

Ogólne porównanie wpływu Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Warunków Zabudowy na przestrzeń małych miast województwa świętokrzyskiego

Streszczenie

Małe miasta stanowią istotny element polskiego krajobrazu zurbanizowanego i składnik materialnego dziedzictwa kraju. Ich naturalne cechy zgodne są z zasadami zrównoważonego rozwoju, co decyduje o ich potencjale. Jednak obecnie małe miasta doświadczają kryzysu ekonomicznego, społecznego i przestrzennego.

Wobec obserwowanych zjawisk zasadne jest sprawdzenie, w jaki sposób podstawowe narzędzie planistyczne – Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego i uzupełniające je Warunki Zabudowy – wpływają na jakość przestrzeni małomiejskiej. W tym celu przeprowadzone zostało badanie dla reprezentatywnej grupy czterdziestu dwóch miasteczek świętokrzyskich. Analizie podlegały zastosowane strategie regulowania przestrzeni (MPZP, WZ, mieszana) oraz stan przestrzeni małomiejskiej. Ocena przestrzenna została dokonana poprzez wizje lokalne, z których obserwacje zestawione zostały z referencyjną listą cech, sporządzoną poprzez syntezę literatury.

Badanie pokazało, że ogólny (dotyczący rozplanowania) i szczegółowy (dotyczący poszczególnych elementów) stan przestrzeni w miasteczkach daleki jest od referencyjnego modelu (a więc niewłaściwy), przy czym na efekt ten nie ma wpływu metoda regulacji przestrzennej. Na tej podstawie stwierdzone zostało, że nie tylko Decyzje o Warunkach Zabudowy, ale też Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w obecnej formie prawnej nie są właściwymi narzędziami regulującymi zagospodarowanie małych miast.

Słowa kluczowe

miasteczka | planowanie przestrzenne | urbanistyka |
miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego |
warunki zabudowy

Paweł Pedrycz, dr inż. arch.
Wydział Architektury
Politechnika Warszawska

Paweł Pedrycz, PhD Arch.
Faculty of Architecture
Warsaw University of Technology

Wprowadzenie

Małe miasta stanowią istotny element polskiego krajobrazu zurbanizowanego¹ i ważny składnik materialnego dziedzictwa². Co więcej, ich naturalne cechy urbanistyczne oraz społeczne zgodne są z wieloma zasadami zrównoważonego rozwoju³. Współczesny rozwój małych miast może być stymulowany przez zmiany technologiczne⁴ oraz cywilizacyjne⁵. Jednak obecnie małe miasta doświadczają kryzysu ekonomicznego, społecznego⁶ oraz przestrzennego⁷.

W kontekście wskazanego potencjału małego miasta zagrożeniem przestrzennym jest utrata „miasteczkowej tożsamości”, czyli charakterystycznych cech morfologicznych wyróżniających ten typ osadniczy spośród innych ośrodków (dużych miast, wsi). Odrębność miasteczek jako typu osadniczego była wielokrotnie wskazywana⁸. Dlatego celem działań planistycznych i projektowych w przestrzeni małych miast powinno być podtrzymanie ich przestrzennego charakteru – nie tylko poprzez ochronę zabytkowej substancji, ale też przez przeszczepienie jej cech morfologicznych na nową zabudowę. Przy tym nie chodzi tu o projektowanie pseudohistorycznej architektury, a raczej o zachowanie ogólnej logiki typologicznej rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych.

Wpływ na finalne zagospodarowanie ma niezliczona liczba uwarunkowań, na czele z ekonomicznymi, społecznymi, politycznymi, a często ważną rolę pełnią także czynniki losowe. Złożoność tych warunków oraz trudność w ich obiektywnym zbadaniu nie zwalnia z konieczności analizy cząstkowych zagadnień

¹ H. Adamczewska-Wejchert, *Małe miasta: problemy urbanistyczne stale aktualne*, Warszawa 1986; P. Korcelli P. et al., *Ekspercki projekt koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju do roku 2033*, Warszawa 2008, s. 22-25; P. Pedrycz, *Dom małomiasteczkowy. Potrzeba definicji w kontekście realizacji programu Mieszkanie Plus*, w: *Mieszkanie. Problem publiczny, społeczny czy prywatny? Problematyka najnowszych realizacji mieszkań społecznych na wynajem*, Warszawa 2018, s. 45.

² B. Krasnowolski, *Lokacyjne układy urbanistyczne na obszarze ziemi krakowskiej w XIII i XIV wieku*, Część I – *Miasta Ziemi Krakowskiej, chronologia procesów osadniczych i typologia układów urbanistycznych* i Część II – *Katalog lokacyjnych układów urbanistycznych*, Kraków 2004; D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Warszawa 2007.

³ M.M. Edwards, A. Haines, *Evaluating Smart Growth: Implications for Small Communities*, „Journal of Planning Education and Research”, 2007, vol. 27, issue 1; P. Knox, H. Meyer, *Small town sustainability. Economic, social, and environmental innovation*, Basel 2013; A. Friedman, *Planning Small and Mid-Sized Towns: Designing and Retrofitting for Sustainability* Routledge, New York 2014; K. Mazur-Belzyt, *Współczesne podstawy rozwoju małych miast na przykładzie sieci miast Cittaslow*, „Problemy Rozwoju Miast. Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast”, R. XI, 2014, z. 3.

⁴ A. Bonenberg, *Przyszłość małych miast w kontekście rozwoju technologii informacyjnych i komunikacyjnych oraz komunikowania masowego*, w: *ULAR7 - Odnowa Krajobrazu Miejskiego. Przyszłość miast średniej wielkości*, Gliwice, Łódź 2013.

⁵ M. Castells, *Siła tożsamości*, Warszawa 2008.

⁶ M. Bierca, et al., *Światła małego miasta. Jak się żyje w najmniejszych polskich miastach. Raport z badania jakościowego i ilościowego*, Warszawa 2017, 95-97.

⁷ K. Mazur-Belzyt, op. cit. ; J. Sepioł (koord.), *Przestrzeń życia Polaków – raport*, Warszawa 2014, s. 45, 56; A. Kowalewski, T. Markowski, P. Śleszyński (red.), „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk”, Tom 182: *Studia nad chaosem przestrzennym*: Część I: A. Kowalewski, M. J. Nowak, *Chaos przestrzenny i prawo. Uwarunkowania, procesy, skutki, rekomendacje*, s. 173; Część II: A. Kowalewski, T. Markowski, P. Śleszyński (red.), *Koszty chaosu przestrzennego*, s. 437; Część III: *Synteza. Uwarunkowania, skutki i propozycje naprawy chaosu przestrzennego*, s. 231, Warszawa 2018.

⁸ K. Wejchert, *Miasteczko polskie jako zagadnienie urbanistyczne*, Warszawa 1947; S. Gzell, *Fenomen małomiasteczkowości*, Warszawa 1987.

na poszczególnych polach. W tym przypadku takim polem są regulacje planistyczne. Celem niniejszego artykułu jest zbadanie, czy obecne w polskim systemie prawnym narzędzie planistyczne, jakim jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego MPZP, a także decyzje administracyjne – Warunki Zabudowy WZ – nie będące bezpośrednio narzędziami planistycznymi, ale pełniące taką rolę, sprzyjają kształtowaniu harmonijnej przestrzeni małego miasta. Negatywny wpływ WZ był wielokrotnie podnoszony przez opracowania traktujące o chaosie przestrzennym w Polsce. Tu jednak, w świetle wspomnianego kryzysu przestrzennego oraz ogólnych obserwacji badaczy⁹ stawiana jest teza, że również Plany Miejscowe nie osiągają dobrych rezultatów, czyli:

Obecne w polskim systemie podstawowe narzędzia planistyczne narzędzie planistyczne (i towarzyszące mu narzędzia „pozasystemowe”) nie sprzyjają podtrzymaniu typowego małomiejskiego charakteru przestrzennego.

Obecna struktura systemu planistycznego i architektonicznego w Polsce oparta jest na następujących aktach prawnych:

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) wraz z określonymi tam instrumentami;
- Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zmianami) wraz z określonymi tam instrumentami;
- Oraz dodatkowo: ustawy o ochronie zabytków (Dz.U. 2003 Nr 162 poz. 1568 z późn. zmianami), o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777), o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741), tzw. Ustawa krajobrazowa (Dz.U. 2002 Nr 75 poz. 690) i tzw. specustawa mieszkaniowa (Dz.U. 2018 poz. 1496) i inne liczne przepisy.

Cały system można zasadniczo podzielić na dwie sfery:

1. Planowania przestrzennego;
2. Lokalizacji, projektowania i realizacji inwestycji.

Z punktu widzenia przedmiotowych rozważań na poziomie urbanistycznym, istotniejsza jest pierwsza z nich, będąca sferą regulacji prawnych i administracyjnych – od poziomu krajowego do poziomu miejscowego – ustalająca reguły i uwarunkowania dla procesu projektowania i realizacji inwestycji. Charakter tej sfery jest regulacyjny i nie zawiera przesądających rozstrzygnięć projektowych. Podmiotem tej sfery jest społeczność, a przedmiotem szeroko rozumiane środowisko tej społeczności.

Charakterystyczną cechą polskiego systemu jest, że nosi on znamiona hierarchiczności (jak większość systemów na świecie), ale nie jest taki całkowicie. Znaczący to, że szczegółowy akt planistyczny musi wpisywać się w rozwiązania przyjęte w akcie bardziej ogólnym, ale jedynie poziom najniższy (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego) jest wiążący dla zamierzenia inwestycyjnego. Tak więc dla inwestycji (inicjatywy budowlanej) istotne są zapisy MPZP dla danego rejonu, który w momencie uchwalania musi być zgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy.

