



## **WIELKOŚĆ MAŁEGO MIASTA**

### **SIZE OF THE SMALL CITY**

**Justyna Kobylarczyk**  
dr hab. inż. arch., prof. PK

Politechnika Krakowska  
Wydział Architektury  
Instytut Projektowania Urbanistycznego  
Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego

#### **STRESZCZENIE**

Tematyka związana z rozwojem małych miast jest jeszcze wciąż stosunkowo rzadko podejmowana (w stosunku do miast dużych). Wynika to m.in. z nowych jakościowo możliwości rozwoju tych ośrodków po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Stąd konieczność przeprowadzania kompleksowych analiz. Potrzebne jest również jednoznaczne określenie, jaki ośrodek można zdefiniować jako mały. W tym zakresie są duże różnice między poszczególnymi krajami.

W pracy przedstawiono wyniki badań własnych – analiz urbanistycznych i badań środowiskowych, dotyczących oceny jakości środowiska mieszkaniowego (zamieszkania) w wybranych małych miastach województwa podkarpackiego. Na podstawie badań określone zostały atuty i główne problemy tych miast. Wnioski, jakie wypływają z tych badań, mogą być przydatne do programowania dalszych analiz oraz przy podejmowaniu konkretnych decyzji administracyjnych przez władze lokalne.

Słowa kluczowe: analiza urbanistyczna, jakość środowiska mieszkaniowego, małe miasto.

#### **ABSTRACT**

Topic related to the development of the small town is still a relatively rarely taken (compared to the big cities). This is due to, among others, qualitatively new possibilities for the development of these centers after Polish accession to the EU, hence the need for comprehensive analyzes; as well as those that would clearly define what type of center can be described as small.

The work will present the results of own research – analysis of urban and environmental studies, concerning the evaluation of the quality of the living environment (residential) in selected small towns of Podkarpacie. On the basis of the evaluation it was possible to distinguish certain assets and the main problems of these cities. Conclusions drawn from these studies can be useful for programming further analysis and in decision-making by local authorities.

Key words: quality of the living environment, small city, urban analysis.

## 1. WSTĘP

Miasto jest nie tylko miejscem życia wielu ludzi – ludzi z ich twarzami, uczuciami i potrzebami. Miasto to także sieć zdarzeń, historii i kultury kształtująca tożsamość mieszkańców i miejsca. Często utożsamiamy je z domem, z którym czujemy się związani przez całe życie.

*Dom jest bardzo bliski każdemu człowiekowi, do niego powraca się jak do utraconego raju dzieciństwa, choćby tylko myślami. Najpełniejszą, a zarazem najprawdziwszą postać prezentuje dom jako zjawisko kulturowe, posiadające oprócz postaci materialnej również duchową, oddającą całą złożoność tradycji narodowej, również z jej romantycznym pojęciem domu – ojczyzny [1, s. 7].*

Fenomen małego miasta tkwi w jego różnorodności i niepowtarzalności, kameralności, a także w sielankowym nastroju. Jego nadrzędnym celem jest podążanie za oczekiwaniami mieszkańców względem użytkowanej przez nich przestrzeni. Tak ten tor myślenia o mieście kreuje jego społeczny wymiar, który wyraża się troską o człowieka, a przejawia harmonią kształtowaną przez miejską przestrzeń i społeczność kreującą pożądany wizerunek miasta.

Dużym atutem małego miasta jest jego społeczna rola oraz przeciwstawianie się kryzysowi, jakim dotkniętych jest wiele dużych ośrodków miejskich, w których możemy obserwować pogarszające się warunki życia spowodowane m.in. problemami komunikacyjnymi, gettoizacją nowych zespołów mieszkaniowych, kurczącymi się zasobami przyrody. Prowadzi to do szeregu negatywnych zjawisk, w tym m.in. do suburbanizacji, marginalizacji grup społecznych i tym samym rosnącej patologii.

W tym kontekście celowe wydaje się zagłębienie w trzy nurty problemowe. Pierwszy dotyczy samego miasta małego – jego znaczenia w układzie przestrzennym kraju. Drugi potrzeb współczesnego człowieka względem zamieszkiwanego obszaru, a trzeci stopnia spełnienia tych oczekiwań przez miasto małe.

Problemy te stały się przedmiotem badań – analiz urbanistycznych i wywiadów – zrealizowanych w 2012 r. na terenie małych miast województwa podkarpackiego, należącego do peryferyjnego obszaru problemowego wschodniej ściany kraju. Wśród najpoważniejszych problemów tego regionu należy wskazać: ukryte bezrobocie, rozdrobnienie rolnictwo, peryferyjne położenie, słabe wyposażenie w infrastrukturę oraz niski produkt krajowy brutto. Ze względu na wymienione trudności wyraźnie zaznaczyły się różnice między obszarem wschodnim kraju a pozostałą jego częścią.

Obszar objęty badaniami nie należy więc do łatwych, bezproblemowych, choć ma także szereg atutów wynikających przede wszystkim z uwarunkowań ekologicznych – środowiskowych. Na terenie Podkarpacia można wyróżnić 40 małych miast posiadających swą specyfikę wynikającą z położenia, rodowodu historycznego, liczby mieszkańców, przedmiotu wyspecjalizowania oraz oferty turystycznej. Każde z tych miast ma swoje własne mocne i słabe strony, swoją historię i tradycję oraz swoich mieszkańców.

## 2. CHARAKTERYSTYKA PODKARPACIA I WYBRANYCH DO ANALIZY NIEWIELKICH OŚRODKÓW MIEJSKICH

Przedmiotem zrealizowanych w 2012 r. badań dotyczących oceny jakości środowiska mieszkaniowego małego miasta są niewielkie ośrodki województwa podkarpackiego zlokalizowane w różnych jego rejonach. Z uwagi na różnorodną lokalizację miast pozostają one w różnych warunkach przyrodniczych, stwarzając różnorodne możliwości wykorzystywania terenu (rekreacja, sport, wypoczynek). Sam region postrzegany jest jako obszar stagnacji – obszar, którego tempo rozwoju następuje powoli. Jego mocną stroną są sprzyjające warunki zdrowotne, ekologiczne oraz bogactwo zasobów przyrodniczych. Stopień emisji zanieczyszczeń do atmosfery w województwie jest nieduży. Obszar wy-

różnia względnie dobra jakość wód oraz bogate zasoby przyrody, w tym obszary objęte ochroną.

Województwo w ponad 45% wpisane jest w system krajowej sieci ekologicznej. Ze względu na sprzyjające warunki prozdrowotne, wynikające m.in. z leczniczych właściwości natury, odpowiedniego klimatu, atrakcyjnego krajobrazu, obecności gazów leczniczych, peloidów oraz wód mineralnych, na terenie Podkarpacia powstały cztery uzdrowiska – Horyniec-Zdrój, Iwonicz-Zdrój, Polańczyk-Zdrój oraz Rymanów-Zdrój.



