumiane jako obiekt „przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej [...] niepołączony trwale z gruntem”. Do grupy tej zaliczają się m. in. kioski. Obiekty te w przestrzeni rynków w małych miastach bardzo często odgrywają duże znaczenie. I choć nie mieszczą się w ramach podanej definicji zagospodarowania przestrzennego, zostały poddane analizie.

W obrębie rynków w badanych małych miastach województwa łódzkiego w latach 1990–2008 wydano łącznie 138 pozwoleń na budowę. Jest to niewielka część pozwoleń wydawanych dla całych miast. W latach 1995–2004 wydane pozwolenia na budowę w rynkach stanowiły 2,41% ogółu pozwoleń (tab. 9.2). Największy udział nowych inwestycji w rynku odnotowano w Błazskach, co tłumaczyć należy dużym udziałem zajmowanej przez rynek powierzchni w obszarze zurbanizowanym miasta.

⁷ Pod pojęciem „nowe” autor rozumie te inwestycje, na które pozwolenie na budowę wydane zostało po 1989 r. Ta część rozdziału opracowana została na podstawie pozwoleń na budowę, wydanych przez Urzędy Miast i Gmin oraz Starostwa Powiatowe w latach 1990–2008.

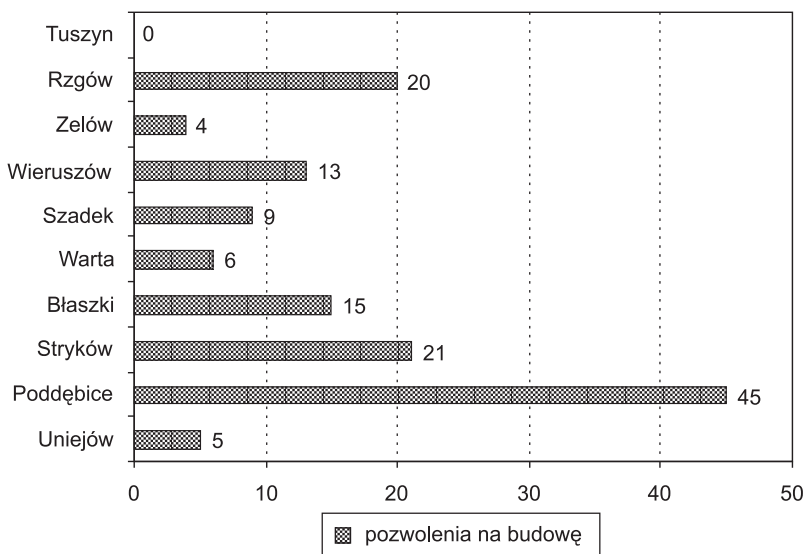
Tabela 9.2. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w rynkach małych miast województwa łódzkiego w latach 1995–2004

Miasto	Liczba wydanych pozwoleń w latach 1995–2004		
	w obrębie rynku	ogółem	%
Uniejów	5	288	1,74
Poddębice	36	670	5,37
Stryków	11	251	4,38
Błaszki	11	130	8,46
Warta	1	187	0,53
Szadek	5	166	3,01
Wieruszów	10	864	1,16
Zelów	2	561	0,36
Rzgów	15	b.d.	b.d.
Tuszyn	–	867	0,00
Razem	96	3 984	2,41

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędów Miast i Gmin oraz Starostw Powiatowych oraz Nowak, Turczyn (2009).

Pod względem liczby nowych inwestycji wyraźnie dominują Poddębice, dla których w latach 1990–2008 wydano dwukrotnie więcej pozwoleń w obrębie rynku niż średnio dla wszystkich badanych miast (rys. 9.2). Poddębice to miasto pełniące funkcję ośrodka powiatowego, choć liczba mieszkańców nie przekracza tu 4 tys. Rynek w Poddębicach zajmuje dość znaczną powierzchnię (2,48 ha) i stanowi niewątpliwie centrum lokalnego handlu i usług. W jego granicach znajduje się kościół, dworzec autobusowy oraz duży pawilon handlowy, a w odległości kilkudziesięciu metrów działa targowisko. Przez rynek przebiega również droga rangi krajowej. W Tuszynie, choć liczba ogółem wydanych pozwoleń przyjmuje wartość największą spośród badanych miast, nie wydano ani jednego pozwolenia dla obszaru rynku. Sytuację tę tłumaczyć należy marginalnym znaczeniem rynku w przestrzeni funkcjonalnej miasta. Tuszyński rynek z biegiem lat stracił swoją pierwotną funkcję centrum miasta. Obecnie za centrum miasta w Tuszynie