⁹ J. Sepioł (koord.), op. cit.; P. Śleszyński (koord.), A. Deręgowska et al., *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku*, Warszawa 2018.

Taka konstrukcja ma zapewnić synchronizację zamierzeń budowlanych dla całego terytorium. Jednakże opracowywanie Planów Miejsowych nie jest obligatoryjne i w konsekwencji większość powierzchni kraju nie jest nimi pokryta.

Na pozostałym obszarze zamierzenia inwestycyjne regulowane są za pomocą decyzji administracyjnych, tzw. Warunków Zabudowy, które wydawane są indywidualnie na wniosek inwestora, po uprzednim przeprowadzeniu przez urząd analizy urbanistycznej sąsiedztwa. Co istotne, przy analizie brana jest pod uwagę jedynie istniejąca zabudowa, a nie zapisy aktów planistycznych wyższego rzędu (w szczególności Studium). Studium, które jest obowiązkowe i musi obejmować całe terytorium gminy, nie jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy jedynie przy sporządzaniu Planów Miejsowych. W ten sposób rysują się dwie bardzo odmienne ścieżki regulacji (i deregulacji) przestrzeni:

1. Odgórna – za pomocą hierarchicznej sekwencji Planów i studiów, której zwieńczeniem jest MPZP;
2. Oddolna – za pomocą decyzji WZ, wydawanej na podstawie analizy urbanistycznej wykonanej ad hoc. Zbadanie wpływu tych dwu odmiennych dróg jest przedmiotem niniejszego artykułu.

Metoda

Struktura badania

Badanie miało na celu wskazanie, w jaki sposób narzędzia, będące elementami polskiego systemu urbanistyczno-architektonicznego, wpływają na przestrzeń polskich miasteczek. Zostało to zrealizowane dla reprezentatywnej próby miejscowości poprzez zestawienie danych na temat zastosowanych instrumentów urbanistycznych z efektami przestrzennymi tych regulacji. Zostały one ocenione przede wszystkim poprzez wizje lokalne.

Obszarem objętym badaniem jest województwo świętokrzyskie. Wybór został podyktowany kilkoma względami – przede wszystkim tamtejsze miasteczka mają czytelną historyczną (lokacyjną) strukturę, „archetypiczną” dla większości obszaru Polski. Ponadto jest to obszar, w którym nie występuje silna dominacja wielkiego miasta. Stolica województwa – Kielce, ma niewielką siłę „drenażu”, która nie może być porównywana np. z Warszawą czy Krakowem, co pozwala rozpatrywać miasteczka same w sobie, a nie jako element metropolitarnej siatki dużego miasta.

Badanie objęło wszystkie czterdzieści dwa miasteczka województwa świętokrzyskiego spełniające wyznaczone kryteria:

- Liczba mieszkańców do 10 000;
- Historyczne pochodzenie (lokacja);
- Prawa miejskie w jakimkolwiek momencie historycznym;
- Brak statusu stolicy powiatu.

Badanie wykonane zostało w dwóch etapach:

1. Zebranie danych na temat narzędzi kształtowania przestrzeni zastosowanych w tych miejscowościach. Dane te posłużyły do wstępnej analizy ilościowej i wyboru próby szczegółowej (15 miejscowości w trzech grupach po 5);

2. Opis i analiza przestrzeni miasteczek z próby szczegółowej pod kątem przystawiania do referencyjnych cech morfologicznych małego miasta.

Końcowa część polegała na porównaniu zaobserwowanych zjawisk przestrzennych z danymi na temat zastosowanych instrumentów planistycznych, co pozwoliło wyciągnąć wnioski na temat skuteczności tych instrumentów.

Badanie instrumentów planistycznych

Zastosowanie opisanych powyżej instrumentów w małych miastach województwa świętokrzyskiego było jednym z podstawowych elementów badania. W pierwszym etapie zebranie danych odbyło się poprzez wystosowanie zapytań do instytucji:

- Urzędów Gmin,
 - Starostw Powiatowych
- oraz konsultacji i pozyskania dodatkowych informacji z:
- Biura Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - Oddziału Terenowego Narodowego Instytutu Dziedzictwa;
 - Lokalnego oddziału Stowarzyszenia Architektów Polskich;
 - Lokalnej Izby Architektów Polskich;
 - Portali internetowych zawierających dane geodezyjne i planistyczne.

Zapytania dotyczyły: obecności lub nieobecności poszczególnych instrumentów polityki przestrzennej, w szczególności:

- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (ile; uchwalone / procedowane, dla jakich obszarów);
- Decyzje lokalizacyjne: Decyzje o Warunkach Zabudowy (wydane / odmowne) oraz Decyzje o Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego;
- Pozwolenia na Budowę (na budowę nowych budynków oraz ogółem), które są bezpośrednim przedmiotem niniejszego artykułu, a także dodatkowych instrumentów, które nie są w tym tekście analizowane:
- Wpisy Obszarowe do Rejestru Zabytków (dla układów miejskich);
- Uchwały Krajobrazowe wynikające z tzw. Ustawy Krajobrazowej;
- Miejscowe Plany Rewitalizacji oraz Specjalne Strefy Rewitalizacji wynikające z tzw. Ustawy Rewitalizacyjnej;
- Przeprowadzone konsultacje / warsztaty (we współpracy z podmiotami komercyjnymi, organizacjami pozarządowymi, uczelniami publicznymi);
- Przetargi, konkursy, inne formy zamówień na prace projektowe i budowlane dotyczące rewitalizacji przestrzeni publicznych miejscowości.

Dane dotyczące pozwoleń na budowę dotyczyły w szczególności pozwoleń na budowę nowych budynków. W przypadkach, w których nie udało się uzyskać takich danych, podstawą była liczba szacowana, będącą iloczynem liczby wszystkich wydanych pozwoleń (także na rozbiórkę, przebudowę, rozbudowę oraz dotyczących wszystkich typów obiektów budowlanych) i wskaźnika 65% obliczonego na podstawie informacji z gmin, które udostępniły bardziej szczegółowe dane.

Wszystkie badane miejscowości zostały zanalizowane pod kątem udziału WZ w procesach inwestycyjnych (który jest odwrotnością udziału MPZP). Ponieważ

w rejestrach Pozwoleń na Budowę (PnB) nie notuje się informacji o podstawie planistycznej ich wydania (MPZP czy WZ), udział WZ został obliczony jako iloraz liczby Pozwoleń na Budowę i liczby pozytywnie wydanych WZ w danej gminie. Wyliczenie takie reprezentuje wprowadzony współczynnik WWZ.

Współczynnik WWZ został wykorzystany do wyodrębnienia grup miejscowości o różnym stopniu objęcia Planami. Jest to współczynnik abstrakcyjny (w szczególności wartość 1 nie oznacza, że wszystkie pozwolenia na budowę wydano na podstawie WZ – bo nie wszystkie decyzje WZ zostają „skonsumowane”, a nie wszystkie PnB muszą być poprzedzone decyzjami WZ lub MPZP), lecz zobiektywizowany, gdyż liczbę wydanych WZ odnosi do dynamiki procesu inwestycyjnego w danej gminie, a nie do powierzchni lub populacji w gminie. Jest to obliczenie uproszczone, bazujące na założeniu, że im więcej wydanych WZ w stosunku do Pozwoleń na Budowę, tym więcej z tych pozwoleń opartych jest na WZ (a nie na MPZP).

W kolejnym etapie badania konieczne było skonfrontowanie miejscowości prezentujących skrajne sposoby regulowania rozwoju przestrzennego – czyli (1) planowy (w oparciu o MPZP) i (3) doraźny (w oparciu o WZ). Dla uzyskania większej spójności w obrębie powyższych kategorii (oddalenia od siebie grup skrajnych) dodana została kategoria (2) pośrednia, o mieszanej strategii przygotowania inwestycji. Mając świadomość, że udział MPZP i WZ w procesie budowlanym w poszczególnych miejscowościach jest różny i zmienia się w sposób ciągły, „linie podziału” zostały poprowadzone tak, by dzieliły populację na grupy o podobnej liczebności, przy zachowaniu jak największej spójności wewnętrznej każdej z nich. Jedynym kryterium był przy tym współczynnik WWZ.

Na potrzeby dalszych analiz z każdej z powyższych kategorii wybranych zostało po pięć reprezentujących je miejscowości, na podstawie następujących kryteriów:

- Priorytet dla miejscowości objętych wpisem do Rejestru Zabytków;
- Posiadanie / nieposiadanie praw miejskich (w każdej grupie);
- Występowanie (w każdej grupie) miejscowości z powiatu kieleckiego – jako znajdującej się w strefie wpływów głównego wojewódzkiego ośrodka miejskiego.

Wybrane 15 miejscowości poddane zostały szczegółowej analizie przestrzennej.

Badanie stanu przestrzeni małomiejskiej

Sprawdzeniu podlegała szeroko pojęta przestrzeń wybranych miasteczek. Przedmiotem analizy była zarówno przestrzeń w małej skali, odbierana z perspektywy człowieka, jak i całość rozplanowania miasteczka. Określeniu stanu i formy zabudowy oraz relacji przestrzennych służyły przede wszystkim własne wizje lokalne (prowadzone w latach 2015-2018, zobiektywizowane wywiadem środowiskowym – wśród architektów i mieszkańców – oraz konsultacjami z lokalnym oddziałem Narodowego Instytutu Dziedzictwa) i analiza planów i fotografii badanych miejscowości.