Ryc. 1. Brzozów. Źródło: fot. J. Kobylarczyk

Fig. 1. Brzozów. Source: photo by J. Kobylarczyk

Jednym z wybranych do badań miast jest Brzozów – miasto o funkcji przemysłowej i turystycznej, które w XVII w. zaślęnęło z wyrobu ozdobnych grzebieni wykonywanych z rogu bydlęcego, a w późniejszym okresie z koronek klockowych wykonywanych na klocku drewna, które znalazły się na 50 rynkach świata. Słynne zakłady powstały w latach 60. XX w. W 1384 roku Brzozów jako gród stał się własnością biskupów przemyskich, którym miasto zawdzięcza kilka wyjątkowych zabytków, jak również niezwyklej herb przedstawiający głowę Jana Chrzciciela, wokół której umieszczony został napis: Humanitas, Patientia, Amicitia (ludzkość, cierpliwość, miłość). Najwspanialszym zabytkiem miasta jest barokowy kościół Przemienienia Pańskiego zbudowany w XVII w. w miejscu poprzedniego kościoła zniszczonego w wyniku najazdu Siedmiogrodzian. Na uwagę zasługuje również ratusz i budynek dawnego kolegium księży misjonarzy. W XIX w. szukano ratunku dla Brzozowa, który w wyniku zaboru austriackiego podupadł. Doprowadzono tu kolej i rozpoczęto wydobywanie ropy naftowej. Niestety, do dziś pociągi tu nie dojeżdżają. Odkryciem były natomiast źródła wody jodobromowej, które pozwoliły na utworzenie w mieście uzdrowiska funkcjonującego do czasu drugiej wojny światowej.

Dynów to sąsiadujące z Brzozowem miasto o funkcji turystycznej znajdujące się w centralnej części województwa. Jego powstanie przypada na XV w. Wówczas Dynów był własnością prywatną przechodzącą z rąk do rąk. Doprowadziło to do utracenia przez miasto w okresie 20-lecia praw miejskich. W XX wieku zbudowano kolejkę wąskotorową, która do dziś stanowi największą atrakcję turystyczną okolicy. Trasa kolejki obejmuje najdłuższy wąskotorowy tunel w Europie o długości 602 m. O atrakcyjności Dynowa świadczy również bliskość rzeki San – stwarza to doskonałe warunki do uprawiania kajakarstwa oraz możliwości spływu pontonem. Blisko Dynowa znajduje się Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego. Najatrakcyjniejsze obiekty – zabytki architektoniczne to: go-

tycko-renesansowy kościół św. Wawrzyńca, rynek z pomnikiem Władysława Jagiełły, pozostałości murów miejskich z drugiej połowy XVII w., dworki z XVIII i XIX w., w tym dwór Trzeciekich z 1750 lub 1760 r. w otoczeniu zabytkowej zieleni oraz kirkut z XIX w. Miasto przed wojną w dużej mierze zamieszkiwane było przez Żydów, którzy do dziś odwiedzają Dynów. W jego okolicach stacjonowały oddziały AK i WiN.



Ryc. 2. Brzozów. Źródło: fot J. Kobylarczyk

Fig. 2. Brzozów. Source: photo by J. Kobylarczyk



Ryc. 3. Dynów. Źródło: fot. J. Kobylarczyk

Fig. 3. Dynów. Source: photo by J. Kobylarczyk



Ryc. 4. Dynów. Źródło: fot. J. Kobylarczyk

Fig. 4. Dynów. Source: photo by J. Kobylarczyk



Ryc. 5. Tyczyn. Źródło: fot. J. Kobylarczyk

Fig. 5. Tyczyn. Source: photo by J. Kobylarczyk

**Tyczyn** jako koronne miasteczko podkarpackie powstał w bliskim sąsiedztwie Rzeszowa, w centralnej części Podkarpacia. Dziś pełni funkcję miasta o charakterze rolniczym. Nazwę zawdzięcza Bartolowi Tycznerowi ubiegającemu się o lokację miasta u króla Kazimierza Wielkiego. Tyczyn jako gród rozwijał się w szybkim tempie, pełniąc funkcję centrum handlowo-rzemieślniczego. Największą atrakcją miasta jest zespół pałacowo-parkowy z 1862 r., którego właścicielem był niegdyś Aleksander Wodzicki. Dziś pałac służy jako zespół szkół. Ciekawym obiektem architektonicznym Tyczyna jest kościół św. Katarzyny i Trójcy Świętej, który swą formę zawdzięcza przebudowie przeprowadzonej w XVIII w. We wnętrzu kościoła znajdują się obrazy Szymona Czechowicza. Obok kościoła stoją dwie dzwonnice pochodzące z 1768 r. W sercu miasta zlokalizowany jest historyczny rynek z pamiątkową tablicą poświęconą Jerzemu z Tyczyna – sekretarzowi króla Zygmunta Augusta.

Wybrane do analizy miasta znajdują się blisko siebie, w centralnej części województwa. Liczba ich mieszkańców waha się w granicach 3,4–7,7 tys., co sprawia, że można zaliczyć je do miast małych. Dynów powierzchniowo jest największym ośrodkiem spośród analizowanych. Dominującą funkcją miast: Brzozowa i Dynowa jest turystyka. W przypadku Tyczyna jest to rolnictwo. Miasta są atrakcyjne ze względu na zabytki oraz walory krajobrazowe. W ich układzie urbanistycznym można wyróżnić historycznie ukształtowane rynki. Swoim mieszkańcom zapewniają bliskość usług i przestrzeni zielonych.



Ryc. 6. Tyczyn. Źródło: fot. J. Kobylarczyk

Fig. 6. Tyczyn. Source: photo by J. Kobylarczyk

### 3. PRZEDMIOT I WYNIKI BADAŃ

*Na charakter i jakość mieszkania składa się wiele czynników, z których za najważniejsze można uznać: otoczenie dalsze: środowisko społeczne i przestrzenne, w którym przyjdzie nam żyć – miejscowość, osiedle czy centrum miasta; jego ludzi, krajobraz, klimat, konfigurację terenu, sposób komunikowania, a więc wszystkie cechy naturalne i sztuczne, funkcjonalne i estetyczne, otoczenie bliższe: zabudowę i zadrzewienie, bezpośrednie sąsiedztwo [4, s. 14].*

Przedmiotem badań była ocena jakości środowiska mieszkaniowego w trzech, małych miastach Podkarpacia (Brzozowie, Dynowie i Tyczynie). Ocenę zrealizowano przy użyciu dwóch podstawowych metod badawczych – analizy urbanistycznej oraz wywiadów. Badania w terenie wsparte dokumentacją fotograficzną wykonano w trzech charakterystycz-

nych obszarach (I obszar – rynek, II obszar – teren z domami jednorodzinnymi wolno stojącymi lub stanowiącymi zabudowę bliźniaczą i szeregową, III obszar – teren z zespołem zabudowy wielorodzinnej – blokami).

Wśród badanych elementów wyróżnione zostały te, które odpowiadają za prozdrowotne warunki wspierające samopoczucie psychiczne i mentalne mieszkańców, ich zdrowie fizyczne oraz poczucie spójności społecznej.

**Zdrowiu fizycznemu** mieszkańców sprzyja odpowiednia wielkość powierzchni biologicznie czynnych oraz obecność powierzchni placów zabaw i sportu, których wielkość powinna być dostosowana do liczby mieszkańców oraz wielkości mieszkania.

Istotne znaczenie ma także promień pieszej dostępności terenów rekreacji i sportu, właściwy mezoklimat: wahania temperatury, wilgotność powietrza, czas nasłonecznienia oraz sposób zagospodarowania obszarów sportu i rekreacji umożliwiające realizację zdrowego stylu życia.