uznać należy Plac Reymonta, przy którym zlokalizowany jest m. in. urząd miasta, poczta, kościół. W obrębie badanego rynku podmioty gospodarcze, świadczące usługi bądź zajmujące się handlem, zlokalizowane są przy południowo-wschodnim narożniku rynku (skrzyżowaniu ulic Parkowej i Jagiełły), gdzie funkcjonuje m. in. przystanek PKS oraz trzykondygnacyjny dom towarowy. Pierzeja zachodnia i północna rynku zagospodarowana jest obiektami pełniącymi funkcje mieszkaniowe, a sama płyta rynku porośnięta zielenią wysoką pełni funkcję parku miejskiego⁸.

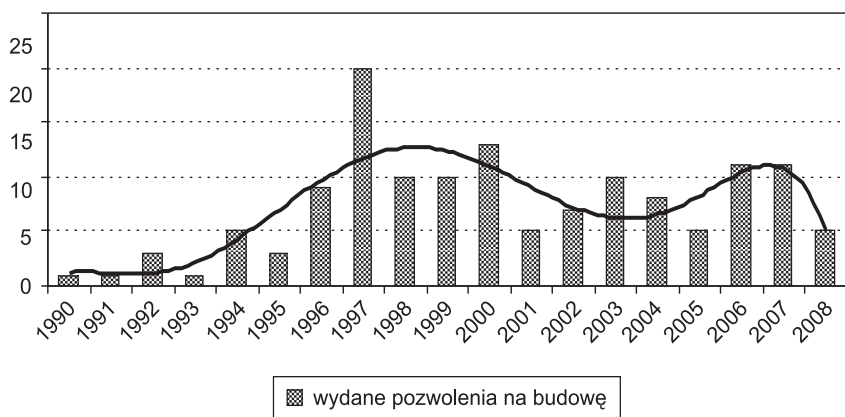


Rys. 9.2. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w rynkach małych miast województwa łódzkiego w latach 1990–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędów Miast i Gmin oraz Starostw Powiatowych

⁸ Ze względu na brak nowych inwestycji powstałych po 1990 r. w obrębie rynku w Tuszyń, które są istotą prowadzonych rozważań, zostanie on wyłączony z dalszej analizy.

Można przypuszczać, iż liczba wydanych pozwoleń na budowę zależy od wielkości rynku. Zależność ta okazuje się jednak zaskakująco niewielka. Współczynnik korelacji liniowej Persony, obliczony dla tych dwóch wartości, wynosi 0,34, co oznacza, iż związek między wielkością rynku a liczbą wydanych pozwoleń jest znikomy. W Błaszczach, których powierzchnia samej płyty rynkowej przekracza 6 ha, w badanym okresie pojawiło się znacznie mniej nowych inwestycji niż przykładowo w Wieruszowie, gdzie powierzchnia płyty jest jedną z najmniejszych w województwie i wynosi ok. 1 ha. Również działki przyrynkowe są tu bardziej zabudowane niż w przypadku Błaszczek. Można przypuszczać, iż pod względem liczby wydanych pozwoleń większe znaczenie ma ranga miasta. Wieruszów jest ośrodkiem powiatowym, zaspokajającym potrzeby ponadlokalne, obsługującym ludność z obszaru prawie 600 km². Błaszki natomiast obsługują mieszkańców gminy z obszaru o powierzchni 200 km².



Rys. 9.3. Zmiany liczby wydanych pozwoleń na budowę w rynkach małych miast województwa łódzkiego w latach 1990–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędów Miast i Gmin oraz Starostw Powiatowych

Rozkład czasowy wydanych pozwoleń na budowę w granicach badanego obszaru w okresie 1990–2008 wykazuje ogólną tendencję wzrostową (rys. 9.3). Do połowy lat 90. liczba wydanych pozwoleń nie przekraczała 5. W drugiej połowie lat 90. następuje gwałtowny wzrost, po czym lekko spada, by przez pierwszą dekadę XXI w. kształtować się na poziomie średnio 10 wydanych pozwoleń na rok.