Przyjęta metoda morfologiczna, polegająca na sprawdzeniu występowania charakterystycznych cech przestrzennych w odniesieniu do poszczególnych

systemów¹⁰ oparta został na syntetycznej propozycji Michała Witwickiego i Krzysztofa Pawłowskiego¹¹, polegającej na analizie ośrodków historycznych w odniesieniu do: rozplanowania, przestrzeni publicznej, zabudowy prywatnej i publicznej. Lista cech, która jest swoistym „testem” przestrzeni małego miasta zawarta jest w Tabelach 2,3 i 4. Bazuje ona na liście sporządzonej przez Sławomira Gzella¹², lecz zmodyfikowana (rozszerzona) została w wyniku syntezy literatury¹³ i autorskich analiz morfologicznych. Spełnianie lub niespełnianie referencyjnych cech małomiastek było kryterium decydującym o ocenie stanu przestrzeni poszczególnych miejscowości i ich grup.

Zastosowanie instrumentów ustawowych w świętokrzyskich miasteczkach

Wyniki

Tabela 1 przedstawia zestaw wszystkich 42 miejscowości wraz podstawowymi danymi geograficznymi, administracyjnymi i demograficznymi, a także dane dotyczące zastosowanych podstawowych instrumentów planistycznych. Widać, że różnicującym kryterium jest obecność i liczba obowiązujących Planów Miejscowych: 7 z 42 gmin nie dysponuje żadnym Planem Miejscowym.

¹⁰ M.R.G. Conzen, Alnwick, *Northumberland: a study in town-plan analysis*, London 1960; K. Dziewoński, *Zagadnienie typologii morfologicznej miast w Polsce*. „Czasopismo Geograficzne”, R. 33: 1962, nr 4, s. 441-457.

¹¹ K. Pawłowski, M. Witwicki, *Problemy oceny wartości zabytkowej historycznych zespołów miejskich*, „Ochrona Zabytków”, R. 1968, nr 4 (83), s. 3-12.

¹² S. Gzell S., op. cit.

¹³ I. Drexler, *Odbudowanie wsi i miast na ziemi naszej*, Lwów, Warszawa, Kraków 1921; J. Pudełko, *Zagadnienie wielkości i proporcji rynków w badaniach nad rozplanowaniem niektórych miast Średniowiecznych*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Wrocławskiej”, nr 36, „Architektura”, z. 4, Wrocław 1960, s. 25-45; K. Pawłowski, *Urbanistyczno-konserwatorskie problemy małych miast i miasteczek Kielecczyzny*, „Zeszyty Naukowe Stowarzyszenia PAX”, 1977, nr 1/14; A. Berdecka, *Lokacje i zagospodarowanie miast królewskich w Małopolsce za Kazimierza Wielkiego (1333-1370)*, Warszawa 1982; eadem, *Lokacje miast małopolskich za Władysława Łokietka (1306-1333)*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XXXI 1983, nr 3; A. Dunin-Wąsowiczowa, *Uwarunkowania pomiarowe kształtu i wielkości średniowiecznych placów miejskich*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XL 1992; P. Urbańczyk, *Plac miejski – skutek czy warunek powstania miasta*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XL 1992, nr 3; R. Szczygieł, *Rola handlowa placów miejskich w średnich i małych miastach Rzeczypospolitej w XVI-XVIII wieku*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLI 1993, nr 3; Z. Morawski, *Funkcje religijne placów miejskich w średniowiecznej Polsce*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XL 1992, nr 3; idem, *Miejskie układy przestrzenne, Architektura gotycka w Polsce, cz.1*, Warszawa 1995; F. Kiryk, *Urbanizacja Małopolski. Województwo sandomierskie XIII-XVI wiek*, Kielce 1994; A.L. Jastrebeckaja, *Małe miasta. Specyfika średniowiecznej urbanizacji w Europie*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLIII 1995, nr 1; K. Pawłowska, *Idea swojskości w urbanistyce i architekturze miejskiej*, Kraków 1996; H. Samsonowicz, *Ulica w mieście średniowiecznym. Szlak, miejsce działań, przekaz informacji*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLVI 1998, nr 3-4; T. Zarębska, *Badania historyczno-urbanistyczne metodą analiz przestrzennych*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLIII 1995, nr 1; eadem, *Ewolucja zasad kształtowania ulic w miastach Polski przedrozbiorowej*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLVI 1998, nr 3-4; S. Gawlas, *Ulica jako przestrzeń społeczno-kulturowa w miastach polskich, cz. II*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLVII 1999, nr 1-2; K. Głowacki, *Układy przestrzenne historycznych miast regionu sandomiersko-kieleckiego XIII-XX w.*, Kielce 2002; W. Komorowski, *Średniowieczne ratusze w Małopolsce i na ziemiach ruskich Korony*, w: *Civitas & Villa, Miasto i wieś w średniowiecznej Europie Środkowej*, Wrocław-Praha 2002; B. Krasnowolski, *Z badań nad rynkami i placami w planach urbanistycznych i programach lokacyjnych miast Małopolski*, w: *Wratislavia Antiqua. Studia z dziejów Wrocławia*, tom 13: *Ulica, plac i cmentarz w publicznej przestrzeni średniowiecznego i wczesnonowożytnego miasta Europy Środkowej*, Wrocław 2011; R. Eysymontt, *Wartościowanie i ochrona miasta średniowiecznego*, w: *Wartościowanie w ochronie i konserwacji zabytków*, Warszawa – Lublin 2012.

Tabela 1.

lp	Nazwa	Powiat	Mieszk. gminy	Mieszk. Pow. gminy [km ²]	Pow. miasta [km ²]	MPZP	Strategia pokrycia planami	MPZP centrum	Wydane WZ razem	Odmowa WZ razem	Decyzje o lok. inw. celu publ.	Pozw. na Budowe	o Współcz. WZ
1	Bodzentyn	kielecki	9495	160	8	1	fragment miejscowości	-	420	14	bd	148	0,35
2	Bogoria	staszowski	8037	123	-	2	cała gmina	+	0	bd	0	109	∞
3	Chęciny	kielecki	14856	127	14	19	różne	-	403	8	91	172	0,43
4	Chmielnik	kielecki	11332	142	8	+	różne	fragm.	129	bd	28	109	0,84
5	Ćmielów	ostrowiecki	7355	118	14	6	sołectwa i infrastruktura	-	61	0	21	23	0,38
6	Daleszyce	kielecki	15647	222	16	25	sołectwa	-	88	0	10	302	3,43
7	Działoszyce	pińczowski	5150	106	-	-	-	-	103	0	bd	21	0,20
8	Fałków	konecki	4451	132	-	1	fragmenty miejscowości	-	95	1	21	91	0,96
9	Gowarczów	konecki	4775	101	-	1	kopalnia	-	121	5	11	93	0,77
10	Iwaniska	opatowski	6940	105	-	3	złóża i centrum miejscowości	-	116	1	13	55	0,47
11	Klimontów	sandomierski	8322	99	-	2	prawie cała gmina	+	106	2	18	86	0,81
12	Koprzywnica	sandomierski	6861	69	18	1	centrum miejscowości	+	53	7	bd	91	1,72
13	Krasocin	włoszczowski	10765	192	-	17	różne	+	192	0	30	134	0,70
14	Kunów	ostrowiecki	9857	114	7	1	cała gmina	+	0	0	0	37	∞
15	Łągów	kielecki	7020	113	-	14	sołectwa	-	89	13	bd	95	1,07
16	Małogoszcz	jędrzejowski	11773	146	10	1	cała gmina	+	0	0	0	127	∞
17	Nowa Słupia	kielecki	9800	86	-	2	-	-	190	8	28	119	0,63
18	Nowy Korczyn	buski	6095	117	-	-	-	-	88	0	13	55	0,62
19	Oksa	jędrzejowski	4709	91	-	2	cała gmina	+	1	0	0	46	45,50
20	Oleśnica	staszowski	3954	53	-	-	-	-	76	0	15	59	0,77
21	Opatowiec	kazimierski	3334	69	-	2	fragment miejscowości	-	50	0	4	17	0,34

22	Osiek	staszowski	7917	2047	129	18	1	mięjskowość	+	128	0	bd	94	0,75
23	Ożarów	opatowski	10951	4610	183	8	12	różne	+	84	0	5	71	0,85
24	Pacanów	buski	7496	1105	125	-	1	pojedyncza działka	-	125	0	12	77	0,61
25	Pierzchnica	kielecki	4656	1059	105	-	4	różne	fragm.	156	3	32	125	0,80
26	Polanec	staszowski	11991	8213	75	17	7	fragmenty miejscowości	+	62	0	22	133	2,15
27	Radoszyce	konecki	9095	3218	147	-	2	wsie	-	203	1	32	173	0,85
28	Raków	kielecki	5715	1074	191	-	1	cała gmina	+	0	0	0	93	∞
29	Secemin	włoszczowski	4893	1264	163	-	6	mięjskowości	+	0	0	0	59	∞
30	Sędziszów	jędrzejowski	12979	6674	146	8	4	różne	+	0	0	1	145	∞
31	Skalbierz	kazimierski	6710	1312	88	7	1	zbiornik retencyjny	-	105	0	13	62	0,59
32	Sobków	jędrzejowski	8509	1015	144	-	8	sołectwa	+	61	1	bd	102	1,67
33	Stąporków	konecki	17374	5705	232	11	4	różne, fragmenty miejscowości	-	184	0	26	218	1,18
34	Stopnica	buski	7759	1202	125	4	2	fragmenty miejscowości	-	143	1	20	107	0,75
35	Suchedniów	skarżyski	10342	8490	75	60	11	różne, fragmenty miejscowości	fragm.	94	1	17	62	0,66
36	Szydłów	staszowski	4844	1114	108	-	2	mięjskowość	+	26	2	12	102	3,93
37	Tarłów	opatowski	5416	933	164	-	-	-	-	65	0	9	34	0,52
38	Waśniów	ostrowiecki	6979	457	112	-	-	-	-	160	3	7	29	0,18
39	Wąchock	starachowicki	2791	4140	82	16	-	-	-	100	0	10	60	0,60
40	Wiślica	buski	5700	501	100	-	-	-	-	91	0	6	51	0,56
41	Wodzisław	jędrzejowski	7203	1142	177	-	6	sołectwa	-	163	3	11	92	0,57
42	Zawichost	sandomierski	4582	1753	80	20	2	cała gmina	+	53	1	8	44	0,82

We wszystkich miejscowościach obowiązują w sumie 174 Plany, czyli średnio ponad 4 na gminę. Powierzchniowy udział „zaplanowanych” obszarów nie jest jednak bezpośrednim przełożeniem liczby Planów. Największy udział obszarów objęty MPZP występuje w miejscowościach, które uchwalają jeden Plan dla całego obszaru gminy.

