

JUSTYNA KOBYLARCZYK\*

## NIEWIELKI OŚRODEK MIEJSKI KOMFORTOWYM ŚRODOWISKIEM ZAMIESZKANIA

### A SMALL URBAN CENTRE AS A COMFORTABLE HOUSING ENVIRONMENT

#### Streszczenie

Niewielkie miasta, jak wskazują dane, są obszarem często zamieszkiwanym (40% populacji żyje w niewielkich ośrodkach miejskich). Wydaje się, że obecnie są to ośrodki coraz bardziej doceniane ze względu na warunki mieszkaniowe. W artykule zestawiono wyniki badań, a także podano wnioski z ankiet i analizy urbanistycznej zrealizowanej w – zróżnicowanych ze względu na typologię zabudowy mieszkaniowej – obszarach zlokalizowanych w Błażowej, Dukli i Sieniawie – w trzech niewielkich miastach województwa podkarpackiego. Badania ankietowe konsultowane z socjologiem umożliwiły pozyskanie informacji na temat oceny środowiska zamieszkania przez zainteresowanych mieszkańców. Korzystając z analizy urbanistycznej, dokonano oceny własnej zastanego środowiska zamieszkania przez zainteresowanych mieszkańców wymienionych miast. Tym samym uzyskano odpowiedź na pytanie: Czy małe miasto można określić mianem miasta przyszłości, miasta przyjaznego człowiekowi?

*Słowa kluczowe: komfort, małe miasto, miasto przyszłości, przyjazne miejsce, środowisko zamieszkania*

#### Abstract

As the data prove, small towns are quite densely populated areas (40% of the population live in such urban centres). These days, they seem to be more and more appreciated considering their housing conditions. This paper presents research results as well as conclusions drawn from surveys and an urban analysis carried out in Błażowa, Dukla and Sieniawa – three small towns with diverse typology of housing located in the Province of Podkarpacie. The surveys, consulted with a sociologist, made it possible to collect information on the interested inhabitants' evaluation of their housing environment. The author analyzes their assessments of the existing housing environment which help to answer the following question: Can a small urban centre be defined as the town of the future, as a human-friendly place?

*Keywords: comfort, small town, future town, friendly place, housing environment*

\* Dr inż. arch. Justyna Kobylarczyk, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

## 1. Wstęp

Współczesne warunki zamieszkania ulegają ciągłym przekształceniom, spowodowanym między innymi dynamiczną migracją ludności do miast oraz rozwojem cywilizacyjnym i rozwojem infrastruktury. W 1950 roku miasta zamieszkiwane były przez 30% ludności świata, w 2000 roku liczba ta zwiększyła się do 47%, natomiast w 2007 roku osiągnęła 50%.

Przyjmując za źródło informacji dane zaprezentowane przez European Parliament the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, *Sustainable Urban Development in the European Union: Framework for action*, to w miastach małych (od 10 do 50 tys. mieszkańców) żyje 40% populacji naszego globu. Należy przy tym zaznaczyć, że tylko 20% populacji zamieszkuje duże miasta, kolejne 20% miasta średniej wielkości. Wydaje się więc słuszne stwierdzenie, że miasto małe może być postrzegane jako miasto przyszłości.

Przyszłość powinna kojarzyć się przede wszystkim z postępem, poprawą warunków zamieszkania, z przyjaznym środowiskiem i zadowoleniem społeczeństwa. Dopiero gdy spełnione są te warunki, można uznać, że miasto małe może być miastem przyszłości, komfortowym dla swoich mieszkańców.

W tym celu zrealizowane zostały badania środowiskowe i analiza urbanistyczna na terenie Błażowej, Dukli i Sieniawy. Błażowa zlokalizowana jest w środkowej części Podkarpacia. Zamieszkuje ją 2129 mieszkańców. W Dukli znajdującej się w południowo-zachodniej części województwa mieszka 2195 mieszkańców. Sieniawa usytuowana jest w północno-wschodniej części; liczy 2182 mieszkańców. Wybrane do analizy miasta, choć zlokalizowane w różnych regionach Podkarpacia, są mniej więcej tej samej wielkości. Dzięki temu wyniki badań mogły potwierdzić, czy niewielkie ośrodki miejskie spełniają wymagania w zakresie wysokiej jakości środowiska zamieszkania, a także czy spełniają potrzeby mieszkańców.