W wyniku dokonanej analizy rozkładu czasowego w poszczególnych miastach sytuacja nie prezentuje się już tak klarownie (tab. 9.3). Nowe inwestycje wydają się „rozrzucone” dość chaotycznie w badanym okresie. Główny udział w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń na budowę w 1997 r. mają Poddębice, w których wydano 40% wszystkich pozwoleń, oraz Rzgów – kolejne 25%.

Dokonując analizy nowych inwestycji w rynkach małych miast pod względem rodzaju obiektu budowlanego, można stwierdzić, iż w znacznej części dotyczą one budynków⁹. Najwięcej tego typu obiektów powstało w Poddębicach i Strykowie (tab. 9.4). W Poddębicach znaczną część stanowią rozbudowy i nadbudowy już istniejących obiektów. W Strykowie duży udział wznoszonych budynków to uzupełnienia wolnych przestrzeni w pierzejach rynku. Inwestycje powstałe po 1990 r. wypełniły dużą część w pierzei północnej i zachodniej rynku. Warto dodać, iż Stryków jest również jednym z najszybciej rozwijających się miast w województwie łódzkim, co może przekładać się na liczbę nowych inwestycji w tym mieście. Jak ważne są dla inwestycji budowlanych wolne przestrzenie, świadczą chociażby liczby wydanych pozwoleń dla rynków w Warcie i Żelowie. W Warcie aż 85% zabudowy wzdłuż linii pierzei to zabudowa przedwojenna, kolejne zaś 7% to zabudowa powstała w latach 1945–1989. W Żelowie natomiast zabudowa przedwojenna wraz z zabudową lat powojennych wypełniają wszystkie pierzeje rynku. Nowa zabudowa dotyczy jedynie oficyn i podwórek przyrynkowych działek.

⁹ Definicje rodzajów obiektów budowlanych w myśl ustawy z 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz. U. 1994, nr 89, poz. 414).

Tabela 9.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w rynkach w wybranych miastach województwa łódzkiego w latach 1990–2008

Rok	Uniejów	Poddębice	Stryków	Błaszki	Warta	Szadek	Wieruszów	Zelów	Rzgów	Tuszyn
1990	b.d.	–	1	–	–	–	–	b.d.	–	–
1991	b.d.	–	–	–	–	1	–	b.d.	–	–
1992	b.d.	2	–	1	–	–	–	b.d.	–	–
1993	b.d.	1	–	–	–	–	–	b.d.	–	–
1994	b.d.	–	1	–	1	1	1	b.d.	1	–
1995	–	1	1	–	–	–	–	–	1	–
1996	–	3	–	3	–	1	1	–	1	–
1997	1	8	–	1	–	1	3	1	5	–
1998	1	5	1	1	–	–	–	–	2	–
1999	–	5	3	–	–	–	2	–	–	–
2000	1	4	5	1	–	2	–	–	–	–
2001	–	3	–	–	–	–	–	1	1	–
2002	–	2	–	1	–	1	2	–	1	–
2003	2	3	1	1	–	–	2	–	1	–
2004	–	2	–	3	–	–	b.d.	–	3	–
2005	–	–	1	1	–	–	b.d.	–	3	–
2006	–	1	4	2	–	1	1	2	–	–
2007	–	2	3	–	4	–	1	–	1	–
2008	–	3	–	–	1	1	–	–	–	–

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędów Miast i Gmin oraz Starostw Powiatowych.

Poddając rozważaniom rodzaj zmiany zagospodarowania, wyraźnie dominują na badanym obszarze budowy nowych obiektów (ponad 50%) (tab. 9.4). Kolejną grupę stanowią rozbudowy obiektów już istniejących, które przekładają się na zwiększenie powierzchni zabudowy (22%) oraz nadbudowy, gdzie powiększeniu ulega wyłącznie powierzchnia użytkowa (8% wszystkich zmian w zagospodarowaniu).