Obserwacja obszarów Planów Miejscowych w poszczególnych gminach sugeruje, że władze uchwalając je, kierują się określonymi strategiami wyznaczania ich zakresu. Są to:

- **Całościowa** – całość gminy pokryta jednym Planem Miejscowym, ewentualnie podzielonym na kilka części – 7 gmin;
- **Administracyjna** – Plany uchwalane są dla całych obszarów poszczególnych sołectw lub miejscowości będących składowymi gminy według podziału administracyjnego – 9 gmin;
- **Problemowa** – obejmująca Planem fragmenty obszaru gminy o potencjalnie istotnych cechach zabudowy – np. historyczne centrum, obszar nowej zabudowy. W skrajnym przypadku przybiera ona postać „interwencyjną” – wtedy, gdy planowaniu podlega pojedyncza działka, której zagospodarowanie na podstawie Planu jest z jakichś względów konieczne – 10 gmin;
- **Infrastrukturalno-geograficzna** – w której istotne jest zaplanowanie nie tyle zabudowy, co elementów infrastruktury i krajobrazu, np. kopalni, zbiorników wodnych – 3 gminy;
- **Mieszana** – 6 gmin.

Z punktu widzenia niniejszej pracy najistotniejszymi obszarami rozpatrywanych gmin są ich centra – czyli historyczne miasteczka będące siedzibami gmin. Obecność lub nieobecność MPZP dla tych obszarów stanowiła kolejną badaną kategorię. Ze wszystkich miejscowości zaledwie 16 posiadało taki Plan. Dodatkowe trzy miały Plan na fragmenty historycznego rdzenia.

Na obszarach, na których nie ma Planów, wyznaczenie funkcji i parametrów zabudowy odbywa się na podstawie WZ. Liczba wydawanych decyzji tego typu (w latach 2014, 2015 i 2016) była kolejnym przedmiotem badania. Liczba WZ wydawanych w gminach waha się od 0 do 420. W badaniu uwzględnione zostały także Decyzje o Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego, będące publicznym odpowiednikiem „prywatnych” WZ. Ich liczba waha się od 0 do 91. Duża liczba wydawanych WZ świadczyć może o dużym ruchu inwestycyjnym w danej miejscowości, ale także o braku Planów Miejscowych, które by ten ruch kontrolowały.

Dane zebrane w kolejnej kolumnie tabeli wskazują na liczbę Pozwoleń na Budowę (PnB) wydanych w danej gminie w przeciągu ostatnich trzech lat (2014-2016). Liczby te pokazują w obiektywny sposób dynamikę inwestycji budowlanych, która jest ważnym przedmiotem badania. Liczba pozwoleń obrazuje, jak dużo nowych budynków powstaje w danej gminie i stanowi punkt odniesienia (doskonalszy niż sama populacja gminy) dla skali zjawiska wydawania WZ.

Ostatnia z kolumn jest współczynnikiem (WWZ) pozwalającym ocenić udział WZ w całości ruchu inwestycyjno-budowlanego w danej miejscowości (jako stosunek liczby wydanych PnB do pozytywnie rozpatrzonych WZ). Im niższa

wartość, tym obecność WZ istotniejsza; im wyższa, tym mniejszy wpływ WZ a większy Planów Miejskowych. Otrzymane wyniki pozwalają na wyznaczenie podziału pomiędzy grupami miejscowości reprezentującymi odmienne strategie planowania przestrzeni.

Wyznaczenie grup roboczych

Na podstawie wyników współczynników WWZ wyznaczone zostały graniczne wartości (0,75 / 1,5) dzielące populację na trzy zbiory o podobnej liczebności przy zachowaniu maksymalnej wewnętrznej spójności każdego z nich. Następnie wybrana została próba miast do szczegółowej analizy przestrzennej, syntetycznie przedstawionej w następnej części artykułu. Wybór próby do szczegółowych badań nastąpił w każdej kategorii według kryteriów opisanych we wstępie badania. I tak, wyodrębnione zostały trzy kategorie wraz z reprezentującymi je grupami pięciu miejscowości (zaznaczonymi kursywą):

- **Doraźna** – udział WZ w procesie inwestycyjnym jest dominujący (WWZ do 0,75)- miejscowości: *Bodzentyn, Chęciny, Ćmielów, Działoszyce, Iwaniska, Krasocin, Nowa Słupia, Nowy Korczyn, Opatowiec, Pacanów, Skalbmierz, Suchedniów, Tarłów, Waśniów, Wąchock, Wiślica, Wodzisław;*
- **Pośrednia** – udział WZ w procesie inwestycyjnym jest wyraźny (WWZ od 0,75 do 1,5) – miejscowości: *Chmielnik, Fałków, Gowarczów, Klimontów, Łągów, Oleśnica, Osiek, Ożarów, Pierzchnica, Radoszyce, Stąporków, Stopnica, Zawichost;*
- **Planowa** – udział WZ w procesie inwestycyjnym jest, co najwyżej, znikomy (WWZ powyżej 1,5) – miejscowości: *Bogoria, Daleszyce, Koprzywnica, Kunów, Małogoszcz, Oksa, Połaniec, Raków, Secemin, Sędziszów, Sobków, Szydłów.*

Stan przestrzeni miasteczek województwa świętokrzyskiego

Analiza przestrzeni dokonana została pod kątem przystawania do referencyjnego modelu morfologicznego małego miasta. Uogólnione obserwacje zostały zestawione w formie tabelarycznej z uprzednio zdefiniowaną listą typowych cech przestrzennych. Dla każdej z cech określone było jej występowanie/spelnianie w badanych miasteczkach. W obrębie każdej z trzech grup miasteczek dla poszczególnych cech dokonane zostało uogólnienie. W dalszej części wyniki podległy uogólnieniu i opisowi - z uwzględnieniem analizy miasteczek także spoza grupy szczegółowej.

Uogólnienie - rozplanowanie

Poza miejscowościami poddanymi szczegółowej analizie i opisowi, zbadane zostały – w sposób uproszczony, poprzez ankietę i wizję lokalną – pozostałe miejscowości. Uwagi poniższe dotyczą więc wszystkich czterdziestu dwóch miasteczek.

Najogólniejszą i najpowszechniejszą obserwacją dotyczącą małych miast jest ich niekontrolowane rozprzestrzenianie (tzw. „rozlewanie się”). Najczęściej polega

Tabela 2. Grupa A, „Doraźna”: Bodzentyn, Chęciny, Nowy Korczyn, Wąchock, Wiślica

Cecha + występująca / częściowo występująca – nie występująca	Bodzentyn	Chęciny	Nowy Korczyn	Wąchock	Wiślica	Grupa A Doraźna
Wyraźne oddzielenie struktury miejskiej od otoczenia	/	+	/	-	+	/
Rozluźnianie układu w miarę oddalania się od rynku	+	/	/	/	/	/
Sylweta z rozdrobnioną geometrią dachów i zieleni z dominantą wieży, widoczne strefy miejska i przedmiejska	+	+	/	-	+	/
Czytelność pierwotnego regularnego rozplanowania	+	+	+	/	/	/
Hierarchia przestrzeni otwartych	+	+	+	/	+	+
Zaułkowość i nieregularność drugorzędnych przestrzeni publicznych	+	+	/	-	+	/
Wnętrżowość układu – percepcja przestrzeni publicznych jako wnętrza z aneksami	+	+	-	/	+	/
Wyraźne oddzielenie (budynkiem lub murem) przestrzeni publicznej od prywatnej	+	+	/	-	/	/
Bliskie perspektywy patrzenia i możliwość odbioru detali	+	+	+	/	+	+
Wielofunkcyjność przestrzeni publicznych mała liczba stałych elementów wyposażenia	/	+	+	-	+	/
Spontaniczna mobilność, bez segregacji różnych środków transportu	/	/	-	-	-	-
Obecność zieleni o charakterze dekoracyjnym i rekreacyjnym w strefie miejskiej	+	-	+	/	/	/
Zarezerwowanie dużej skali dla budowli służących całej wspólnotie (publicznych)	-	-	+	/	+	/
Lokalizacja ratusza w centralnym miejscu – w strefie rynku	-	+	-	-	-	-
Lokalizacja kościoła w centralnym miejscu – w strefie rynku	+	/	+	-	+	/
Podkreślenie znaczenia budynku publicznego przez element o znacznej wysokości lub monumentalną architekturę	+	/	/	-	-	-
Kamieniczna typologia jednorodzinnych domów miasteczkowego	+	+	/	/	+	/
Wysokość zabudowy uzależniona od stopnia rozwoju miasta, najczęściej jedna lub dwie kondygnacje, wyjątkowo trzy	+	+	+	+	+	+
Razem ($\Sigma = 90$)						45 + 26 / 19 -