## 2. Metody i zakres badań

Jako metody badań przyjęto ankiety oraz analizę urbanistyczną, którą zrealizowano w trzech charakterystycznych – ze względu na typologię zabudowy – obszarach zlokalizowanych w miastach objętych badaniami. Obszar I dotyczył rynku, obszar II zespołu zabudowy wielorodzinnej – bloków i obszar III zabudowy jednorodzinnej – domów wolno stojących w prywatnych ogrodach. Wśród wielu badanych czynników ocenione zostały także te, które odpowiadają za komfort środowiska zamieszkania. Ocenie podlegało: zagrożenie hałasem drogowym, zaspokojenie potrzeby intymności i spokoju, obecność dostatecznej ilości terenów zielonych, widok z okna na zieleń. Ważna także okazała się ocena: systemu komunikacji, dostępności do usług podstawowych, sposobu zagospodarowania placów zabaw, bliskości parku, stanu technicznego ciągów pieszych, stanu zadbania i estetyki miejsca zamieszkania.

Badania ankietowe miały m.in. na celu pozyskanie informacji na temat, co jest szczególnie ważne dla mieszkańców wybranych miast. Respondenci mieli za zadanie ocenić wpływ poszczególnych elementów na jakość środowiska zamieszkania, między innymi: estetykę otoczenia, rodzaj, różnorodność i ilość zieleni, widok z okna, zagospodarowanie przestrzeni wspólnej, dostęp do usług podstawowych, dostęp do usług komunikacyjnych, obecność placów zabaw dla dzieci, program użytkowy placów zabaw dla dzieci, obecność terenów zielonych, program użytkowy terenów zielonych, intymność i spokój, bezpieczeństwo, obecność urządzeń wodnych, możliwość społecznego współdziałania w kształtowaniu wspólnej przestrzeni.

## 3. Wyniki badań

### 3.1. Wyniki analizy urbanistycznej

Warunki w obszarze I analizowanych miast są dobre. Niemniej jednak nie spełniają wszystkich wymagań. Najpoważniejszym problemem w rynku w Błażowej jest niska ocena systemu komunikacji. Jest ona spowodowana: brakiem przystanku autobusowego, a także bliskością drogi krajowej, która stwarza zagrożenie bezpieczeństwa

oraz generuje hałas i drgania. Skutki te ograniczają poczucie intymności i spokoju. Pozytywnym zjawiskiem jest obecność w samym rynku parku, który sprzyja rekreacji i wypoczynkowi, a także umożliwia nawiązywanie kontaktów społecznych.

Rynek w Błażowej zapewnia łatwą dostępność do usług podstawowych i obiektów kulturalnych, w tym także do zabytków. Jest to atrakcyjny ze względu na walory estetyczne i architektoniczny obszar.

W ścisłym centrum Dukli nie występuje zagrożenie hałasem komunikacyjnym. Intymność i spokój nie jest więc ograniczona.

W sąsiedztwie centrum Sieniawy zlokalizowana jest droga krajowa nr 835. Mimo wysokich walorów estetycznych tego miejsca istnieją też pewne minusy. Jednym z nich jest ograniczona powierzchnia zieleni. Bardzo często w ścisłym centrum niewielkich ośrodków miejskich na terenie Podkarpacia występują parki lub nieco większe zieleńce. W przypadku Sieniawy park zlokalizowany jest w innym obszarze. Problem może stanowić także brak przystanku autobusowego.

