



GŁUCHOŁAZY – SZANSE I ZAGROŻENIA ROZWOJU

GLUCHOŁAZY – CHANCES AND DANGERS OF DEVELOPMENT

Piotr Opałka
dr inż. arch.

Politechnika Opolska
Wydział Budownictwa
Katedra Budownictwa i Architektury

STRESZCZENIE

Niemal każde miasto ma ukryte wartości, których aktywacja może je ożywić. Jednak rozwój, w szczególności miast posiadających bogate zasoby dziedzictwa kulturowego, może stwarzać szereg zagrożeń. Od kilku lat w Głucholazach, położonych na pograniczu polsko-czeskim, podejmowane są intensywne próby ponownego wykorzystania tych walorów. Wdrażane obecnie programy naprawy, w kontekście zachowanego dziedzictwa kulturowego, będą miały ogromne znaczenie dla dalszego funkcjonowania miasta.

Słowa kluczowe: dziedzictwo kulturowe, rozwój zrównoważony, tożsamość, tradycja.

ABSTRACT

Almost every city has its hidden values, which activation may reanimate it. However, development, in particular cities with reach cultural heritage resources, could cause many threats. Since a few years, in Głucholazy, located on the polish-czech borderland, intensive trials of those assets usage have been undertaken. Currently implemented remedial programmes for cultural heritage preservation, will have a crucial meaning for its further functioning.

Key words: cultural heritage, identity, sustainable development, tradition.

1. WSTĘP

Małe miasta w Polsce, mając znaczący wpływ na strukturę osadniczą kraju (ponad 75% ogółu), stanowią nośnik wielu wartości zapisanych w przestrzeni, zarówno materialnych jak i niematerialnych. Wśród nich szczególną rangę mają sudeckie miasta pogranicza polsko-czeskiego. Ich walorami są lokalizacja, warunki geograficzne i klimatyczne, a także bogate tradycje. Na Opolszczyźnie miastem bogatym w te walory są Głuchołazy, położone w dolinie rzeki Biała Głuchołaska, u podnóża Gór Opawskich, w najdalej wysuniętym na wschód paśmie Sudetów. Zmiany w środowisku naturalnym jak i kulturowym miasta znalazły na przestrzeni wieków odzwierciedlenie w narastających strukturach przestrzennych oraz w zindywidualizowanym krajobrazie. To na nim przez wieki, w sposób mniej lub bardziej planowy, ale w efekcie końcowym zwykle harmonijny, formowała się tkanka miejska. Od XI w. o sile rozwoju miasta stanowiło przede wszystkim górnictwo złota. W XIX w. rozwój społecznego-gospodarczy i kulturowy Głuchołaz związany był z rozwojem przemysłu i kolei oraz z uzyskaniem w 1877 r. statusu uzdrowiska (Bad Ziegenhals). To właśnie te czynniki stanowiły zaczątek dynamicznego i z dzisiejszej perspektywy zrównoważonego, rozwoju miasta.

2. STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA

Głuchołazy mają 14 297¹ mieszkańców, powierzchnię 682,59 ha² i gęstość zaludnienia 2093 osób/km². W strukturze morfologicznej miasta 42,36 % stanowią tereny zabudowane zurbanizowane, 21,52 % tereny rolne niezabudowane zlokalizowane w wypłaszczonej części północnej oraz 25,00 % tereny leśne w górskiej, południowej części miasta². W strukturze przestrzennej wyraźnie wydzielają się dwie części: historyczne centrum, położone na wysokości 275 m n.p.m., oraz Zdrój położony u podnóża Góry Parkowej, na wysokości do 320 m n.p.m. Śródmieście ma charakterystyczny owalny kształt nanizany na oś komunikacyjną północ-południe [1, s. 303], prowadzącą jednym z najstarszych szlaków handlowych ze Śląska na Morawy i dalej na południe Europy [4, s. 209], oraz oś wschód-zachód znajdującą się na trakcie wiodącym z Jesenika do Prudnika (rys.1, 2). Ta historyczna, zwarta zabudowa, utrwalona przez rozwinięty system murów obronnych, do połowy XIX w. silnie oddzielała się od terenów rolnych i leśnych.

3. HISTORYCZNE ŹRÓDŁA ROZWOJU MIASTA

U źródeł rozwoju Głuchołaz znajdują się zasoby naturalne a także lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie Gór Opawskich oraz wynikający z nich rozwój m.in. przemysłu i turystyki. W XIX w. decydującym impulsem do rozwoju gospodarczego Głuchołaz, który trwale ukształtował strukturę przestrzenną miasta, okazał się dynamiczny rozwój przemysłu i kolei, w powiązaniu z jego walorami naturalnymi. Obok tradycyjnego przemysłu browarniczego i tekstylnego, dzięki dostępności naturalnych surowców, mógł rozwinąć się przemysł drzewny, meblarski i papierniczy. Około połowy XIX w., przy okazji ogromnego zainteresowania metodami przyrodolecznictwa i wodolecznictwem rozpowszechnianymi przez Vincenza Priessnitzta w pobliskim uzdrowisku Gräfenberg (Lázně Jeseník), zainteresowano się walorami klimatycznymi okolic Głuchołaz³. Nasycenie przestrzeni miejskiej nowymi funkcjami i aktywnościami i całego regionu odbywało się w sposób zrównoważony. Do 1939 r. powstało tutaj około 20 zakładów przyrodolecznictwa, sanatoriów i pensjonatów. Wybudowano liczne promenady spacerowe, alpinarium, staw oraz wieżę widokową na Przedniej Kopie. Dzięki walorom klimatycznym i krajobrazowym obszar Zdroju