Tabela 3. Grupa B, „Pośrednia”: Klimontów, Łągów, Pierzchnica, Stopnica, Zawichost

Cecha + występująca / częściowo występująca – nie występująca	Klimontów	Łągów	Pierzchnica	Stopnica	Zawichost	Grupa B Pośrednia
Wyraźne oddzielenie struktury miejskiej od otoczenia	–	–	/	/	+	–
Rozluźnianie układu w miarę oddalania się od rynku	+	+	+	/	–	/
Sylweta z rozdrobnioną geometrią dachów i zieleni z dominantą wieży, widoczne strefy miejska i przedmiejska	/	/	–	+	/	–
Czytelność pierwotnego regularnego rozplanowania	/	/	+	+	/	/
Hierarchia przestrzeni otwartych	/	+	+	+	–	/
Zaułkowość i nieregularność drugorzędnych przestrzeni publicznych	/	/	/	/	+	/
Wnętrzość układu – percepcja przestrzeni publicznych jako wnętrza z aneksami	+	/	/	/	–	–
Wyraźne oddzielenie (budynkiem lub murem) przestrzeni publicznej od prywatnej	+	–	/	+	/	/
Bliskie perspektywy patrzenia i możliwość odbioru detali	+	–	+	+	/	/
Wielofunkcyjność przestrzeni publicznych mała liczba stałych elementów wyposażenia	+	+	/	+	–	/
Spontaniczna mobilność, bez segregacji różnych środków transportu	–	/	/	–	–	–
Obecność zieleni o charakterze dekoracyjnym i rekreacyjnym w strefie miejskiej	+	+	/	/	–	/
Zarezerwowanie dużej skali dla budowli służących całej wspólnotce (publicznych)	+	+	/	/	/	/
Lokalizacja ratusza w centralnym miejscu – w strefie rynku	–	+	–	–	–	–
Lokalizacja kościoła w centralnym miejscu – w strefie rynku	/	+	–	+	/	/
Podkreślenie znaczenia budynku publicznego przez element o znacznej wysokości lub monumentalną architekturę	/	–	–	–	–	–
Kamieniczna typologia jednorodzinnych domów miasteczkowych	+	/	/	+	–	/
Wysokość zabudowy uzależniona od stopnia rozwoju miasta, najczęściej jedna lub dwie kondygnacje, wyjątkowo trzy	+	/	/	+	/	/
Razem ($\Sigma = 90$)						31 + 36 / 23 –

Tabela 4. Grupa C, „Planowa”: Daleszyce, Koprzywnica, Małogoszcz, Raków, Szydłów

Cecha + występująca / częściowo występująca – nie występująca	Daleszyce	Koprzywnica	Małogoszcz	Raków	Szydłów	Grupa C Planowa
Wyraźne oddzielenie struktury miejskiej od otoczenia	/	/	/	/	+	/
Rozluźnianie układu w miarę oddalania się od rynku	/	–	–	+	+	–
Sylweta z rozdrobnioną geometrią dachów i zieleni z dominantą wieży, widoczne strefy miejska i przedmiejska	–	/	/	/	+	–
Czytelność pierwotnego regularnego rozplanowania	/	+	+	+	+	+
Hierarchia przestrzeni otwartych	+	+	/	+	+	+
Zaułkowość i nieregularność drugorzędnych przestrzeni publicznych	/	+	/	/	+	/
Wnętrżowość układu – percepcja przestrzeni publicznych jako wnętrz z aneksami	+	+	/	+	+	+
Wyraźne oddzielenie (budynkiem lub murem) przestrzeni publicznej od prywatnej	–	/	/	+	+	/
Bliskie perspektywy patrzenia i możliwość odbioru detali	–	/	/	/	+	/
Wielofunkcyjność przestrzeni publicznych mała liczba stałych elementów wyposażenia	+	+	+	+	+	+
Spontaniczna mobilność, bez segregacji różnych środków transportu	–	/	/	/	/	–
Obecność zieleni o charakterze dekoracyjnym i rekreacyjnym w strefie miejskiej	–	/	+	+	+	/
Zarezerwowanie dużej skali dla budowli służących całej wspólnotie (publicznych)	–	+	/	/	+	/
Lokalizacja ratusza w centralnym miejscu – w strefie rynku	+	+	–	–	+	/
Lokalizacja kościoła w centralnym miejscu – w strefie rynku	–	+	/	/	/	–
Podkreślenie znaczenia budynku publicznego przez element o znacznej wysokości lub monumentalną architekturę	/	/	+	–	–	–
Kamieniczna typologia jednorodzinnych domów miasteczkowego	–	/	+	+	/	/
Wysokość zabudowy uzależniona od stopnia rozwoju miasta, najczęściej jedna lub dwie kondygnacje, wyjątkowo trzy	/	+	+	+	+	+
Razem ($\Sigma = 90$)						42 + 34 / 14 –

ono na budowie dużej liczby domów jednorodzinnych w typie wolnostojącym wzdłuż dróg wylotowych.

Wyraźne jest także na ogół dobre zachowanie oryginalnego lokacyjnego układu urbanistycznego w samym centrum miejscowości. Obszarem szczególnie interesującym stają się dalsze bloki przyuliczne, które zachowują wiele czytelnych cech struktury typowej dla małego miasta, ale też ulegają wpływom funkcjonalnym współczesnej zabudowy – a więc rozluźniają się, tracą swą wyrazistość. Zaburzeniu ulega tu typowa miasteczkowa „wnętrkowość układu” – relacja przestrzeni otwartych i zamkniętych.

Funkcje najważniejszych przestrzeni publicznych polskich miasteczek nadal pełnią rynki. Jednak ich dawne funkcjonalne i symboliczne bogactwo znacznie się uszczupliło. Po pierwsze wiele ważnych budynków publicznych zostało wyprowadzone na obrzeża miast. Po drugie rynek utracił swą handlową funkcję – nawet w miasteczkach, w których odbywają się targi, mieszczą się one na przedmiejskich placach przeznaczonych wyłącznie dla tej funkcji. Na niektórych rynkach odbywa się jedynie „czysty” handel pamiątkami i owocami w drobnej skali, najczęściej przy okazji masowych wydarzeń.

Rynki pozostały natomiast miejskimi „salonami”, a nawet stały się nimi bardziej niż były w przeszłości – są na ogół przestrzeniami estetycznymi, zadbanymi i reprezentacyjnymi. W celu dostosowania ich do tej funkcji większość poddano tzw. rewitalizacji, rozumianej w tym przypadku jako daleko idącą przebudowę (ale bez otaczającej zabudowy) i zagospodarowanie. Spośród badanych miasteczek, większość „zrewitalizowała” już swój rynek, nieliczne proces ten rozpoczęły, lecz jeszcze nie dokończyły. Na ogół celem interwencji jest przywrócenie historycznego wyglądu i charakteru, ale już nie funkcji. Wiąże się to z wycinką wtórnie (ale już historycznie, bo począwszy od lat 30. XX w.) nasadzonych drzew. Nierzadko jednak zachowuje się kilka okazów lub zastępuje stare drzewa nowymi – mniejszymi. Zastępuje się też nawierzchnie z płyt chodnikowych i asfaltu płytami i kostką granitową. W związku z tym pojawia się dysonans wizerunkowy między nową, wręcz „sterylną” płytą rynku, a otaczającą go zabudową o różnej jakości architektury i stanie technicznym.

Wymiana nawierzchni ma za zadanie ujednoczyć płytę rynku, przywracając jej pierwotną jednoprzestrzenność. W rzeczywistości jednak efekt ten ma powierzchniowy charakter. Pod kątem organizacyjnym rynki zachowują swój modernistyczny układ polegający na separacji ruchu i funkcji, a jedynie wygrodenia poszczególnych części stały się subtelniejsze.

Pozarynkowe przestrzenie otwarte są zdominowane przez komunikację. Organizacja ruchu w całych miasteczkach oparta jest na funkcjonalnej segregacji i znakach drogowych (które także przesadnie ingerują w ich plastykę), co nie sprzyja drobnoskalowej mobilności i spontaniczności życia miejskiego (tak pożądanego w ruchu slow). Podobnie trudno obecnie przypisać otoczeniu kościołów parafialnych status placu grupującego miejscową społeczność; wydzielone ogrodzeniami stanowią w zasadzie tylko obejście coraz częściej zamkniętych świątyń. Stały się przestrzeniami instytucjonalną – kościelną, ale nie publiczną.

Budowle publiczne

Funkcja usługowo-handlowa w obecnych miasteczkach występuje zazwyczaj, zgodnie ze swym historycznym charakterem, w starej zabudowie mieszkaniowej przy rynku, na którym koncentruje się życie. Większość parterów zajmują punkty handlowe i usługowe – są to głównie małe sklepy spożywcze, sklepy „ogólnogospodarcze”, cukiernie, zakłady fryzjerskie i coraz rzadziej, drobne punkty gastronomiczne. W miasteczkach większych i o lepszej sytuacji społeczno-ekonomicznej, takich jak np. Chęciny czy Małogoszcz, usługi są obecne także dalej od rynku, w blokach przyulicznych. W większości miast drobny handel jest obecnie zagrożony przez duże sklepy wielobranżowe i spożywcze dyskonty, funkcjonujące w dużych gabarytowo obiektach sytuowanych na obrzeżach starego ośrodka, o skali i formie obcych lokalnej, tradycyjnej zabudowie.