W oceni warunków wpływających na **samopoczucie psychiczne i mentalne** mieszkańców wzięto pod uwagę następujące wskaźniki: gęstość zabudowy, odległości między budynkami, doświetlenie wewnątrz urbanistycznych, a także takie elementy i czynniki, jak: obecność elementów przyrodniczych w postaci zieleni wysokiej, niskiej, założeń wodnych i ukształtowania terenu z uwzględnieniem ukształtowań przestrzennych i estetycznych, widoku z okien na elementy natury, przynajmniej z części mieszkania.

Dokonując oceny warunków odpowiadających za **poczucie spójności społecznej** mieszkańców, uwzględniono wskaźniki: gęstość zaludnienia, wielkość wnętrza społecznego na 1 mieszkańca oraz elementy i czynniki odpowiadające za czytelną strukturę przestrzenną i użytkową, wyodrębnienie przestrzeni prywatnej, społecznej i publicznej, czytelność i dostępność wnętrza społecznego. Istotne znaczenie ma także program wnętrza społecznego, umożliwiający kontakty, obecność półotwartych konfiguracji wewnątrz urbanistycznych, partycypacja w procesie zarządzania i użytkowania środowiska mieszkaniowego.

Na podstawie badań ankietowych dokonano oceny komfortu środowiska mieszkaniowego. Ocena dotyczy odczuć samych mieszkańców.

### **3.1. Wyniki analizy urbanistycznej dotyczącej oceny warunków sprzyjających samopoczuciu psychicznemu i mentalnemu mieszkańców**

Na samopoczucie psychiczne i mentalne wpływa typologia zabudowy – jej skala, stopień zwartości oraz dystans między przeciwnie usytuowanymi obiektami mieszkalnymi. Im zabudowa wyższa, bardziej zwarta – intensywna, tym mniejsze poczucie prywatności oraz słabsze doświetlenie wewnątrz społecznych.

W obrębie rynku analizowanych miast dominuje zabudowa zwarta, wielorodzinna. Zwarłość tę rekompensują duże odległości między obiektami usytuowanymi względem siebie przeciwnie. Budynki nie są wysokie, co jest zaletą centrum małego miasta. Dzięki temu wewnątrz rynku sprzyja wrażeniu kameralności. Poza charakterem typowo miejskim – plac z usługami o różnym charakterze – obszar rynku w Dynowie i Tyczynie pełni także funkcję rekreacyjno-wypoczynkową. W jego zasięgu znajduje się nieduży park z siedziskami i zielenią dekoracyjną. W sąsiedztwie brakuje założeń wodnych, ale brak ten dzięki obszernym terenom zielonym i dogodnemu ukształtowaniu terenu nie jest odczuwalny. Na satysfakcję użytkowników pozytywnie wpływa dobry stan techniczny obiektów w centrum Dynowa. W pozostałych dwóch miastach obiekty wymagają modernizacji.

W każdym z wyróżnionych miejsc znajdują się obszary szczególne ze względu na swą wartość estetyczną, a także na obecność pozytywnych dominant i akcentów. W Tyczynie, w obrębie rynku zlokalizowane są dominanty i akcenty negatywne, które niekorzystnie wpływają na wizerunek miasta.

Na obszarze, na którym dominującym typem zabudowy mieszkaniowej są domy wolno stojące, znajdują się niezwykle zadbane prywatne ogrody przydomowe, których sposób aranżacji dostosowany jest do indywidualnych potrzeb użytkowników. W sąsiadującej przestrzeni znajdują się tereny nadrzeczne, które mieszkańcy mogą wykorzystywać jako obszary rekreacyjne i wypoczynkowe. Jedynie w Dynowie w sąsiedztwie brakuje założeń wodnych. Ukształtowanie terenu jest dogodne, z wyjątkiem ocenianego obszaru w Tyczynie, na którym ze względu na pagórkowaty teren utrudniona jest komunikacja. Obiekty są zadbane. Zarówno w Dynowie, jak i w Tyczynie można wyróżnić pojedyncze domy wymagające modernizacji. W każdym z analizowanych miast na obszarze o dominującej zabudowie jednorodzinnej można wyróżnić miejsca szczególne ze względu na wartości estetyczną, a także pozytywne dominanty i akcenty.

Gęstość zabudowy na obszarze o dominującej wielorodzinnej zabudowie mieszkaniowej typu bloki jest duża. Wyjątek stanowi Tyczyn, w którym nie wyróżniono bloków. Ilość zieleni na omawianym obszarze, zarówno w Brzozowie, jak i Dynowie, jest wystarczająca. Podobnie ukształtowanie terenu – jest dogodne. Wszystkie obiekty są zadbane. Wyjątek stanowi Brzozów. Na każdym z analizowanych obszarów można wyróżnić zarówno pozytywne, jak i negatywne dominanty oraz akcenty.

Największym atutem analizowanych obszarów pod kątem oceny warunków sprzyjających samopoczuciu psychicznemu i mentalnemu jest więc obecność przestrzeni zielonych i terenów nadrzecznych. Bliski kontakt z elementami przyrodniczymi wpływa pozytywnie na kondycję psychofizyczną człowieka.

Problemem stosunkowo częstym jest zły stan techniczny obiektów wymagających prac remontowych i modernizacyjnych.

### **3.1.1. Wyniki analizy urbanistycznej dotyczącej oceny warunków sprzyjających zdrowiu fizycznemu mieszkańców**

Kondycji fizycznej człowieka sprzyjają przestrzenie i obiekty o charakterze rekreacyjnym, a także sportowym. W małych miastach Podkarpacia są to najczęściej otwarte tereny zielone, prywatne ogrody i boiska sportowe.

W centrum w każdym z analizowanych miast występują tereny zielone w formie niewielkich parków ze zróżnicowaną zielenią wysoką i niską. W niedalekiej odległości znajdują się obiekty sportowe. Jedynie w Tyczynie hala sportowa zlokalizowana jest w dalszym otoczeniu. W centrum omawianych miast przestrzenie aktywności ruchowej to podwórka – obszary sąsiedzkie i parki – tereny publiczne.

Na obszarze, gdzie dominującą zabudową są bloki, zarówno w Brzozowie, jak i Dynowie, występują tereny zielone ze zróżnicowaną zielenią niską i wysoką, a także place zabaw i w przypadku Dynowa boiska sportowe. W Brzozowie obiekty sportowe znajdują się na terenie sąsiadującym.

Atutem obszaru, na którym można wyróżnić jednorodzinne domy mieszkalne, jest zieleń, która występuje w formie prywatnych ogrodów. Dodatkowo zarówno w Dynowie, jak i w Tyczynie znajduje się przestrzeń parkowa, która w Brzozowie jest usytuowana w dalszym sąsiedztwie. W Tyczynie w obrębie analizowanego obszaru znajduje się plac zabaw.

### **3.1.2. Wyniki analizy urbanistycznej dotyczącej oceny warunków sprzyjających poczuciu spójności społecznej mieszkańców**

W centrum poczuciu spójności społecznej sprzyja czytelny podział atrakcyjnej wizualnie przestrzeni publicznej pełniącej wiele funkcji: administracyjną, rekreacyjną, mieszkaniowo-usługową oraz komunikacyjną. Rynek jest też obszarem prestiżowym, w obrębie którego można wyróżnić zabytki – dobra kultury w postaci ratusza (Brzozów), zabytkowego kościoła (Dynów i Tyczyn). Są to obiekty, z którymi mieszkańcy mogą się identyfikować.