¹ Wg danych GUS na dzień 30 czerwca 2013 r.

² W granicach administracyjnych miasta, na terenie lasu komunalnego, w 1999 r. utworzono dwa rezerваты: geologiczno-krajobrazowy „Nad Białką” (8,96 ha) i leśny „Las Bukowy” (21,12 ha).

³ Historia lecznictwa uzdrowiskowego Głuchołaz sięga 1963 r., kiedy przybyli do miasta Jezuici, urządzili dom zdrojowy Waldhof (Leśny Dwór). Por. [3, s. 69].

przyciągał rzesze turystów i kuracjuszy. Dla ich potrzeb w 1914 r. uruchomiono odgałęzienie linii kolejowej i wybudowano mały dworzec Głuchołazy Zdrój. Uciążliwe funkcje (przemysłu, komunikacji kołowej) lokalizowano uwzględniając różę wiatrów – od strony zawietrznej, poza terenami zabudowanymi. Dworzec Główny wybudowano 1,5 km od centrum, a dworce Głuchołazy–Miasto i Głuchołazy–Zdrój zlokalizowano w południowo-zachodniej części miasta.



Ryc. 1. Zdjęcie lotnicze Głuchołaz z około 1930 r. Źródło: www.hydral.pl

Fig. 1. Aerial photograph of Głuchołazy from ca. 1930, view from the east. Source: www.hydral.pl



Ryc. 2. Mapa Głuchołaz z 1936 r., skala 1:100000. Źródło: Institut für Angewandte Geodäsie, zbiory autora

Fig. 2. Map of Głuchołazy from 1936 r., scale 1:100000. Source: Institut für Angewandte Geodäsie, author's collection

W latach 20. XX w. Głuchołazy, pozbawione wód mineralnych, zaczęły tracić na znaczeniu jako uzdrowisko, a kuracje wodolecznicze przestały uchodzić za skuteczne [5, t. 18, s. 104]. Rozwijało się natomiast leczenie klimatyczne krtani, dzięki czemu miasto stało się centrum leczenia gruźlicy krtani i płuc dla Górnego Śląska. Dlatego w 1936 r. w części zdrojowej wybudowano dwa modernistyczne szpitale przeciwgruźlicze, a w latach 1936–1937 muszlę koncertową oraz zespół basenów kąpielowych wraz z zapleczem hotelowo-gastronomicznym, które były uznawane za jedne z najpiękniej położonych w Europie.

4. ROZWÓJ MIASTA PO 1945 R.

Po drugiej wojnie światowej, z której Głuchołazy wyszły niemal bez zniszczeń, kontynuowano tradycje przemysłowe i uzdrowiskowe, choć miasto utraciło oficjalny status uzdrowiska. W latach 70. i 80. XX w. wartościowymi elementami w przestrzeni stały się realizacje w rejonie ul. Powstańców Śląskich: osiedle wielorodzinne (J. Gurawski, M. Fikus; 1974–1975 r.) oraz szpital MSWiA (1987 r.). Niestety równolegle powstało również szereg zuniformizowanych kubatur zabudowy mieszkalnej, nie uwzględniającej kontekstu otoczenia.

Lata 90. XX w. to okres stagnacji, zmagania się w szczególności wielu małych miast z wieloma problemami społeczno-gospodarczymi oraz wyrzucenia ich poza główny nurt zainteresowania decydentów i finansowania. W nowych realiach gospodarki wolnorynkowej i dojrzewającej demokracji, również Głuchołaz nie ominęły nasilające się negatywne procesy urbanistyczne. W efekcie splotu wielu czynników przez następną półtorę dekad podjęto szereg działań, w wyniku których zaniedbania lub wręcz zniszczeniu uległo wiele

elementów materialnych i niematerialnych budujących markę uzdrowiska. Rozwojowi miasta nie sprzyjały zarówno czynniki zewnętrzne (legislacja w sferze planowania przestrzennego, reformy lat 90.), jak i wewnętrzne (polityka na poziomie samorządowym, niska świadomość społeczna), które miały bezpośredni wpływ:

1. Na obniżenie rangi historycznej funkcji ośrodkotwórczej w strefie śródmiejskiej (strefa „A” ochrony konserwatorskiej) poprzez:
 - degradację historycznej tkanki miejskiej: dekapitalizacja zabudowy, rozbiórki, dewastacje, modernizacje, samowole budowlane;
 - przeniesienie funkcji centrotwórczych (handel, usługi) na obrzeża miasta; mobilność pieszą zastąpiła mobilność samochodowa, co spowodowało rozluźnienie więzi społecznych;
 - utrzymanie uciążliwego ruchu motoryzacyjnego w przestrzeni stanowiącej historycznie główną przestrzeń mieszkańców, kuracjuszy i turystów (ryc. 3).