Jako obszar II wybrano zespół zabudowy wielorodzinnej – bloki. Forma zabudowy nie jest atrakcyjna. Natomiast teren do niej przylegający oceniony został pozytywnie. Zapewnia bliskość obszernych terenów zielonych, przestrzeni wspólnych, w tym placów zabaw. Także układ komunikacyjny został oceniony wysoko. Stan techniczny ciągów pieszych, bliskość przystanku autobusowego, łatwa dostępność do usług podstawowych sprzyjają pozytywnej ocenie komfortu zamieszkania. Problem stanowi bliskość drogi krajowej nr 9 w obszarze współczesnej zabudowy wielorodzinnej w Dukli. Stwarza to poważne zagrożenie bezpieczeństwa, uciążliwość związaną z hałasem komunikacyjnym i drganiami oraz dyskomfort wywołany ograniczonym spokojem.

Obszar domów jednorodzinnych można ocenić jako komfortowy, zadbane i estetyczny. Zapewnia prywatność i spokój, dostateczną ilość terenów zielonych – każdy dom zlokalizowany jest na prywatnej działce, często w prywatnym ogrodzie, którego sposób zagospodarowania jest dostosowany do indywidualnych potrzeb właścicieli. W Błażowej dodatkowo w obszarze III zaistniała potrzeba aranżacji wspólnej przestrzeni – placu zabaw, co świadczyć może o potrzebie nawiązywania kontaktów społecznych. Problemem jest utrudniona dostępność do usług podstawowych i komunikacyjnych (brak przystanku autobusowego).

### 3.2. Wyniki badań ankietowanych

W celu graficznego opracowania wyników badań posłużono się liczbami; każdemu ocenianemu czynnikowi przypisany został określony numer: (1) kompozycja (układ) urbanistyczny, (2) estetyka otoczenia, (3) rodzaj różnorodności i ilość zieleni, (4) widok z okna na zieleń, (5) zagospodarowanie przestrzeni wspólnej, (6) mezoklimat, (7) doświetlenie wnętrz urbanistycznych, (8) higiena przewietrzania, (9) dostęp do usług podstawowych, (10) dostęp do placówek oświatowych, (11) dostęp do ośrodków kultury, (12) dostęp do ośrodków zdrowia, (13) dostęp do ośrodków sportowych i rekreacyjnych, (14) dostęp do usług komunikacyjnych, (15) obecność placów zabaw dla dzieci, (16) sposób zagospodarowania placów zabaw dla dzieci, (17) obecność terenów zielonych, (18) program użytkowy tych terenów, (19) intymność i spokój, (20) bezpieczeństwo, (21) obecność urządzeń wodnych, (22) obecność i wielkość podwórka, (23) bliskość przestrzeni integralnych, (24) obecność elementów natury, (25) widok z okna na elementy natury, (26) obecność zabytków i innych unikatowych obiektów, (27) możliwość udziału w kształtowaniu przestrzeni wspólnej, (28) możliwość wspólnego zarządzania środowiskiem miejsca zamieszkania.

Wpływ każdego czynnika oceniano, dopasowując określoną notę: bardzo duży wpływ, duży wpływ, średni, mały, bardzo mały, żaden. Każdej ocenie przypisywano odpowiednią liczbę punktów. Bardzo duży wpływ – 5 punktów, duży wpływ – 4 punkty, średni wpływ – 3 punkty, mały wpływ – 2 punkty, bardzo mały wpływ – 1 punkt, żaden – 0 punktów

Największy wpływ na jakość środowiska zamieszkania w Błażowej ma według respondentów: rodzaj, różnorodność i ilość zieleni, atrakcyjny widok z okna, higiena przewietrzania, dostęp do ośrodków zdrowia i apteki, bezpieczeństwo, widok z okna na elementy natury, intymność i spokój.

Nieco mniejsze znaczenie ma: dostęp do usług podstawowych, dostęp do usług komunikacyjnych, obecność elementów natury, obecność i wielkość podwórka.

Najmniejszy wpływ na zamieszkiwany obszar ma obecność urządzeń wodnych, możliwość wspólnego zarządzania środowiskiem zamieszkania, a także możliwość społecznego współdziałania w kształtowaniu wspólnej przestrzeni.