Przestrzeń społeczną stanowią podwórka z tyłu kwartałów zabudowy – w największym stopniu pozwala ona na zacieśnianie więzi społecznych.

Przestrzeń prywatna dominuje w Tyczynie, gdzie fragment pierzei tworzą domy jednorodzinne z wewnętrznymi ogródkami – nie jest to jednak zjawisko pozytywne. Świadczy bowiem o braku ciągłości architektonicznej i słabym wpisaniu się architektury domów w kontekst miejsca – zabytkowego otoczenia, które tworzą historyczne kamienice – obiekty mieszkaniowe z usługami w parterze.

Na obszarze II przestrzeń publiczną stanowią tereny przeznaczone na komunikację, usługi, a w Dynowie także przestrzeń o charakterze sportowym. Akcentami w Brzozowie jest kapliczka oraz – podobnie jak w Dynowie – przestrzeń zielona i plac zabaw. Przestrzeń społeczna pełni funkcję rekreacyjną i wypoczynkową. Jej wielkość jest dostosowana do liczby użytkowników. Przestrzeń prywatna pełni funkcję mieszkaniową, rekreacyjną i wypoczynkową.

Na obszarze III występują prawie wszystkie typy przestrzeni zróżnicowanej ze względu na rodzaj własności: przestrzeń publiczna (rekreacja, komunikacja, a w przypadku Tyczyna także usługi), przestrzeń wpływająca na poczucie spójności społecznej (w przypadku Brzozowa teren nadrzeczny; w przypadku Dynowa kościół oraz zieleń parkowa, a w przypadku Tyczyna hala sportowa, kapliczki i szkoła). Przestrzeń społeczna jest obecna w Tyczynie, stanowi ją plac zabaw zapewniający aktywność ruchową.

Atutem analizowanych obszarów, biorąc pod uwagę warunki sprzyjające poczuciu spójności społecznej, jest ich czytelność. Problemem jest słabe zagospodarowania wspólnych przestrzeni, zwłaszcza placów zabaw, których jest zdecydowanie za mało.

### **3.1.3. Wyniki analizy urbanistycznej dotyczącej oceny komfortu zamieszkania**

W ramach oceny komfortu zamieszkania wzięto pod uwagę odległości do: parku, ośrodka zdrowia, kina, biblioteki, domu kultury, obiektu sportowego, rekreacyjnego wodnego, przystanku autobusowego, obiektu sakralnego. Na obszarze I (centrum) Brzozowa zlokalizowany jest ośrodek zdrowia oraz w pobliżu znajduje się basen. Pozostałe obiekty usługowe znajdują się w przestrzeni sąsiadującej.

W Dynowie wszystkie obiekty usługowe są dostępne na analizowanym obszarze. Brakuje jedynie obiektów wodnych. Biblioteka jest usytuowana w przestrzeni sąsiadującej. W Tyczynie w dalszym otoczeniu znajdują się stawy. W przestrzeni sąsiedzkiej można wyróżnić obiekt sakralny. Na komfort zamieszkania wpływa sposób zagospodarowania takich miejsc jak plac zabaw, który na tym obszarze jest tylko w Tyczynie. W Dynowie jest w przestrzeni sąsiadującej, w Brzozowie zauważalny jest jego brak. Na obszarze I we wszystkich analizowanych miastach można wyróżnić obszary zieleni. Tylko w Brzozowie w rynku nie występuje park publiczny, ale w każdym analizowanym mieście znajdują się skwery. W pobliżu obszaru I Brzozowa, Dynowa i Tyczyna znajduje się park sportowy. Obszary zieleni we wszystkich miastach są niezwykle zadbane, pozostają w dobrym stanie technicznym i czystości. Jedynie obiekty mieszkaniowo-usługowe w obrębie rynku, zwłaszcza Brzozowa, wymagają prac remontowych.

Na obszarze, w którym dominującą zabudową mieszkaniową są bloki, nie występuje zagrożenie hałasem drogowym. Zapewniona jest więc w pewnym stopniu intymność i spokój. Na obszarze tym można wyróżnić dostateczną ilość terenów zielonych. Zapewniony jest też atrakcyjny widok z okna na zieleń. System komunikacji można ocenić wysoko, podobnie jak dostępność do usług. Jedynie w Brzozowie utrudniony jest dostęp do szkoły podstawowej.

Wysoko można ocenić sposób zagospodarowania takich miejsc jak plac zabaw, choć w Dynowie konieczne są jeszcze dodatkowe prace w celu poprawy jakości jego wyposażenia. Na analizowanym obszarze znajdują się zadbane tereny zielone występujące między blokami. Park zlokalizowany jest w dalszym otoczeniu. W Brzozowie jest on nieco



dalej niż w odległości 3 minut dojazdu pieszego. W dalszym otoczeniu znajduje się także las. Stan techniczny ciągów pieszych i parkingów jest zadowalający. W Dynowie dodatkowo na omawianym obszarze znajdują się dobrze utrzymane garaże. Stan zadbania oraz czystość ogrodów, parków, skwerów, placów, przestrzeni komunikacyjnych jest zadowalający. W Dynowie w sąsiedztwie bloków zlokalizowane są niezagospodarowane działki – miejsca niczyje.

Niestety, w Brzozowie, ze względu na bliskość drogi o intensywnym ruchu samochodowym, występuje zagrożenie hałasem drogowym. Tym samym intymność i spokój są nieco ograniczone. Atutem są obszerne tereny zielone występujące w obydwóch miastach. Zapewniają one atrakcyjny widok z okna na zieleni. W Brzozowie atutem jest bliskość przystanku autobusowego. Na analizowanym obszarze wybranych do badań miast znajdują się miejsca postojowe i garaże. System komunikacji można ocenić wysoko. Nieco gorzej jest z dostępnością do usług podstawowych. W Dynowie na tym obszarze ich brakuje, a w Brzozowie dostępność do usług jest ograniczona. Blisko obszaru II znajduje się szkoła.

Na obszarze, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna, utrudniona jest dostępność do usług. Ośrodek zdrowia, biblioteka, dom kultury i kościół znajdują się w przestrzeni sąsiadującej. Z wyjątkiem analizowanego obszaru w Dynowie przestrzeń sportu jest usytuowana w dalszym otoczeniu. Utrudniona jest także dostępność do przystanku autobusowego, który jest blisko jedynie w Brzozowie. Park znajduje się w przestrzeni sąsiadującej. Zieleni oraz przestrzeni komunikacji jest niezwykle zadbane, podobnie jak ogrody przydomowe.

### 3.2. Wyniki wywiadu w zakresie oceny komfortu miejsca zamieszkania

#### 3.2.1. Komfort zamieszkania

Na analizę jakości środowiska zamieszkania składa się ocena jego komfortu, a więc przede wszystkim ocena intymności i spokoju oraz różnorodności. Jej zagrożeniem jest hałas i monotonia – typizacja rozwiązań dość powszechna dla zespołów mieszkaniowych z lat 70. (bloki mieszkalne). Ważna wydaje się też lokalizacja zamieszkiwanego obszaru – bliskość miejsca pracy, usług podstawowych oraz terenów spacerowych. W najbliższym otoczeniu mieszkańcy cenią obecność przestrzeni społecznych. Duże znaczenie ma dla ich także atrakcyjny widok z okien mieszkania.