Funkcja ratusza – siedziby władzy samorządowej – pozostaje nadal ważna. W przeciwieństwie do sytuacji kościołów, ich rola społeczna nie przekłada się na należytą rangę w przestrzeni. Fizyczna reprezentacja tej władzy, budynek ratusza, na ogół traci swą rolę symboliczną (jako znak statusu władzy, reprezentatywności, niezależności, wolności, aspiracji czy dobrobytu), spełniając jedynie funkcjonalną rolę budynku biurowego i „okienka” do załatwiania spraw. Jego usytuowanie w mieście, zewnętrzny wygląd i wewnętrzna organizacja są podporządkowane czysto praktycznym potrzebom, a często wynikają ze splotu przypadków i możliwości.

W historii kluczową rolę odgrywała centralna lokalizacja ratusza – tymczasem spośród piętnastu badanych szczegółowo miejscowości w żadnej nie zachował się ratusz zlokalizowany w środku rynku. W zaledwie czterech (Chęciny, Daleszyce, Szydłów, Łagów) mieści się on w rynkowej pierzei. W niektórych przylega do drugorzędnej przestrzeni publicznej (drugiego rynku), na ogół jednak położony jest w dalszych kwartałach miejscowości, w miejscu niewyróżniającym się walorami przestrzennymi, lecz wyznaczonym przez dostępność i pojemność terenu oraz dogodność komunikacyjną. Urzędy Gminy w badanych miasteczkach wpisanych obszarowo do rejestru zabytków rzadko mieszczą się w budynkach zabytkowych. Są to jedynie Urzędy w Chęcinach i Klimontowie. Najczęściej zajmują budowle pochodzące z lat 60. i 70. XX wieku. Zaledwie jedna z miejscowości w grupie szczegółowej (Łagów) zrealizowała nowy ratusz.

Publicznym budynkiem o niebagatelnym znaczeniu jest szkoła. Funkcja ta realizowana jest najczęściej na przedmieściach jako wolnostojący budynek o dominującej skali (zwłaszcza jeśli ma niedawno wzniesioną salę gimnastyczną), tworząc konkurencję dla historycznych dominant w omawianych miasteczkach (np., Chęciny, Działoszyce, Klimontów, Wąchock, Wiślica). Jej układ podporządkowany jest wygodzie dojazdu i parkowania oraz lokalizacji urządzeń sportowych. W tym przypadku sama peryferyjność nie jest jednoznacznie negatywna – funkcja ta nie musi stanowić reprezentacji dla całej gminy. Jednak jako ważny element życia zasługuje na miejsce eksponowane. Zasady kształtowania panoramy wskazywałyby również na umieszczanie budynków o większych gabarytach bliżej kompozycyjnego centrum miejscowości. W tym kontekście warto przytoczyć przykład Bodzentyna, gdzie szkoła zajmuje kilka sąsiadujących

przyrynkowych kamienic. Takie rozwiązanie nie tylko nadaje właściwą rangę obiektowi, ale też dodatkowo ożywia przestrzeń rynku poprzez wprowadzenie dużej liczby użytkowników. Lokalizacja ta postrzegana jest jednak przez władze jako niekorzystna – głównie ze względu na brak możliwości zrealizowania koniecznej infrastruktury sportowej w bezpośrednim jej sąsiedztwie.

Zabudowa prywatna – mieszkaniowa

Budownictwo mieszkaniowe, jako podstawowa substancja każdego miasta, w sposób bezpośredni odzwierciedla też jego kondycję. Nowe lub dobrze utrzymane stare domy świadczą o żywotności miasteczka; pustostany i ruiny znamionują jego upadek. Obserwując dzisiejsze polskie miasteczka spotykamy obydwie przypadki. Przy tym zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi ośrodkami jest zaskakująco duże. W niektórych liczba podupadających domów przewyższa te nowo zbudowane lub odnowione, w innych sytuacja jest odwrotna. Pomimo tej różnorodności można zaobserwować pewne wspólne zjawiska: w najgorszym stanie znajdują się budynki w blokach przyulicznych, czyli w obrębie starego miejskiego rdzenia, ale nie w samym jego centrum. Wiele tu domów zaniedbanych, zrujnowanych i opuszczonych. Kondycja domów przyrynkowych jest zazwyczaj lepsza. Co prawda i tu nie brakuje pustostanów, jednak zabudowa w eksponowanej lokalizacji jest na tyle cenna (w sensie ekonomicznym i wizerunkowym), że na ogół utrzymuje się ją w dobrym stanie. Nierzadko również spotyka się tu zabudowę zupełnie nową – nieodtwarzającą tej historycznej; są to zwykle obiekty o funkcji usługowej. Nowa zabudowa mieszkalna w historycznych centrach lokalizowana jest rzadko, choć także można ją spotkać (np. w Wiślicy). Terenem ekspansji nowej zabudowy są przedmieścia. Ekspansja ta przebiega dwojako:

- W sposób spontaniczny – nowe domy jednorodzinne powstają wzdłuż istniejących wylotów dróg komunikacyjnych (dotyczy to większości zbadanych miasteczek, czego wyraźnym przykładem są Daleszyce), co w sposób niekontrolowany deformuje cały organizm miasta nadając mu formę gwiazdzistą;
- W sposób zaplanowany, po wyciągnięciu przez władze samorządowe wniosków z rozwoju niekontrolowanego. Nowa zabudowa pojawia się tu na specjalnie wyznaczonych w Planie Miejscowym terenach, odrolnionych i uzbrojonych w konieczną infrastrukturę.

Wyznaczane są tam niewielkie prostokątne działki budowlane pozwalające na budowę standardowych domów jednorodzinnych. Obraz takich osiedli (obecnych np. w Pierzchnicy) w swej charakterystyce nie odbiega daleko od przedmieść dużych miast polskich. Są to rozległe monokultury domów jednorodzinnych o architekturze dość różnorodnej, wpisującej się jednak w pewien model. Jediną przestrzeń publiczną stanowią drogi dojazdowe, często pozbawione chodników. Przynależna im przestrzeń prywatna z kolei charakteryzuje się sporym „upublicznieniem” za sprawą lokalizacji ogródków dookoła centralnie ustawionego domu, co otwiera je na przestrzeń ulicy i sąsiednich nieruchomości. Taki sposób zagospodarowania działki w połączeniu z dość niewielkimi jej rozmiarami tworzy przy budynkach wiele przestrzeni reszkowych, niepełnowartościowych, spełniających jedynie

Tabela 5.

Cecha + występująca / częściowo występująca – nie występująca	Grupa A Doraźna	Grupa B Pośrednia	Grupa C Planowa	Województwo świętokrzyskie (PL)
Wyraźne oddzielenie struktury miejskiej od otoczenia	/	–	/	–
Rozluźnianie układu w miarę oddalania się od rynku	/	/	–	/
Sylweta z rozdrobnioną geometrią dachów i zieleni z dominantą wieży, widoczne strefy miejska i przedmiejska	/	–	–	/
Czytelność pierwotnego regularnego rozplanowania	/	/	+	/
Hierarchia przestrzeni otwartych	+	/	+	+
Zaułkowość i nieregularność drugorzędnych przestrzeni publicznych	/	/	/	/
Wnętrżowość układu – percepcja przestrzeni publicznych jako wnętrza z aneksami	/	–	+	/
Wyraźne oddzielenie (budynkiem lub murem) przestrzeni publicznej od prywatnej	/	/	/	/
Bliskie perspektywy patrzenia i możliwość odbioru detali	+	/	/	/
Wielofunkcyjność przestrzeni publicznych mała liczba stałych elementów wyposażenia	/	/	+	/
Spontaniczna mobilność, bez segregacji różnych środków transportu	–	–	–	–
Obecność zieleni o charakterze dekoracyjnym i rekreacyjnym w strefie miejskiej	/	/	/	/
Zarezerwowanie dużej skali dla budowli służących całej wspólnotce (publicznych)	/	/	/	/
Lokalizacja ratusza w centralnym miejscu – w strefie rynku	–	–	/	–
Lokalizacja kościoła w centralnym miejscu – w strefie rynku	/	/	–	/
Podkreślenie znaczenia budynku publicznego przez element o znacznej wysokości lub monumentalną architekturę	–	–	–	–
Kamieniczna typologia jednorodzinnych domów miasteczkowego	/	/	/	/
Wysokość zabudowy uzależniona od stopnia rozwoju miasta, najczęściej jedna lub dwie kondygnacje, wyjątkowo trzy	+	/	+	+
Razem ($\Sigma = 90$)				8 + 32 / 14 –

rolę koniecznych dystansów zapisanych w przepisach budowlanych. Niemniej jednak, na podstawie dynamiki lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej, można wnioskować, że utrzymuje się zainteresowanie urbanizacją terenów gmin małomiejskich.

Innym zjawiskiem, choć stosunkowo rzadko występującym w małych miasteczkach, jest zabudowa mieszkalna blokowa, wielorodzinna. Wśród miejscowości analizowanych szczególnie wyjątkowe są przypadki Chęciny i Małogoszczy. W miejscowościach tych, korzystając z koniunktury gospodarczej środkowego PRL-u, wzniesiono kilkunastoblokowe osiedla (bloki typowe, 3-4 kondygnacyjne) zlokalizowane poza starymi centrami miejscowości, o charakterystycznym dla lat 70. XX w. swobodnym układzie urbanistycznym.