Mieszkańcy Dukli najwyżej ocenili: atrakcyjny widok z okna, obecność zróżnicowanej zieleni i dostateczną wielkość terenów zielonych, intymność i spokój, dostęp do ośrodków zdrowia i apteki. Najmniejszy wpływ na jakość środowiska zamieszkania ma według respondentów: obecność urządzeń wodnych i program użytkowy placów zabaw dla dzieci.

Największy wpływ na jakość zamieszkiwanego środowiska według mieszkańców Sieniawy (osób biorących udział w badaniu) ma: atrakcyjny widok z okna, higiena przewietrzania, dostęp do ośrodków zdrowia, intymność i spokój.

Najniżej oceniono: obecność urządzeń wodnych, a także program użytkowy placów zabaw.

#### 4. Wnioski

Na podstawie wyników zrealizowanych badań można stwierdzić, że wybrane do analizy miasta i ich obszary spełniają wymagania w zakresie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego. Choć w każdym obszarze wymienić można pewne negatywne zjawiska, to większość z nich można zminimalizować. Najpoważniejsze niedogodności wynikają z bliskości dróg krajowych sąsiadujących z rynkiem – obszarem najbardziej wartościowym ze względu na obecność dóbr kultury i prestiżowym, gdyż stanowiącym wizytówkę miasta.

Problemem jest także brak usług podstawowych i poniekąd komunikacyjnych (brak przystanku autobusowego) w obszarze zabudowy jednorodzinnej. Stanowi to duże utrudnienie zwłaszcza dla osób niesprawnych bądź starszych, dla których pokonywanie dużych odległości pieszo może być niemożliwe.

W obszarze zespołów zabudowy wielorodzinnej sama forma bloków, ich układ funkcjonalny, a także skala są mało atrakcyjne. Nie są to obiekty zapewniające komfortowe warunki mieszkaniowe. Natomiast rozwiązania urbanistyczne charakterystyczne dla obszaru II są właściwe i zadowalające. Wszystkie obszary z wyjątkiem rynku w Błazowej i Sieniawie (gdzie występuje zagrożenie bezpieczeństwa i hałas komunikacyjny) zapewniają najważniejsze potrzeby mieszkańców. Skupiają się one wokół potrzeby intymności i spokoju, łatwego dostępu do ośrodków zdrowia, atrakcyjnego widoku z okna. Mieszkańcy cenią sobie także kontakt z zielenią, która w miastach małych Podkarpacia jest nierozdzielalnym elementem środowiska zamieszkania. W najmniejszej skali zieleni występuje w rynku w Sieniawie.

Można uznać, że małe miasto może być przyjaznym miejscem zamieszkania. W odróżnieniu od miasta dużego w większej skali zaspokoi potrzebę: spokoju, prywatności, bezpieczeństwa, atrakcyjnego widoku z okna (ze względu na obecność elementów natury) i bliskiego kontaktu z zielenią. To najważniejsze współczesne wymagania stawiane obszarom zamieszkania. W każdym z trzech analizowanych niewielkich ośrodków miejskich najniżej oceniony został wpływ urządzeń wodnych na środowisko zamieszkania. Można przyjąć, że obecność wody nie jest ważna dla mieszkańców niewielkich miast, którzy zdecydowanie bardziej cenią sobie występowanie parków, ogrodów, wspólnych obszarów zielonych niż urządzeń wodnych, które stanowią mniej potrzebną atrakcję w zamieszkiwanym obszarze.

#### 1. Introduction

The contemporary dwelling conditions are constantly changed by a dynamic migration to the cities as well as the development of civilization and infrastructure. In 1950, cities were inhabited by 30% of the world population, while in 2000 this number rose to 47%, and in 2007 – to 50%.

According to the data presented by the European Parliament, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions in *Sustainable Urban Development in the European Union: Framework for action*, 40% of the global population live in small towns (10-50,000 inhabitants). We must add that only 20% of the population reside in big cities, whereas another 20% – in medium-sized towns and cities. Therefore, the conviction that a small town may be perceived as the town of the future seems well-founded. The future should be always

associated with progress, improved living conditions, a friendly environment and social contentedness. When these conditions are satisfied, we can acknowledge a small urban centre as the town of the future, as a comfortable place of residence.