Ryc. 7. Wyniki badań w % dotyczące oceny komfortu miejsca zamieszkania.

Źródło: [2, s. 100]

Fig.7. Test results concerning the assessment of the comfort of the living environment in %.

Source: [2, p.100]



W badaniach ankietowych pytano respondentów o ocenę takich elementów środowiska zamieszkania, jak: intymność i spokój (IIS), widok z okna na zieleni (WZ), bliskość miejsca pracy (BMP), bliskość usług podstawowych (usługi), dostateczna wielkość podwórek (Podw.), bliskość terenów spacerowych – do 3 minut (TS). Wyniki badań pokazano na ryc. 7.

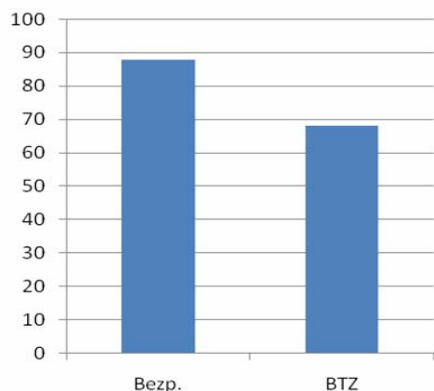
Według respondentów ich miejsce zamieszkania spełnia warunki komfortu w zakresie: intymności i spokoju (80% odpowiedzi pozytywnych), widoku z okna na zielen (ponad 90%), bliskości miejsca pracy (około 80%), bliskości usług podstawowych (około 75% głosów), wystarczającej wielkości przestrzeni podwórek (80%). Jedynym utrudnieniem jest zbyt duża odległość do terenów spacerowych (w 60% znajdują się w dalszej odległości; czas dojścia powyżej 3 minut).

### 3.2.2. Bezpieczeństwo miejsca zamieszkania

Jednym z najważniejszych wyznaczników komfortu zamieszkania jest poczucie bezpieczeństwa. Mieszkańcy małych miast przywiązują do niego największą wagę. W badaniach ograniczono się do oceny stopnia bezpieczeństwa (w %) ogólnego (Bezp.) oraz bezpieczeństwa terenów zielonych (BTZ). Wyniki badań przedstawiono na ryc. 8.

Analizowane miasta zapewniają swoim mieszkańcom bezpieczeństwo. Jest to ważny czynnik, który może świadczyć o zadowoleniu mieszkańców względem zamieszkiwanego obszaru. Tak uważa około 90% osób biorących udział w badaniu. Bezpieczeństwo terenów zielonych ocenione zostało niżej. Tereny te za bezpieczne uważa około 70% osób. Jest to wynik również bardzo zadowalający<sup>1</sup>.

Małe miasta Podkarpacia, choć zlokalizowane są w rejonie słabo rozwiniętym, można postrzegać jako atrakcyjne obszary zamieszkania. Mogą zachwycać m.in.: rodzimą architekturą, głęboko zakorzenioną kulturą i tradycją miejsca, a przede wszystkim bogatym krajobrazem wypełnionym przez otwarte tereny zielone, ciągnące się łąki i pola, a także gęste lasy. Potencjał, jaki tkwi w wolnym od zabudowy terenie bogatym w dobra przyrody, jest jednym z największych i zarazem niemal już niespotykanym dobrem, jakie może oferować współczesne środowisko zamieszkania.



Ryc. 8. Wyniki badań w % dotyczące oceny bezpieczeństwa miejsca zamieszkania. Źródło: [2, s. 108]

Fig. 8. Test results concerning the assessment of the safety of the inhabited area in %. Source: [2, p.108]

Jak wykazały wyniki badań – własnych analiz oraz wywiadów – Brzozów, Dynów i Tyczyn są przykładami małych miast, których największymi atutami jest bliskość obszernych terenów zielonych, czytelność rozwiązań przestrzennych, intymność i spokój oraz atrakcyjny widok z okien mieszkań na elementy przyrodnicze.

Najczęściej pojawiającym się problemem jest zły stan techniczny pojedynczych obiektów mieszkaniowo-usługowych w centrum miasta. To także słabo zagospodarowanie placów zabaw lub ich brak. Należy jednak zaznaczyć, że wymienione problemy nie wynikają ze struktury przestrzennej analizowanych miast, potencjału, jaki stwarza teren, uwarunkowań przestrzennych, ale z trudnej sytuacji ekonomicznej, w jakiej te miasta się znajdują.

<sup>1</sup> Wyniki wywiadów zaprezentowane zostały w pracy [2, s.108].

W Polsce małe miasta o indywidualnym charakterze jeszcze wciąż za mało są promowane. Niektóre z nich wymagają usprawnienia bazy turystycznej, inne pozostają niezmiennie w trudnej sytuacji ekonomicznej. Niezależnie od sytuacji, w jakiej się znajdują, w coraz większym stopniu stają się docenianym miejscem zamieszkania. Świadczą o tym wyniki badań prowadzonych przez Organizację Narodów Zjednoczonych, na podstawie których uznano, że 50% populacji zamieszkuje właśnie miasta małe [3, s. 77].

## SIZE OF THE SMALL CITY

### 1. INTRODUCTION

A city is not only a place of life of many people – people with their faces, feelings and needs. A city is also a network of events, history and culture shaping the identity of the residents and places. We often associate it with the house, with which we are bound for life.

*The house is very close to every man, he returns to it, if only by thoughts, like to a lost paradise of the childhood. The most comprehensive, yet truest form is presented by the house as a cultural phenomenon, having in addition to a material, also spiritual form, reflecting the complexity of national tradition, along with its romantic notion of the house – the fatherland [1, p. 7].*

Sometimes we compare it to the theatrical art, stage actually where the action, by means of actors (residents) takes place. Each of us has a role to play in the scenery, created by our environment – city.

What makes us able to see the size of the small urban center? Perhaps it is its individual character, charm, tradition, attractive, historic spatial layout, or maybe the picture of the desired image of Polish towns full of life, indigenous culture and local customs. The image that each of us carries deep in the heart. For each of us this picture evokes different emotions associated with individual sensitivity, as well as individual needs.

The phenomenon of the small town lies in its diversity and uniqueness, intimacy, as well as its idyllic atmosphere. Its primary purpose is to follow the wishes of the people in terms of usage of the space. So the path of thinking about the city creates its social dimension, which finds its expression in the concern about the man, and is manifested by the harmony shaped by urban space and community creating the desired image of the city.

In recent times, a number of concepts concerning cities of the future have been created. Concepts of the ideal cities, which as independent living areas provide their residents comfortable and health-promoting conditions filled with ecological values. Progress in this area, which takes a brisk pace makes today's visions and dreams of the city of the future become reality. It is perfectly evidenced by Masdar.

Independent cities that I refer to are most usually small centers – they are believed to be the future. And again it brings up the question: why a small town can be great in our eyes? What makes us perceive it as a city of the future?