W celu maksymalnego uogólnienia, zaobserwowane zjawiska zestawione zostały tabelarycznie ze zidentyfikowanymi wcześniej typowymi cechami małego miasta. Tabela 5 jednoznacznie wskazuje, że współczesne zjawiska przestrzenne są dalekie od pożądanych.

Wnioski

Wyniki i dowód tezy

Bezpośrednią sprawczość instrumentów planistycznych wobec zjawisk przestrzennych trudno jednoznacznie sprawdzić – przynajmniej w rozumieniu pozytywnym tzn.: na ile stan przestrzeni jest wynikiem konkretnych regulacji? Ostateczna forma przestrzeni jest bowiem rezultatem działalności wielu podmiotów (tak publicznych, jak i prywatnych a także czynników przypadkowych), które realizują swoje zamierzenia. Każdy z tych podmiotów jest „sprawcą” fragmentu całości, jaką jest przestrzeń miasteczka. Instrumenty planistyczne mają tu rolę regulatora (a czasami katalizatora) tych procesów i z takiej roli należy je „rozliczyć”. Na wstępie postawiona została teza, dotycząca bezpośrednio Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym oraz powoływanych przez nią Planów Miejsowych i Warunków Zabudowy jako nie sprzyjających podtrzymaniu typowego małomiejskiego charakteru przestrzennego.

Pomijając subiektywną z natury ocenę estetyczną, miasteczka poddane zostały analizie pod kątem przystawania ich przestrzeni do zestawu uprzednio sformułowanych cech wzorcowych. Analiza ta niezbiecie pokazała, że miasteczka rozwijają się zazwyczaj w sposób zaprzeczający ich historii i tożsamości. Zjawiska przestrzenne w nich spotykane są niewłaściwe (morfologicznie obce), a ostateczny efekt wizualny pozostawia wiele do życzenia.

Analiza przestrzeni miasteczek w trzech grupach reprezentujących odmienne urzędowe podejście do procesu regulowania inwestycji wykazała, że poszczególne grupy są zbliżone pod kątem jakości przestrzeni. Zaobserwowano, że grupa Doradźnia i Planowa uzyskały podobny wynik oceny przestrzennej, a obecność Planów często związana jest z niewłaściwymi formami zagospodarowania. Ani duża liczba, ani duża powierzchnia planów nie gwarantują uzyskiwania zadawalających efektów przestrzennych.

W analizowanych przypadkach nie zaobserwowano znaczącej różnicy jakościowej pomiędzy miejscowościami regulującymi przestrzeń za pomocą MPZP i WZ. Interesujące jest, że względnie najgorsza ocena stanu przestrzeni przypada na grupę pośrednią. Może to wynikać z niezdecydowania wobec obrania strategii regulacji przestrzennej, czy po prostu jej braku.

Po udowodnieniu tezy, należy dokładniej przeanalizować problematykę instrumentów wynikających z Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Uwzględnione poniżej zagadnienia odnoszą się bezpośrednio do zaobserwowanych w trakcie badań nad miasteczkami zjawisk i odbytych podczas rozmów, nie są zaś ogólną oceną instrumentów planistycznych.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Informacje uzyskane od przedstawicieli samorządów wskazują na podstawowe wady Planów Miejsowych, które są częstymi powodami zaprzestania ich stosowania. Najważniejszym mankamentem jest długotrwała i złożona procedura, która nie gwarantuje dobrego efektu – wiele gmin po uchwaleniu pracochłonnego i kosztownego Planu napotkało problemy, które były bezpośrednim skutkiem jego wad. Można przypuszczać, że jest to następstwo niskiej jakości opracowania, wynikającej z wyboru projektantów w trybie przetargowym z zastosowaniem kryterium najniższej ceny.

Równie często zgłaszanym problemem jest sztywność zapisów planistycznych. Powoduje ona niezdolność gminy do adaptowania się do zmieniających się warunków społeczno-ekonomicznych, a nawet skorzystania z nadarzających się szans inwestycyjnych. Funkcjonalistyczny priorytet planowania ujawnia się również w trudnościach określania docelowego przeznaczenia wielofunkcyjnych obszarów centrum historycznego. W celu zgodności ustawowej (badanej przez Wojewodę) oraz sporządzenia prognozy finansowej konieczne jest jednoznaczne sprecyzowanie docelowej funkcji zabudowy w MPZP (np. usługowej, mieszkaniowej z rozróżnieniem na jedno – i wielorodzinną, przemysłowej etc.), co stoi w sprzeczności z naturalną małomiasteczką jednoczesnością i wymiennością użytkowania.

Wspomniane wady i potencjalne nieaktualności Planu są trudne do usunięcia, gdyż wymagają powtórzenia całej wieloetapowej procedury planistycznej. Taka sztywność zapisów nie odpowiada charakterowi inwestowania w małym mieście, gdzie podstawowymi siłami są drobni prywatni właściciele. Powszechnym rozwiązaniem tego problemu jest bardzo permissive, ogólne regulowanie obszarów Planu. Powoduje to jednak mało realną skuteczność jego zapisów.

Nie mniej istotnym problemem są wysokie koszty wykupu gruntów, które pojawiają się natychmiast po uchwaleniu Planu i muszą być uwzględnione w projekcie budżetu gminy. Wydatków tych nie rekompensuje renta planistyczna, która w praktyce wyliczana jest z zastosowaniem minimalnych stawek procentowych.

Ponadto rozdzwięk pomiędzy liczbą Planów a udziałem pokrytej nimi powierzchni gminy, a także charakter i sposób wyznaczania obszarów Planów ukazuje dużą dowolność wykorzystywania tego narzędzia. Jest to z jednej strony

zaleta MPZP, gdyż wskazuje na uniwersalność, ale z drugiej strony dowodzi, że rola i funkcja MPZP w systemie kształtowania przestrzeni (a więc i sama jego „tożsamość”) jest niejasna: skoro Plan może w ogólny sposób regulować cały obszar gminy (niczym „wzmocnione” Studium) lub bardzo szczegółowo opisywać zagospodarowanie pojedynczej działki (jak decyzja o WZ), to rodzi się wątpliwość, czy jego ustawowe ramy i jego faktyczny sens zostały dostatecznie sprecyzowane. Pomimo opisanego wymaganego zakresu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w stosownym rozporządzeniu (Dz.U.03.164. z dnia 26 sierpnia 2003r.) funkcjonują w praktyce różne standardy dotyczące dogłębności i szczegółowości procesu planowania przestrzennego.

W odniesieniu do warstwy estetycznej Plany nie są w stanie wymusić zadowalających efektów indywidualnych inwestycji, gdyż operują (co najwyżej) zobiektywizowanymi parametrami takimi jak: wysokość, szerokość elewacji, kąt dachu, zakres kolorów. W obrębie tych ogólnie określonych gabarytów możliwe jest wiele rozwiązań, w tym również sprzecznych z lokalną tradycją, kolorytem, logiką i typologią.

Warunki Zabudowy

Narzędzie Warunków Zabudowy uznawane jest w środowiskach projektowych (zwłaszcza urbanistów i architektów) za jedną z podstawowych przyczyn chaosu przestrzennego w Polsce. Pomimo bezsprzecznych wad i udowodnionej szkodliwości, pogłębiona analiza sytuacji małych miast nie pozwala na jednoznaczne przypisanie im całej „winy” za zły stan przestrzeni.

Podstawowym zagrożeniem wynikającym z WZ jest brak jakiegokolwiek nadrzędnej kontroli nad procesem urbanizacji. Studium nie odnosi się do WZ i nawet na obszarach, na których dokument ten zakazuje zabudowy, możliwe jest uzyskanie pozytywnej decyzji. Jest to więc mechanizm zaprzeczający samej idei i konieczności planowania urbanistycznego. Jego istnienie i funkcjonowanie niesie ze sobą przekaz, że „budować można zasadniczo wszędzie, byleby nawiązać do parametrów okolicznej zabudowy”. W konkretnym wymiarze takie podejście prowadzi do rozlewania się zabudowy, ale też jej „rozwadniania” - chcąc łagodzić ewentualny negatywny wpływ inwestycji na przestrzeń, a jednocześnie nie mogąc odmówić wydania decyzji określa się parametry niskie, dążące do ekstensywności, oddalenia od ulicy, stwarzając warunki antymiejskie. Następuje także uśrednianie parametrów, które co prawda zapobiega nadużyciom i nadmiernej ekspozycji nowych obiektów, ale też eliminuje jakąkolwiek kompozycję urbanistyczną prowadząc do powstawania tzw. „zabudowy dywanowej”.

Z drugiej strony Warunki Zabudowy uznawane są za elastyczne (podatne na lokalne wpływy) dogodne narzędzie sprzyjające inwestowaniu, choć procedura analizy urbanistycznej z nimi związana jawi się jako istotne bieżące obciążenie gminnych urzędów.

Ograniczenia wnioskowania

W przedstawionym badaniu pominięte zostały liczne uwarunkowania mające istotny wpływ na dobrostan miasteczek, w szczególności: lokalna ekonomia i rynek pracy, struktura społeczna i inne procesy społeczne i cywilizacyjne, zwłaszcza turystyka. Nie mniej istotną kwestią są zmiany wzorców kulturowych i podążające za nimi zmieniające się dominujące typologie budynków. Dotyczy to w szczególności rosnącej popularności (a wręcz dominacji) typu wolnostojącego domu jednorodzinnego (willi), który wypiera tradycyjne, bardziej ekonomiczne i ekologiczne typy zwarte.