Community interviews and an urban analysis in this respect have been carried out on the grounds of Błażowa, Dukla and Sieniawa. Błażowa, inhabited by 2,129 people, is located in the central part of Podkarpacie; 2,195 people live in Dukla lying in the southwestern part of this province; Sieniawa, having a population of 2,182, is situated in its northeastern part. Even though these towns are located in various regions of the Province of Podkarpacie, their sizes are similar. Owing to this, the research results show whether small urban centres satisfy the requirements in the theme of the high quality of a housing environment as well as its inhabitants' needs.

## **2. The Methods and Range of Research**

Surveys and an urban analysis were adopted as the methods of research. The analysis was carried out in three areas, characteristic on account of the typology of buildings, located in the abovementioned towns. Area I concerned the market square; Area II – a complex of multifamily buildings – blocks of flats; Area III – freestanding single-family buildings – detached houses in private gardens. From among numerous factors, those responsible for the comfort of a housing environment were evaluated, too. The threat of vehicular noise, the satisfied need for intimacy and quiet, the presence of a sufficient number of green areas, and the view of greenery from a window were assessed. The evaluation of the transport system, access to basic services, the manner of developing playgrounds, the nearness of a park, the technical condition of pedestrian sequences, and the state and esthetics of a place of residence turned out to be important as well.

The surveys aimed at collecting information on the priorities of the inhabitants of the chosen towns. The Respondents' assignment was to evaluate the impact of individual elements on the quality of their housing environment: the esthetics of the surroundings, the kind, diversity and amount of greenery, the view from a window, the development of a shared space, access to basic services, access to transport services, the presence of playgrounds, a utilitarian programme for playgrounds, the presence of green areas, a utilitarian programme for green areas, intimacy and quiet, safety, the presence of water layouts, a possibility of social cooperation in shaping a shared space etc.

## **3. The Research Results**

### **3.1. The Urban Analysis Results**

The conditions in Area I of the analyzed towns are good. Nevertheless, they do not satisfy all the requirements. The major problem in the market square in Błażowa is the low assessment of its transport system. It is caused by the lack of a bus stop as well as the nearness of a state road which poses a threat to safety and generates noise and vibration. These effects limit the feeling of intimacy and quiet. A positive phenomenon is the presence of a park in the market square which is conducive to recreation and leisure making it possible to establish social contacts.

The market square in Błażowa facilitates easy access to basic services and cultural objects, including monuments. It is an attractive area considering its esthetic and architectural values.

Vehicular noise does not endanger the very centre of Dukla. Thus, intimacy and quiet are not limited here.

State road no. 835 extends in the vicinity of the centre of Sieniawa. In spite of the high esthetic values of this place, certain shortcomings can be observed here. One of them is the restricted area of greenery. Parks or bigger lawns are usually designed in the very centre of small towns in the Province of Podkarpacie. In the case of Sieniawa, a park is located in another area. The lack of a bus stop may present a problem as well.

A complex of multifamily buildings – blocks of flats was chosen as Area II. The form of the buildings is unattractive, whereas the adjoining area was assessed positively. It guarantees the nearness of vast green areas and shared spaces, including playgrounds. The transport layout was evaluated highly, too. The technical condition

of pedestrian sequences, the closeness of a bus stop, easy access to basic services are all conducive to the positive assessment of the comfort of residence. The nearness of state road no. 9 in the area of contemporary multifamily housing in Dukla presents a problem. It poses a serious threat to safety and causes some nuisances related to vehicular noise and vibration as well as the discomfort of limited quiet.

The area of detached houses may be regarded as comfortable, well-groomed and esthetic. It secures privacy and quiet, a sufficient number of green areas – each house is located in a private plot, often in a private garden where the manner of developing is adjusted to the owners' individual preferences. An additional need to arrange a shared space – a playground – sprang up in Błażowa's Area III which may prove demand for establishing social contacts. Hampered access to basic and transport services (the lack of a bus stop) is a problem here.