It seems that it is caused by favorable living conditions that such city provides. On the one hand, it creates a sense of intimacy, desired peace, security, and idyllic atmosphere, on the other hand it offers (although to a much lesser extent than in the case of a large urban center) accessibility to basic services and urban attractions. Less often to over-standard services.

One of the biggest advantages of a small town is its social role and opposition to the crisis which affected many large urban centers where we can observe the deteriorating

living conditions caused by, among others, communication problems, ghettoisation of the new housing complexes, and dwindling natural resources. It leads to a number of negative effects, including, but not limited to sub-urbanization, marginalization of social groups and thus increasing pathology.

Therefore it seems appropriate to delve into the three strands of the problem. The first concerns the small town itself – its importance in the spatial layout of the country. The second one – the needs of the modern man regarding inhabited area, while the third – the degree of fulfillment of these expectations by the small town.

These problems have become a subject of research – urban analysis and interviews – completed in 2012 in the small towns of Podkarpacie, that belongs to a peripheral problem area of the eastern wall of the country. Among the most serious problems of the region one should point out: hidden unemployment, fragmentation of the agriculture, peripheral location, poor infrastructure facilities and low gross domestic product. Due to mentioned difficulties the differences between the eastern area of the country and its remaining part have been clearly marked. The situation of the region is so serious that it is considered as one of the five poorest areas of the European Union. The other four regions also belong to our country and they include: Lublin Voivodeship, Podlasie, Świętokrzyskie Province and Warmian-Masurian Voivodeship.

Difficult situation of the regions became the motivation for the Ministry of Regional Development to create the Strategy for Socio-Economic Development of the Eastern Poland to 2020.

The area covered by the research is not easy and trouble-free, although it has a number of advantages stemming primarily from its ecological and environmental conditions. 40 small cities can be distinguished in Podkarpacie. Each of them has its specificity resulting from the location, historical background, number of inhabitants, subject of specialization and touristic offer. All of these cities have their own strengths and weaknesses, history and tradition as well as their inhabitants.

Regardless of the individual nature of the cities it should be noted that urban centers large or medium sized are the subject of many studies, while small urban centers are the subject almost forgotten. It is caused by the fact that it is far more difficult to promote small urban center – which usually has a poorer job and service offer. Very often small cities are also in the "shadow" of the larger, neighboring towns.

## **2. CHARACTERISTICS OF PODKARPACKIE AND SMALL URBAN CENTERS SELECTED FOR THE ANALYSIS**

The subject of the studies completed in 2012 assessing the quality of the residential environment of a small town, are small centers located in various regions of Podkarpacie province. Due to the diverse location of the cities, they remain in different natural conditions creating a variety of uses of the land (recreation, sport, leisure). The region itself is perceived as an area of stagnation – an area where the pace of development is slow. One of its strengths include favorable pro-health and ecological conditions, as well as richness of natural resources. The degree of air emissions in the region is small. The territory is distinguished by relatively good water quality and abundant natural resources, including protected areas.

More than 45% percent of the region is included in the national ecological network system. There are two National Parks (Bieszczady National Park and part of the Magura National Park) existing in this region, as well as 9 parks and 93 nature reserves. Podkarpacie is also a heavily wooded area – there have been established two promotional forest complexes – Birczański Forests, Janowski Forests, as well as International Biosphere Reserve "East Carpathians" with the habitats of rare species of flora and fauna. Due to the favorable health promoting conditions resulting, inter alia,

from the medicinal properties of the nature, appropriate climate, attractive landscape, presence of medicinal gases, peloids and mineral waters, there are also four spas – Horyniec Zdroj, Iwonicz Zdroj, Polańczyk and Rymanow Zdroj located in the region.

One of the cities selected for the study is **Brzozów** – a city with an industrial and touristic functions, which in the seventeenth century became best known for manufacturing ornamental combs made of cattle horn, and later of bobbin lace created on the block of wood, which were sold on 50 world markets. The famous establishments were created in the 60s of the twentieth century. In 1384 Brzozów as the city became the property of the bishops of Przemyśl, to whom the city owes some exceptional sights as well as an unusual coat of arms depicting the head of John the Baptist, with the inscription around: Humanitas, Patientia, Amicitia (humanity, patience, love). The greatest monument of the town is the Baroque Church of the Transfiguration built in the seventeenth century on the site of the previous church destroyed by the invasion of Transylvanians. The town hall and the building of the former College of missionary priests are also noteworthy. In the nineteenth century, Brzozów deteriorated after the Austrian partition, and recovery plans were outlined. The city was included in the rail network and the production of crude oil began. Unfortunately, today the city is not available by train. The discovery of the source of iodine and bromine water, allowed to create a spa functioning until the World War II. The city is located in the Brzozowski district, is inhabited by 7.7 thousand inhabitants, covers an area of 11,45 km<sup>2</sup>, and a historic market is located at its center.

**Dynów** is a tourist town located in the central part of the province, adjacent to Brzozów. It was established in the fifteenth century. Back then Dynów was a private property passing from one owner to the other. It led to the loss of the city rights during the interwar period. In the twentieth century the narrow-gauge railway was created, which today is the largest tourist attraction in the area. The route of the railway includes the longest narrow gauge tunnel in Europe with the length of 602 meters. The attractiveness of the Dynów is also caused by the proximity to the river San – it creates perfect conditions for canoeing and rafting. There is also Pogórze Przemyskie Landscape Park close to the city. The most attractive buildings – architectural monuments include: Gothic - Renaissance church of St. Lawrence, the market square with the statue of Władysław Jagiello, the remains of the city walls from the second half of the seventeenth century, the manor houses of the eighteenth and nineteenth centuries, including the mansion of Trzecielscy from 1750 or 1760 surrounded by parks and gardens, as well as the cemetery of the nineteenth century. Before the war the city was largely inhabited by the Jews who still visit Dynów. AK and WiN troops stationed in the near vicinity of the city. Dynów is located in Rzeszów district, covers an area of approximately 25 km<sup>2</sup>, and is inhabited by more than 6 thousand residents.

Tyczyn as a crown Subcarpathian town was founded in the immediate vicinity of Rzeszów, in the central part of Podkarpackie. Today it serves as an agricultural city. The city owes its name to Bartolomiej Tyczerow applying for the location of the city to the King Casimir the Great. Tyczyn as the city grew rapidly, becoming a center of trade and crafts. The biggest attraction of the city is a palace and park from 1862, once owned by Alexander Wodzicki. Today, the palace serves as a school. Another interesting architectural object of Tyczyn is the church of St. Catherine and the Holy Trinity, which owes its form to the reconstruction carried out in the eighteenth century. Inside the church there are paintings of Szymon Czechowicz. Next to the church there are two bell towers from 1768. The heart of the city is covered by historic market with a memorial plaque dedicated to George of Tyczyn – secretary of the King Sigismund Augustus. The city belongs to the district of Rzeszów, is inhabited by 3.4 thousand people, and covers an area of 9.7 km<sup>2</sup>.

Cities selected for the analysis are located in the central part of the province, close to each other. Their population ranges from 3.4–7.7 thousand, which makes it possible to describe them as small cities. Dynów's size is the largest among the analyzed. The dominant feature of the cities: Brzozów and Dynów is tourism. In case of Tyczyn it is

agriculture. The cities are attractive due to the monuments and landscape values. It is possible to distinguish in their layouts historically developed markets. They also provide their inhabitants proximity of the services and green spaces.