Tabela 9.4. Struktura nowych inwestycji budowlanych w rynkach małych miast według rodzaju obiektu budowlanego i rodzaju zmiany zagospodarowania

Miasto	Rodzaj obiektu budowlanego				Rodzaj zmiany zagospodarowania*				
	budynek	obiekty infrastruktury tech.	tyczasowe obiekty budowlane	obiekty małej architektury	budowa	rozbudowa	przebudowa	nadbudowa	rozbiorka
Uniejów	–	4	–	1	1	–	–	–	–
Poddębice	22	23	–	–	9	8	–	4	1
Stryków	18	3	–	–	15	1	2	–	1
Błaszki	10	4	1	–	7	4	–	–	–
Warta	3	1	2	–	3	2	–	–	–
Szadek	7	–	2	–	6	–	2	–	1
Wieruszów	9	4	–	–	3	2	1	3	–
Zelów	3	1	–	–	1	–	–	–	2
Rzgów	8	11	1	–	4	2	1	–	2
Tuszyn	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ogółem	80	51	6	1	49	19	6	7	7

* Nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędów Miast i Gmin oraz Starostw Powiatowych.

Warto zwrócić uwagę na pojawienie się kilku ubytków w zabudowie rynków badanych miast. W analizowanym okresie odnotowano łącznie 7 pozwoleń na rozbiorę istniejących obiektów. Pozwolenia te dotyczą najczęściej obiektów gospodarczych, rzadziej mieszkalnych, nieużytkowanych, o złym stanie technicznym.

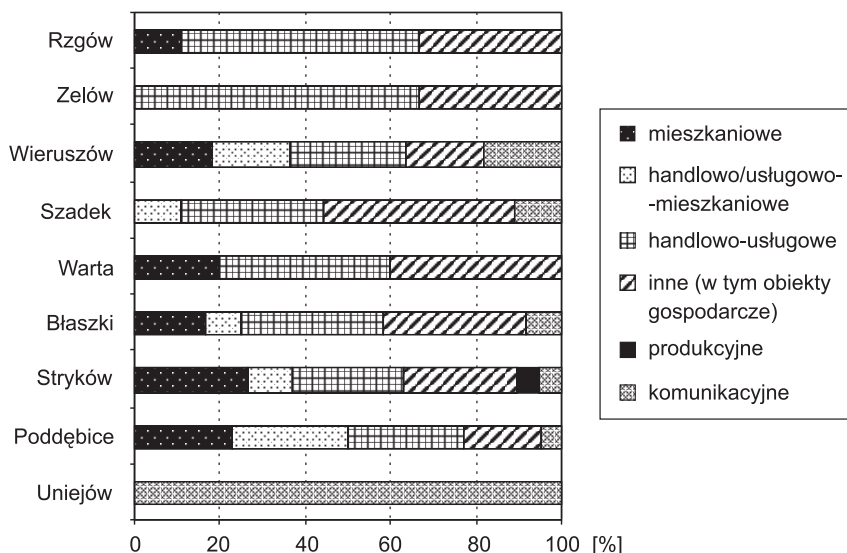
Kolejną istotną grupę stanowią obiekty infrastruktury technicznej. W tym zbiorze największy wpływ na sumę wydanych pozwoleń mają

pozwolenia udzielone inwestorom w Poddębicach i Rzgowie (tab. 9.4). Spowodowane jest to pojawieniem się możliwości podłączenia budynków w strefie rynku do sieci gazowej. W Poddębicach 18 z 23 pozwoleń na budowę obiektów infrastruktury technicznej dotyczy przyłącza instalacji gazowej, natomiast w Rzgowie jest to niecała połowa. W Uniejowie obiekty infrastruktury technicznej stanowią 80% wszystkich pozwoleń na budowę. Wpływ na tę wartość ma jednak brak innych rodzajów inwestycji. W okresie 1995–2008¹⁰ w Uniejowie nie powstał żaden nowy budynek.