### 3.2. The Survey Results

In order to prepare a diagram of the survey results, each assessed factor received a number: (1) the urban composition (layout), (2) the esthetics of the surroundings, (3) the kind, diversity and amount of greenery, (4) the view of greenery from a window, (5) the development of a shared space, (6) the mesoclimate, (7) additional illumination of urban interiors, (8) the hygiene of airing, (9) access to basic services, (10) access to educational establishments, (11) access to cultural centres, (12) access to clinics, (13) access to sports and recreational centres, (14) access to transport services, (15) the presence of playgrounds, (16) the manner of developing playgrounds, (17) the presence of green areas, (18) a utilitarian programme for these areas, (19) intimacy and quiet, (20) safety, (21) the presence of water layouts, (22) the presence and size of a yard, (23) the nearness of integral spaces, (24) the presence of natural elements, (25) the view of natural elements from a window, (26) the presence of monuments and other unique objects, (27) a possibility of participating in the formation of a shared space, (28) a possibility of the joint management of a housing environment.

The impact of each factor was expressed with points: very strong impact – 5 points, strong impact – 4 points, mediocre impact – 3 points, weak impact – 2 points, very weak impact – 1 point, no impact – 0 points.

According to the Respondents, the most influential factors of the quality of the housing environment in Błażowa are as follows: the kind, diversity and amount of greenery, an attractive view from a window, the hygiene of airing, access to clinics and a chemist's shop, safety, the view of natural elements from a window, intimacy and quiet.

Less influential factors include: access to basic services, access to transport services, the presence of natural elements, the presence and size of a yard.

The least influential factors in the inhabited area are: the presence of water layouts, a possibility of the joint management of a housing environment and a possibility of social cooperation in shaping a shared space.

The priorities of the inhabitants of Dukla are: an attractive view from a window, the presence of diverse greenery and a sufficient size of green areas, intimacy and quiet, access to clinics and a chemist's shop. In the Respondents' opinion, the least influential factors of the quality of a housing environment include: the presence of water layouts and a utilitarian programme for playgrounds.

In the opinion of the interviewees in Sieniawa, the following factors have the strongest impact on the quality of a housing environment: an attractive view from a window, the hygiene of airing, access to clinics, intimacy and quiet.

The presence of water layouts and a utilitarian programme for playgrounds received the lowest grades.

## 4. Conclusions

On the basis of the research results, we can state that the analyzed towns and their areas satisfy the requirements in the theme of the high quality of a housing environment. Even though we could enumerate certain negative phenomena in each area, most of them can be minimized. The major nuisances result from the nearness of state roads neighbouring on the market square – the most valuable and prestigious area, considering the presence of cultural possessions, which acts as a landmark.

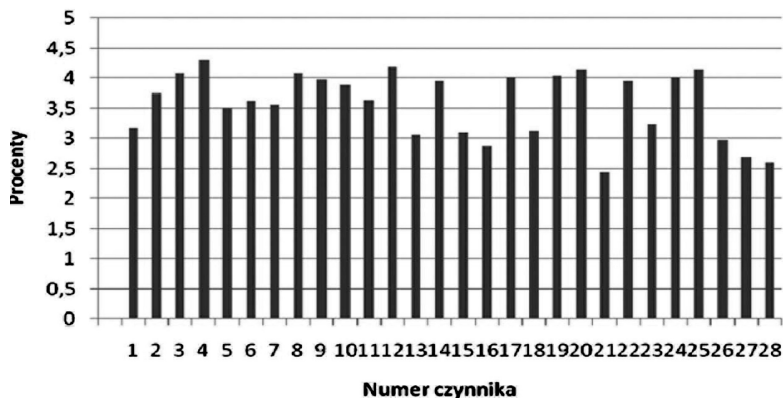
Another problem is the lack of basic and – to a certain extent – transport services (the lack of a bus stop) in the area of detached houses. It makes a serious impediment to disabled and elderly people for whom covering long distances on foot may be impossible.