### 3. SUBJECT AND THE RESULT OF THE RESEARCH

*The nature and quality of the housing consists of a number of factors, of which the most important are: further environment, the social and spatial environment in which we live – village, settlement or city center; its people, landscape, climate, terrain configuration, the way we communicate and thus all the natural, artificial, functional and aesthetic characteristics, closer surroundings: buildings, foliage and immediate neighborhood [4, p.14].*

The object of the study was to evaluate the quality of the residential environment in three small towns of Podkarpacie (Brzozów, Dynów and Tyczyn). The evaluation was carried out by means of two basic research methods – urban analysis and interviews. Research in the area supported by photographic documentation were performed in three specific areas (zone I – the market, zone II – the area of free-standing single-family houses or buildings forming a semi-detached and terraced buildings, zone III – the area with a team of multifamily housing – blocks).

Among the researched elements it was possible to highlight those that are responsible for health-promoting conditions ensuring mental and physical being of the residents, as well as physical health and a sense of social cohesion.

**Physical health** of the population is facilitated by the right size of biologically active areas, and the presence of playgrounds or sports facilities, adjusted in size to the number of inhabitants and the dimensions of the apartments.

Walking radius of availability of land for recreation and sports is also important, as well as local climate: variations in temperature, humidity, sunshine duration and manner of management of sport and recreation areas allowing healthy lifestyle. To evaluate the conditions affecting the **psychological and mental well-being** of the residents, following indicators were taken into account: building density, distance between the buildings, lighting of the urban interiors, as well as elements and factors such as: presence of natural elements in the form of high and low greenery, water assumptions, natural topography including spatial and aesthetic formations, and the view from the windows to the elements of nature, at least from the apartment.

While making an assessment of the conditions responsible for the **sense of social cohesion**, considered indicators included: population density, the size of the social interior per one resident and the elements and factors responsible for a clear spatial and utility structure, extraction of the private, social and public spaces, readability and accessibility of the social interiors. Scheme of the social interior is also important since it enables contacts, presence of the semi-open configuration of urban interiors, participation in the management process and the use of the residential environment.

Based on the survey, it was possible to assess the comfort of the residential environment. The assessment relates to feelings of the residents themselves.

#### 3.1. The results of the urban analysis concerning the evaluation of conditions conducive to mental well-being of the residents

Psychological and mental well-being is strongly affected by the typology of the building – its scale, the degree of compactness and the distance between the oppositely arranged residential facilities. The higher, more compact buildings – the less intense sense of privacy and weaker social interior lighting.

Market squares of the analyzed cities are dominated by dense, multi-family buildings. This compactness is compensated by considerable distances between the objects

arranged opposite to each other. The buildings are not high which is one of the advantages of a small town center. It allows to create the impression of intimacy within the market square. Apart from the typically urban character – square with the services of a different nature – the market area in Dynów and Tyczyn also serves as a recreation – leisure area. There is a small park with seats and decorative greenery in its range. The neighborhood lacks water assumptions, but due to a large green spaces and convenient natural typology, it is not perceived as a serious disadvantage.

Users' satisfaction is positively affected by good technical condition of the objects in the center of Dynów. Objects located in the remaining two cities require upgrading.

In each of the distinct places we can find special areas of considerable aesthetic value, as well positive dominants and accents. In Tyczyn however, there are negative dominants and accents located within the area of the market, that adversely affect the image of the city.

In the area of detached houses we can distinct well-maintained private gardens with arrangement adapted to the individual needs of the users. Riverside areas that residents can use as areas of recreation and leisure are located in neighboring space. Only Dynów lacks close water assumptions. Natural topography is convenient, except the evaluated area in Tyczyn, where communication is hindered due to the hilly terrain. The facilities are well maintained. Both in Dynów and Tyczyn it is possible to distinguish individual houses requiring modernization. In each of the analyzed cities in the area dominated by the detached houses we can observe special places with exceptional aesthetic values, as well as positive dominants and accents.

The density of the development in the area of multi-family residential buildings such as blocks is considerable. The exception is Tyczyn, in which there aren't any blocks of flats. The amount of greenery in the described area, both in Brzozów and Dynów is sufficient. Similarly, natural topography is convenient. All facilities are well cared for, with the exception of Brzozow. In each of the analyzed areas we can distinguish both positive and negative dominants and accents.

The biggest asset of the analyzed areas in terms of evaluation of conditions supporting mental and psychological well-being is therefore the presence of the green spaces and riverside areas. Close contact with the natural elements has a positive effect on the physical and mental condition of the man. A relatively common problem is a bad technical condition of the objects requiring repair and modernization work.

### **3.1.1. The results of the urban analysis concerning the assessment of the conditions affecting physical well-being of the residents**

Human physical condition is promoted by spaces and objects of recreational and sports character. In small towns of Podkarpacie these include mostly green, open spaces, private gardens and sports grounds.

In the center of each of the analyzed cities there are green areas in the form of small parks with a diverse greenery, both high and low. There are also sports facilities situated in the near vicinity. Only in Tyczyn sports hall is located in the further environment. In the center of presented towns spaces of physical activity include backyards – neighborhood areas and parks – public areas.

In the region with the dominant buildings blocks both in Brzozów and Dynów green areas with a diverse, low and high greenery are present, as well as playgrounds and in case of Dynów – sports fields. In Brzozów, sports facilities are located in the neighboring area.

The advantage of the area in which we can distinguish single-family houses include green spaces in the form of private gardens. In addition, both in Dynów as well as in Tyczyn we can distinguish park spaces, which in Brzozów is located in further neighborhood. There is also a playground within the studied area of Tyczyn.

### **3.1.2. Results of the urban analysis concerning conditions affecting the sense of social cohesion among the residents**

In the city center the sense of social cohesion is promoted by the clear division of visually attractive public space that serves various purposes: administrative, recreational, residential, service and communication. The market is also a prestigious area within which we can distinguish monuments – cultural goods in the form of town hall (Brzozów), and the historic church (Dynów and Tyczyn). These are objects that people can identify with. Social space is created by the back yards situated in the rear parts of the building blocks. They allow to create closer social ties to the greatest extent.

Private space dominates in Tyczyn, where part of the frontage is created by the single-family houses with internal gardens. However it is not a positive phenomenon, since it proves lack of architectural continuity and its poor adjustment to the context of the place – the monumental surroundings created by the historic buildings.

In the II zone public spaces are formed by the areas intended for communication, services, and in Dynów, also the space of a sports nature. In Brzozów there is an accent in form of the chapel, while in Dynów green space and a playground. Social space has a recreational and leisure function. Its size is adjusted to the number of the users. Private spaces has residential, leisure and recreational functions as well.

In the III zone almost all kinds of spaces varied according to the type of property are present. They include public spaces (recreation communication, and in case of Tyczyn also services), spaces affecting the sense of social cohesion (in case of Brzozów it's riverside, in Dynów it's a church and a park, while in Tyczyn these are sports hall, chapel and school). Social space is present in Tyczyn in form of the playground providing physical activity. One of the advantages of the analyzed areas, taking into account the conditions conducive to the sense of social cohesion, is their readability. Poor management of common spaces, especially playgrounds, which are not sufficient, causes a problem.