Pod względem przeznaczenia powstałych budynków w badanym fragmencie małych miast zdecydowaną przewagę wykazuje grupa obiektów handlowych i usługowych. Średni udział tego rodzaju inwestycji wynosi 33%, choć jak widać na rys. 9.4, jest on dość zróżnicowany. Największą liczbę inwestycji handlowo-usługowych zanotowano w rynku w Poddębicach (6 pozwoleń na budowę), natomiast w Kniejowie nie pojawił się żaden budynek o funkcji handlowej lub usługowej. Inwestycje o przeznaczeniu mieszkaniowym to 17% wszystkich wydanych pozwoleń. Pozwolenia na budowę tego typu obiektów wydano we wszystkich miastach, poza Uniejowem, Zelowem i Szadkiem. Pod względem liczby nowych budynków mieszkaniowych dominują Poddębice i Stryków. Funkcja mieszkaniowa pojawia się również jako towarzysząca wraz z funkcją handlową i usługową. Tego typu inwestycje są głównie w Poddębicach (27% wydanych pozwoleń dla obszaru rynku). Dość znaczną grupę tworzą obiekty o innym przeznaczeniu niż wymienione powyżej, najczęściej są to budynki gospodarcze, garaże itp. Ich średni odsetek w badanych miastach wynosi 27%.

Najbardziej zróżnicowana struktura pod względem przeznaczenia obiektów występuje w Strykowie, gdzie obok budynków mieszkaniowych, handlowo-usługowych, pojawiło się jedno pozwolenie na budowę obiektu produkcyjnego. W Uniejowie natomiast wszystkie wydane w badanym okresie pozwolenia dotyczą funkcji komunikacyjnej.

¹⁰ Brak danych obejmujących lata 1990–1994.



Rys. 9.4. Struktura nowych inwestycji w obrębie rynków w wybranych małych miastach województwa łódzkiego według przeznaczenia

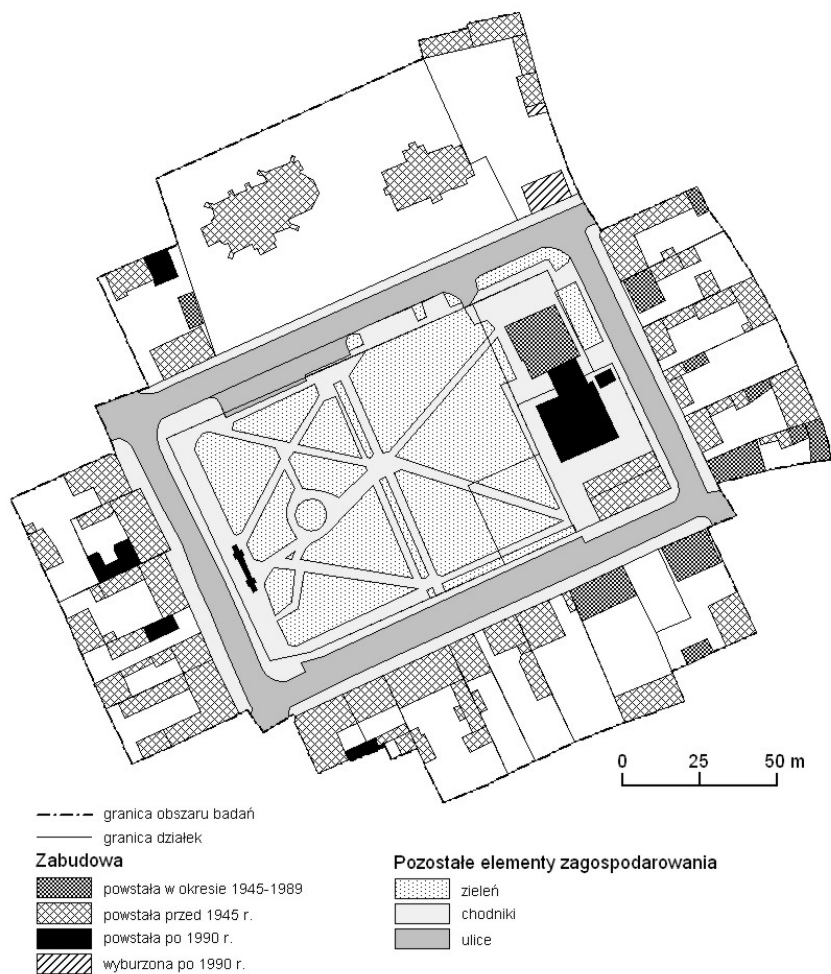
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędów Miast i Gmin oraz Starostw Powiatowych