In the area of complexes of multifamily buildings, the form of blocks of flats, their functional layout and scale are rather unattractive. These objects do not guarantee comfortable living conditions. Urban solutions characteristic of Area II are suitable and satisfying. All the areas, except for the market squares in Błażowa and Sienawa (with threatened safety and vehicular noise), satisfy their inhabitants' most important needs. They are focused around demand for intimacy and quiet, easy access to clinics, an attractive view from a window. The residents also appreciate contact with greenery which is an inseparable element of the housing environment in the small towns of Podkarpacie. Greenery appears on the smallest scale in the market square in Sieniawa.

Thus, we can say that a small town can be a friendly place of residence. Contrary to a big city, it can easily satisfy the need for: quiet, privacy, safety, an attractive view from a window (considering the presence of natural elements) and close contact with greenery. These are the heaviest contemporary demands made on residential areas. In each of the three analyzed small urban centres, the impact of water layouts on a housing environment received the lowest grades. We may assume that the presence of water is unimportant to small town dwellers who tend to appreciate the presence of parks, gardens and shared green areas rather than water layouts which make a less needed attraction in an inhabited area.

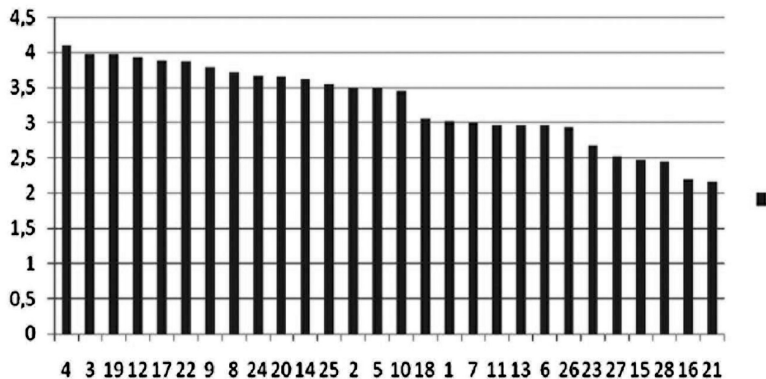
#### **Literatura/References**

- [1] Kobylarczyk J., *Residential quality in central zones of Podkarpackie towns*, Lap Lambert Academic Publishing, Saarbrücken 2010.
- [2] Malczewski J., *Miasta między Wisłoką a Sanem do początku XVI w. Powstanie, zagospodarowanie, układy przestrzenne*, Pro Carpathia, Rzeszów 2006.
- [3] Sobala-Gwosdz A., *Ośrodki wzrostu i obszary stagnacji w województwie podkarpackim*, Uniwersytet Jagielloński, Kraków 2005.



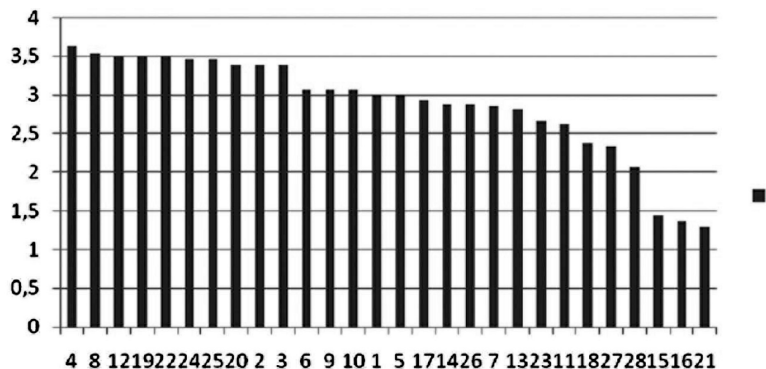
II. 1. Ocena poszczególnych czynników – ich wpływu na jakość środowiska zamieszkania w Białzowej

III. 1. Evaluation of individual factors influencing the quality of the housing environment in Białzowa



II. 2. Ocena poszczególnych czynników – ich wpływu na jakość środowiska zamieszkania w Dukli

III. 2. Evaluation of individual factors influencing the quality of the housing environment in Dukla



II. 3. Ocena poszczególnych czynników – ich wpływu na jakość środowiska zamieszkania w Sieniawie

III. 3. Evaluation of individual factors influencing the quality of the housing environment in Sieniawa