Uwzględnienie takich uwarunkowań i zestawienie ich z danymi przestrzennymi mogłoby przynieść dodatkowe wnioski. Jednakże wymagałoby to prowadzenia szerokiej interdyscyplinarnej analizy, która przekracza zakres niniejszego badania.

Innym ograniczeniem jest nieuwzględnienie jakości MPZP, a jedynie samej jego „zero-jedynkowej” obecności lub jej braku. Zawarcie jakościowego zakresu przesunęłoby ciężar problematyki niniejszego opracowania z analizy narzędzi na analizę metod pracy indywidualnych profesjonalistów. Tymczasem już samo zbadanie ilościowe daje właściwy obraz danego instrumentu planistycznego, ponieważ pozwala poznać go ze strony praktycznej (dalekiej od ideału, choć spełniającej formalne wymogi). Analizując narzędzie jakim jest MPZP należy się spodziewać, że nie zawsze będzie on realizowany w najlepszy możliwy sposób. Czasem nienajlepsza jakość Planów (i innych dokumentów planistycznych) świadczy nie tylko o słabym warsztacie przygotowujących je wykonawców i obiektywnych przeszkodach, na które napotykają, ale też o nieodpowiednim sprecyzowaniu wymogów, standardów i zakresu tych instrumentów.

Podsumowanie

Przeprowadzone badanie polegało na kilkukrotnym porównywaniu ze sobą swoistych zbiorów danych, które wchodzą ze sobą w różne relacje. Zbiorami tymi są przede wszystkim:

- Zestaw typowych cech przestrzeni małomiejskiej, który stanowi punkt odniesienia;
- Zestaw instrumentów polityki przestrzennej, stanowiący przyczynę (wraz ze zjawiskami demograficznymi, ekonomicznymi, społecznymi, kulturowymi i technologicznymi) obserwowanych zjawisk;
- Zestaw zjawisk przestrzennych będący bezpośrednim przedmiotem oglądu i stanowiący efekt zachodzących procesów i zastosowanych instrumentów.

Podsumowując przeprowadzone badanie, należy stwierdzić, że częściową odpowiedzialność za zły stan przestrzeni polskich miasteczek ponosi system urbanistyczno-architektoniczny. Nie dostarcza on odpowiednich instrumentów do sterowania rozwojem przestrzennych gmin lub nie wymusza właściwego ich stosowania. Przy tym problemem jest nie tylko brak obowiązku sporządzania MPZP (skutkujący ich małą ilością), ale też sam charakter MPZP.

W takiej sytuacji należałoby podjąć kolejne badania, zarówno dotyczące MPZP i WZ w pogłębionym zakresie (np. badające relacje pomiędzy szczegółowymi zapisami Planów a efektem przestrzennym), jak i dotyczące innych elementów (instrumentów) systemu planistycznego (np. SUIKZP, Uchwały Krajobrazowe, narzędzie Rewitalizacyjne etc.).

Bibliografia

- Adamczewska-Wejchert H., *Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne*, Warszawa 1986
- Berdecka A., *Lokacje i zagospodarowanie miast królewskich w Małopolsce za Kazimierza Wielkiego (1333-1370)*, Warszawa 1982
- Berdecka A., *Lokacje miast małopolskich za Władysława Łokietka (1306-1333)*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XXXI, 1983, nr 3
- Bierca M., Chojnowska M., Grabowska A., Pieńkos P., Szyрман M., Żyndul O., *Światła małego miasta. Jak się żyje w najmniejszych polskich miastach, Raport z badania jakościowego i ilościowego*, Warszawa 2017
- Bonenberg A., *Przyszłość małych miast w kontekście rozwoju technologii informacyjnych i komunikacyjnych oraz komunikowania masowego*, w: 7ULAR - *Odnowa Krajobrazu Miejskiego. Przyszłość miast średniej wielkości*, Gliwice, Łódź 2013
- Castells M., *Siła tożsamości*, Warszawa 2008
- Conzen M. R. G., Alnwick, *Northumberland. A study in town-plan analysis*, London 1960
- Drexler I., *Odbudowanie wsi i miast na ziemi naszej*, Lwów, Warszawa, Kraków 1921
- Dziewoński K., *Zagadnienie typologii morfologicznej miast w Polsce*, „Czasopismo Geograficzne”, R. 33, 1962, nr 4
- Dunin-Wąsowiczowa A., *Uwarunkowania pomiarowe kształtu i wielkości średniowiecznych placów miejskich*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XL, 1992, nr 3
- Edwards M.M., Haines A., *Evaluating Smart Growth. Implications for Small Communities*, „Journal of Planning Education and Research”, 2007, vol. 27, issue 1
- Eysymontt R., *Wartościowanie i ochrona miasta średniowiecznego*, w: *Wartościowanie w ochronie i konserwacji zabytków*, Warszawa, Lublin 2012
- Friedman A., *Planning Small and Mid-Sized Towns: Designing and Retrofitting for Sustainability* Routledge, New York 2014
- Gawlas S., *Ulica jako przestrzeń społeczno-kulturowa w miastach polskich cz. II*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLVII, 1999, nr 1-2
- Głowacki K., *Układy przestrzenne historycznych miast regionu sandomiersko-kieleckiego XIII-XX w.*, Kielce 2002
- Gzell S., *Fenomen małomiejskości*, Warszawa 1987
- Jastrebicka A. L., *Małe miasta. Specyfika średniowiecznej urbanizacji w Europie*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLIII, 1995, nr 1
- Kiryk F., *Urbanizacja Małopolski: województwo sandomierskie XIII-XVI wiek*, Kielce 1994
- Kłosek-Kozłowska D., *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Warszawa 2007

- Knox P., Meyer H., *Small town sustainability. Economic, social, and environmental innovation*, Basel 2013
- Komorowski W., *Średniowieczne ratusze w Małopolsce i na ziemiach ruskich Korony*, w: *Civitas & Villa, Miasto i wieś w średniowiecznej Europie Środkowej*, Wrocław, Praha 2002
- Korcelli P., Degórski M., Komornicki T., Markowski T., Szlachta J., Węclawowicz G., Zaleski J. i Zaucha J., *Eksperycki projekt koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju do roku 2033*, Warszawa 2008
- Krasnowolski B., *Lokacyjne układy urbanistyczne na obszarze ziemi krakowskiej w XIII i XIV wieku*, część I: *Miasta Ziemi Krakowskiej, chronologia procesów osadniczych i typologia układów urbanistycznych*; część II: *Katalog lokacyjnych układów urbanistycznych*, Kraków 2004
- Krasnowolski B., *Z badań nad rynkami i placami w planach urbanistycznych i programach lokacyjnych miast Małopolski*, w: *Wratislavia Antiqua. Studia z dziejów Wrocławia*, tom 13: *Ulica, plac i cmentarz w publicznej przestrzeni średniowiecznego i wczesnonowożytnego miasta Europy Środkowej*, Wrocław 2011
- Krasnowolski B., *Budowa i przebudowa ratusza w miastach Królestwa Polskiego do końca XVIII wieku*, „Rocznik Dziejów Społecznych i Gospodarczych”, Tom LXXIV, 2014
- Mazur-Belzyt K., *Współczesne podstawy rozwoju małych miast na przykładzie sieci miast Cittaslow*, „Problemy Rozwoju Miast. Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast”, R. XI, 2014, z. 3
- Morawski Z., *Funkcje religijne placów miejskich w średniowiecznej Polsce*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XL, 1992, nr 3
- Morawski Z., *Miejskie układy przestrzenne*, w: *Architektura gotycka w Polsce*, cz.1, Warszawa 1995
- Pawłowska K., *Idea swojskości w urbanistyce i architekturze miejskiej*, Kraków 1996
- Pawłowski K., *Urbanistyczno-konserwatorskie problemy małych miast i miasteczek Kielecczyny*, „Zeszyty Naukowe Stowarzyszenia PAX”, 1977, nr 1/14
- Pawłowski K., Witwicki M., *Problemy oceny wartości zabytkowej historycznych zespołów miejskich*, „Ochrona Zabytków”, R. 1968, nr 4 (83)
- Pedrycz P., *Dom małomiejski. Potrzeba definicji w kontekście realizacji programu Mieszkanie Plus*, w: *Mieszkanie. Problem publiczny, społeczny czy prywatny? Problematyka najnowszych realizacji mieszkań społecznych na wynajem*, Warszawa 2018
- Pudelko J., *Zagadnienie wielkości i proporcji rynków w badaniach nad rozplanowaniem niektórych miast Średniowiecznych*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Wrocławskiej”, nr 36, „Architektura”, z. 4, Wrocław 1960
- Samsonowicz H., *Ulica w mieście średniowiecznym. Szlak, miejsce działań, przekaz informacji*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLVI 1998, nr 3-4
- Sepioł J. (koord.), *Przestrzeń życia Polaków – raport*, Warszawa 2014
- Szczygieł R., *Rola handlowa placów miejskich w średnich i małych miastach Rzeczypospolitej w XVI-XVIII wieku*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLI 1993, nr 3
- Śleszyński P. (koord.), Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku*, Warszawa 2018
- Urbańczyk P., *Plac miejski – skutek czy warunek powstania miasta*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XL 1992, nr 3
- Wejchert K., *Miasteczko polskie jako zagadnienie urbanistyczne*, Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy, nr 8, Warszawa 1947
- Zarebska T., *Badania historyczno-urbanistyczne metodą analiz przestrzennych*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLIII 1995, nr 1
- Zarebska T., *Ewolucja zasad kształtowania ulic w miastach Polski przedrozbiorowej*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”, R. XLVI 1998, nr 3-4