Pod względem struktury własności pozwolenia na budowę wydawane były najczęściej inwestorom prywatnym (76%). Kolejną grupę stanowią obiekty, których inwestorem jest gmina (19%). Własność komunalna obejmuje głównie obiekty infrastruktury technicznej. Własność spółdzielcza dotyczy tylko jednego obiektu – budynku handlowego, wzniesionego przez spółdzielnię kupców w Błaszczach. Inwestycje, będące własnością kościoła, uzyskały pozwolenia w Poddębicach i Rzgowie. W Poddębicach wydane pozwolenie dotyczyło podjazdu dla niepełnosprawnych do kościoła parafialnego, w Rzgowie pozwolenia obejmowały rozbiórki dwóch obiektów, w tym jednego budynku mieszkalnego.

W niniejszych rozważaniach warto również zwrócić uwagę na **lokalizację** nowo powstającej zabudowy. Lokalizację tę determinuje głównie dostępność wolnej przestrzeni. W sytuacji, gdy część frontowa działki jest już zagospodarowana, budynki mieszkalne i handlowo-usługowe powstają w oficynach lub w głębi działek. Taka lokalizacja niekoniecznie musi wiązać się z jednoczesną ograniczoną dostępnością do oferowanych usług. W Rzgowie w obrębie posesji Plac 500-lecia 5 obydwie oficyny zostały zaadaptowane na funkcję handlowo-usługową, tworząc swego rodzaju mini-pasaż handlowy, do którego z łatwością można dostać się z ulicy.

W pierzei, czyli w części frontowej działki, lokalizowane są przede wszystkim obiekty usługowe i handlowe, ewentualnie z funkcją mieszkaniową jako towarzyszącą. Negatywnym zjawiskiem, z punktu widzenia zachowania integralności przestrzennej rynku jako zamkniętej całości, są przede wszystkim ubytki w zabudowie pierzei. Ratunkiem w takiej sytuacji jest wypełnienie tej przestrzeni przez nowe obiekty. Jednak nowo powstająca zabudowa frontowa tę linię może zaburzyć. Taka sytuacja ma miejsce, kiedy położenie obiektu jest w znacznym stopniu cofnięte względem linii pierzei. W badanym okresie umiejscowienie obiektu w taki sposób w rynku pojawia się sporadycznie. Przykładem takiej lokalizacji jest budynek mieszkalny w Strykowie oraz budynek handlowy w Rzgowie (rys. 9.5). W przypadku budynków gospodarczych, garaży itp. realizacja inwestycji ma miejsce z reguły w głębi działki.

Niewiele inwestycji zostało zrealizowanych na płytach rynków w badanych miastach. Z punktu widzenia wartości kulturowych, jakie posiada rynek, z powodu historycznego układu przestrzennego i sposobu zagospodarowania, na jego płycie nie powinna pojawiać się nowa zabudowa. Płytą rynku częściowo zabudowaną jest m. in. plac rynkowy w Rzgowie, gdzie 10% zajęte jest przez obiekty budowlane, w tym jeden obiekt powstały w pierwszej dekadzie XXI w.



Rys. 9.5. Zmiany w zabudowie rynku (Plac 500-lecia) w Rzgowie w latach powojennych

Źródło: opracowanie własne

Większość obiektów lokalizowanych na płycie rynku to tymczasowe obiekty budowlane, jakimi są kioski. W badanym okresie pojawiły się one w Warcie, Błazkach, Szadku i Rzgowie, a postawienie takiego obiektu polegało najczęściej na wymianie wcześniej istniejącego.



Fot. 9.1. Budynek mieszkalno-usługowy tworzący wschodnią pierzeję rynku w Strykowie (zdjęcie: S. Kowara)

Zabudowa wzdłuż pierzei rynku badanych miast to typowa zabudowa małomiasteczkowa. Tworzą ją najczęściej parterowe budynki murowane, o dwuspadowym dachu i skromnym wystroju zewnętrznym, ustawione kalenicą równolegle do drogi. Często posiadają kształt małych kamienic. Nierzadko spotyka się budynki dwukondygnacyjne, sporadycznie obiekty posiadające trzecią kondygnację. Pod względem estetyki i walorów architektonicznych najistotniejszą rolę odgrywają obiekty budujące pierzeję rynku – budynki frontowe.