### **3.1.3. Results of the urban analysis considering the assessment of the Comfort of living**

In assessing the comfort of residence following factors were taken into account: the distance to the park, health center, cinema, library, cultural center, sports, recreational and water facility, bus stop, and objects of religious function. In the I zone (center) of Brzozów health center is located, and a swimming pool nearby. Other service facilities are located in the space adjacent.

In Dynów all service facilities are available in the analyzed area. Only water objects are not to be found. The library is located in the space adjacent. In Tyczyn there are ponds situated in the further surroundings. We can also distinguish religious building in the neighborhood. The comfort of residence is affected by the presence of the playgrounds, which in this area is located only in Tyczyn. In Dynów it's in the space adjacent, while in Brzozów there is a noticeable lack of such. In the I zone of all analyzed cities we can distinguish green areas. Only in Brzozów there isn't a public park within the market; however in every analyzed cities we can find squares. Near the I zone of Brzozów, Dynów and Tyczyn sports parks are located. Green areas in all of the cities are very well maintained, they remain clean and in good technical condition. Only residential and service facilities within the market – especially in Brzozów – require repair works.

There is no threat of traffic noise in the area with the dominant multi-family buildings – blocks. Therefore, the sense of intimacy and tranquility is to some extent ensured. In this zone we can distinguish a sufficient amount of green areas. Also an attractive view from the window on the green spaces is assured. The communication system can be evaluated highly, as well as availability of the services. Only in Brzozów access to a primary school is hindered.



It is possible to highly evaluate land-use of playgrounds, although in Dynów additional work to improve the quality of the equipment is still needed. In the analyzed area we can observe well-maintained green spaces occurring between the blocks. The park is located in the further environment. In Brzozów it is slightly further than a 3-minute pedestrian access. There is also a forest situated in the further environment. Technical condition of the pedestrian routes and parking lots is satisfactory. Additionally, in the analyzed zone of Dynów, there are well maintained garages. Condition and cleanliness of gardens, parks, squares, and communication spaces is satisfactory. In Dynów, there are some undeveloped parcels – no man's land – adjacent to the blocks.

Unfortunately due to the proximity of the road with an intense car traffic in Brzozów, there is a danger of high traffic noise. Therefore the sense of intimacy and tranquility are somewhat limited. Advantages include extensive green areas present in both cities. They provide an attractive view from the window on the greenery. Another merit of Brzozów include the proximity of the bus stop. In the analyzed areas parking spaces and garages are also present. The communication system can be evaluated highly. Somewhat worse situation appears to be linked to the availability of the basic services. There is a lack of it in this zone of Dynów, while in Brzozów the accessibility to services is limited. There is a school close to zone II.

In the area dominated by the single-family housing, the accessibility to services is hindered. Health center, library, community center and church are located in the space adjacent. With the exception of the analyzed area in Dynów, sports space is located in the further environment. The availability to the bus stop is also hindered, except Brzozów. The park is located in the space adjacent. Green and communication spaces are extremely well maintained, as well as gardens.

### **3.2. The results of the interviews concerning comfort of the residence**

#### **3.2.1. Comfort of the residence**

The analysis of the quality of the living environment consists of an assessment of its comfort, so first of all, the evaluation of the intimacy, tranquility and diversity. It remains at risk of the noise and monotony – quite common typing solutions for residential complexes of the 70-ies (blocks of flats). The location of the area also seems important – proximity to jobs, basic services and walking spaces. Residents appreciate the presence of social spaces in the immediate vicinity. Also attractive view from the windows is important.

The survey asked respondents about the evaluation of such elements of the living environment as intimacy and tranquility (IIS), the view from the window to the greenery (WZ), proximity to the place of work (BMP), proximity to basic services (services), sufficient size of the backyards (Podw.), proximity to walking areas – to 3 minutes (TS). The test results are shown in Fig. 7.

According to the respondents their place of residence meets the conditions of comfort in terms of: intimacy and tranquility (80% of positive answers), the view from the window to the greenery (over 90%), proximity to the place of work (about 80%), proximity to the basic services (about 75% of the votes), sufficient size of the backyards (80%). The only difficulty is long distance of walking areas (60% are further away, time to reach more than 3 minutes).

#### **3.2.2. Safety of the place of residence**

One of the most important determinants of the comfort of living is a sense of security. Residents of the small towns attach the greatest importance to it. The study is limited to assessing the degree of general safety (in [%]) (Bezp.), and the safety of the green spaces (BTZ). The test results are shown in Fig. 8. Analyzed cities provide their residents with safety. It is an important factor that can prove the satisfaction of the inhabitants in terms of their residential area. It is believed by about 90% of people participating in the

study. The safety of the green areas was assessed lower. These areas are considered to be safe by about 70% of people. This result is also very satisfactory<sup>2</sup>.

Small towns of Podkarpacie, although located in the underdeveloped region can be seen as an attractive area of residence. They can astonish by, among other things: native architecture, deeply-rooted culture and tradition of the place, and above all, a rich landscape filled by open green spaces, stretching meadows, fields, and dense forests. Potential that lies in building-free areas, rich in natural goods is one of the largest and at the same time almost unheard value that can offer contemporary living environment.

As the research results shows – Brzozów, Dynów and Tyczyn are examples of the small towns, which the biggest advantages include the proximity of extensive green areas, the clarity of spatial solutions, intimacy and tranquility, as well as an attractive view from the windows on the elements of nature.

The most frequently emerging problem is the poor technical condition of individual residential-service buildings located in the center. There is also a little playground development – or lack of them. It should be noted, however, that these problems do not arise from the spatial structure of the analyzed cities, the potential created by the terrain, or the spatial conditions, but are owed to the difficult economic situation.

In Poland, small towns with their own, individual character are still not enough promoted. Some of them require improvement of the tourist facilities, other remain in a difficult economic situation. Regardless of the situation in which they are, those cities increasingly become an appreciated places of residence. The best evidence is found in the results of the research conducted by the United Nations, on the basis of which it was concluded that 50% of the population live in the small city [3, p. 77].

## BIBLIOGRAPHY

- [1] Bujak A., Dobesz J.L., *Polska. Dom tysiącletniego narodu*, Kraków, Biały Kruk 2003.
- [2] Kobylarczyk J., *Ocena jakości środowiska zamieszkania w wybranych miastach województwa podkarpackiego po okresie „transformacji” w pierwszej dekadzie XXI wieku*, Kraków, Politechnika Krakowska 2013.
- [3] Kobylarczyk J., *Dreaming of the ideal city*, Politechnika Krakowska, *Czasopismo Techniczne* 2014.
- [4] Włodarczyk J.A., *Życie znaczy mieszkać*, Warszawa–Kraków, PWN 1997.

## O AUTORZE

Dr hab. inż. arch. Justyna Kobylarczyk, prof. PK – zatrudniona w Katedrze Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego. Autorka licznych publikacji naukowych oraz opracowań projektowych.

## AUTHOR'S NOTE

Assoc. Prof. D.Sc Ph.D Arch. Justyna Kobylarczyk – employed in the Chair of Housing Environment. The author of numerous scientific publications and design studies.

Kontakt | Contact: j.kobylarczyk@op.pl

---

<sup>2</sup> The results of the tests were presented in work [2, p 108].