Pewne prawidłowości związane ze współczesną architekturą, dotyczące większości nowo powstających obiektów, odzwierciedlają się również w nowej zabudowie rynków powstającej po 1990 r. Dachy

w nowych obiektach najczęściej są dwuspadowe, niekiedy urozmaicone lukarnami. Sama bryła budynku bywa urozmaicona, a czasami i dość wyszukana (fot. 9.1).

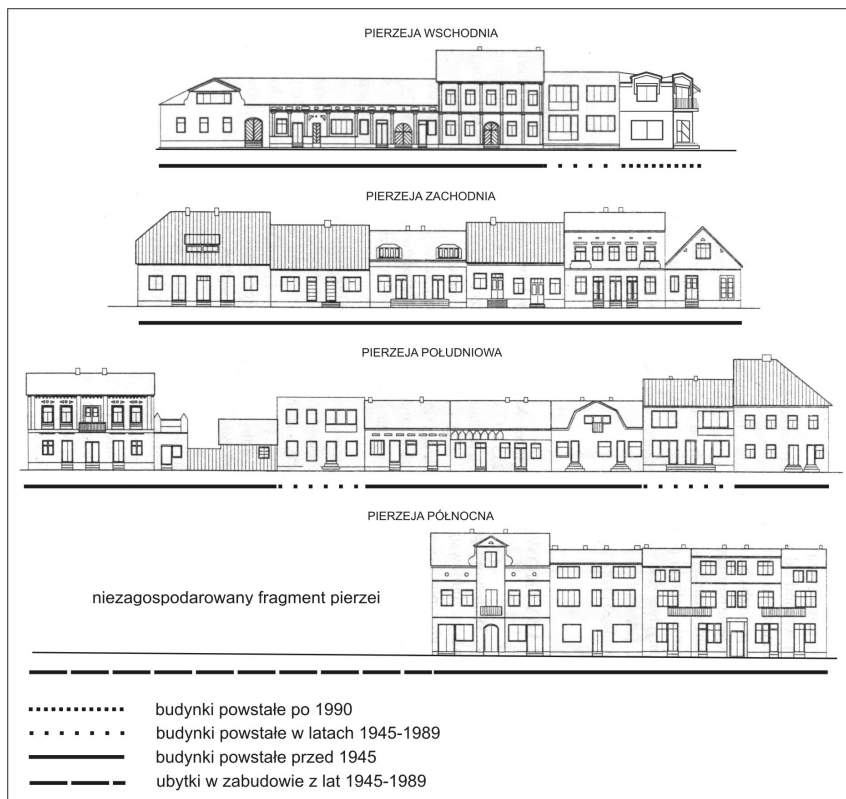
W tym samym czasie zdarzają się realizacje projektów mniej reprezentacyjnych, o mało zróżnicowanym kształcie, często o czysto funkcjonalnych walorach. Sporadycznie realizowane są dachy pulpitowe. Należy podkreślić, iż tego typu zabudowa nie wpisuje się w charakter miejsca, jakim jest historycznie ukształtowana przestrzeń rynku (fot. 9.2).



Fot. 9.2. Budynek usługowo-handlowy w zachodniej pierzei rynku w Błazkach
(zdjęcie: S. Kowara)

Obserwuje się niewielką liczbę projektów, których celem byłoby pełne nawiązanie do tradycji istniejącej zabudowy przyrynkowej. Nie spotyka się budynków naśladowujących swym kształtem małomiasteczkowe kamienice z lat przedwojennych, jak również parterowych budynków o dwuspadowym prostym dachu. Tym bardziej jest to kwestia znacząca, iż wspomniane nowo powstające obiekty często pojawiają się w sąsiedztwie tradycyjnej zabudowy, stanowiąc element dysharmonizujący.

Przykładem realizacji inwestycji, która swą fizjonomią miała nawiązywać do istniejącej zabudowy rynku jest obiekt usługowy powstały na południowym końcu wschodniej pierzei rynku w Szadku (rys. 9.6).



Rys. 9.6. Zmiany zabudowy pierzei rynkowych w Szadku w latach powojennych
Źródło: opracowanie własne na podstawie szkicu Józwiak, Augustyniak, Mordak (1991)

9.5. Podsumowanie

W okresie transformacji mieszkańcy uzyskali możliwość zmiany przestrzeni swojego miasta. Jednak jej realizacja winna być kontrolowana przez władze lokalne. Rozwój działalności gospodarczej, w tym usługowej, która w małych miastach województwa łódzkiego charakteryzuje się najwyższą dynamiką na tle większych ośrodków (Nowak, Turczyn 2009), przekłada się na zamiany zagospodarowania tych jednostek. Także rynki, jako jednostki morfologiczne organizmu miejskiego, pełniące funkcje centralne w mieście, podlegają przemianom w ich zagospodarowaniu.

Po 1990 r. w małych miastach w obrębie rynków prowadzona była działalność inwestycyjna, co oznacza, że zainteresowanie inwestorów tym fragmentem miasta nie maleje. Liczba wydanych pozwoleń od 1990 r. wyraźnie wzrasta.

Pozytywnym zjawiskiem jest znaczący udział inwestycji usługowych i handlowych, pojawiających się w ostatnim dwudziestoleciu w strefie rynku w małych miastach. Świadczy to o utrzymującej się roli rynku jako centrum handlowo-usługowego małego miasta.

Obecnie obserwuje się powrót do tradycyjnego modelu zabudowy rynków. Wpływ na to ma niewątpliwie sama świadomość mieszkańców, ale również polityka władz lokalnych.

Z przeprowadzonej analizy ruchu budowlanego w obrębie rynków małych miast na przestrzeni ostatnich 20 lat wynika, że jego poziom zależy w głównej mierze od pełnionych przez rynek funkcji. Im zasięg tych funkcji jest większy, tym większe zapotrzebowanie na obiekty obsługujące mieszkańców tego obszaru. Pociąga to za sobą z kolei potrzebę nowych inwestycji budowlanych. Jak się okazuje, duże znaczenie ma tu funkcja administracyjna miasta, równie ważna jest rola rynku w zakresie funkcji handlowo-usługowych.

Bibliografia

- Jażdżewska I. (2000), *Miejska sieć osadnicza województwa łódzkiego*, [w:] Sobczyński M., Michalski W. (red.), *Województwo łódzkie na tle przemian administracyjnych Polski*, PTG, Rządowe Centrum Studiów Regionalnych, Łódź.
- Jóźwiak E., Augustyniak I., Mordak M. (1991), *Szadek. Inwentaryzacja urbanistyczna*, PŁ, Łódź.
- Kulesza M. (1997), *Rynki i place miejskie w starych miastach Polski środkowej (dawne województwa łęczyckie i sieradzkie)*, „Rocznik Łódzki”, t. 44.
- Kulesza M. (2001), *Morfogeneza miast na obszarze Polski środkowej w okresie przedrozbiorowym. Dawne województwa łęczyckie i sieradzkie*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Lamprecht M., Marszał T. (red.), (2009), *Monografia Miasta i Gminy Stryków*, Urząd Miasta i Gminy Stryków, WIST, Łódź.
- Marszał T. (1995), *Szadek. Monografia miasta*, Szadek.
- Masztalski R. P. (2005), *Przeobrażenia struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska po 1945 r.*, PWR., Wrocław.
- Materiały konferencji zorganizowanej Krakowie przez Instytut Projektowania Miast i Regionów Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej i Sekcję Urbanistyki Komitetu Architektury i Urbanistyki PAN 18–19 października 2001 r., *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, t. 46, z. 2, 2001.
- Nowak A., Turczyn M. (2009), *Nowe inwestycje usługowe na tle rozwoju funkcji usługowej w małych miastach województwa łódzkiego od roku 1995*, [w:] Marszał T., *Funkcja usługowa małych miast*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Przesmycka E. (2001), *Przeobrażenia zabudowy i krajobrazu miasteczek*, PŁ, Lublin.
- Sobczyński M., Michalski W. (red.), (2000), *Województwo łódzkie na tle przemian administracyjnych Polski*, PTG, Rządowe Centrum Studiów Regionalnych, Łódź.
- Szymczak J. (red.), (1995), *Uniejów. Dzieje miasta*, Łódź–Uniejów, 1995.
- Wilski J. (1956), *Niektóre problemy aktywizacji małych miast*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, z. 4.