Ryc. 3. Rynek w Głuchołazach. Źródło: il. P. Opałka, 2014 r.

Fig. 3. The Market Square in Głuchołazy. Source: P. Opałka, 2014

2. Na obniżenie rangi Zdroju (strefa „B” ochrony konserwatorskiej) poprzez:
 - sprzedaż parku zdrojowego (zespołu basenów, hotelu, alpinarium, stawu, muszli koncertowej i lasu) po powodzi 1997 r. oraz jego dewastacja (rys. 4, 5);
 - adaptację (i dewastację) okazałych kamienic, pensjonatów, hoteli i sanatoriów zlokalizowanych m.in. wzdłuż al. Jana Pawła II (łącznik pomiędzy śródmieściem a Zdrojem) na cele oświatowe, przemysłowe, handlowe i mieszkaniowe (ryc. 6); zabytki podporządkowano nowym funkcjom nieadekwatnym do ich skali i formy;
 - budowę nowych obiektów bez kontekstu otoczenia i bez zachowania linii zabudowy (zabudowa usługowa i wielorodzinną, budynek przedszkola);
 - przemieszanie funkcji uzdrowskiej i mieszkalnej z przemysłem;
 - zaniechanie rewitalizacyjnych (m.in. browaru, dworców kolejowych, w tym likwidacja linii kolejowej prowadzącej do dworca Głuchołazy–Zdrój i jego wyburzenie w 2006 r.).
3. W przestrzeni poza śródmieściem i Zdrojem na:
 - koncentrację bezwartościowych kubatur sklepów wielkopowierzchniowych (rejon ul. Grunwaldzkiej; ryc. 7);

- aneksję terenów rolnych lub cennych krajobrazowo-przyrodniczych na rzecz
- zuniformizowanego budownictwa mieszkalnego, które nie uwzględniało tradycji i kontekstu otoczenia (fot. 8, 9); rozpraszanie się zabudowy jednorodzinnej na dotychczas otwarte tereny rolnicze (m.in. przy szpitalu MSW, przy Kolonii Jagiellońskiej i w kierunku Gierałcic) spowodowało generację dużych kosztów (m.in. infrastruktury technicznej) i wydłużenie czasu dojazdu;
- dewastację i rozbiórki obiektów historycznych, w tym architektury drewnianej
- (ryc. 10, 11).

Wszystkie wymienione działania przyczyniły się do odarcia historycznej przestrzeni Głuchołaz z jego tożsamości, upodabniając je do wielu innych polskich miast. Potencjał jakie do niedawna stanowiły zasoby kulturowe miasta uległ znaczącej erozji.



Ryc. 4. Basen i hotel, widokówka z 1940 r. Źródło: il. zbiory autora

Fig. 4. Swimming pool and hotel, postcard from 1940. Source: il. author's collection



Ryc. 5. Zdewastowany basen i hotel. Źródło: il. P. Opałka, 2014 r.

Fig. 5. Desolated swimming pool and hotel. Source: il. P. Opałka, 2014



Ryc. 6. Al. Jana Pawła II, przed 1945 r. główny deptak Zdroju. Źródło: il. zbiory autora, 2013 r.

Fig. 6. Jana Pawła II alley, before 1945, Zdrój's main promenade. Source: il. author's collection, 2013



Ryc. 7. Koncentracja bezwartościowych kubatur sklepów wielkopowierzchniowych, ul. Grunwaldzka. Źródło: il. P. Opałka, 2013 r.

Fig. 7. Concentration of worthless cubatures of large shops, Grunwaldzka street. Source: il. P. Opałka, 2013

5. ROZWÓJ WSPÓŁCZESNY

Początek XXI w. to okres powolnego przebudzenia społeczno-gospodarczego. Wraz z wejściem Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. również dla Głuchołaz otworzyły się nowe możliwości pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych. Pozytywnym impulsem stała się adaptacja dawnych zakładów papierniczych, na cele zakładu Schattdecor, światowego lidera produkcji folii preimpregnat (ryc. 12, 13). Uszanowanie historycznej zabu-

dowy w trakcie adaptacji może stanowić wzór dla innych działań w przestrzeni. Adaptacja tkanki historycznej wzmocniło nie tylko markę firmy ale również i prestiż miasta. Po 2006 r., dzięki sprawnemu zarządzaniu gminą, przy jednoczesnym zintensyfikowaniu inicjatyw lokalnych organizacji pozarządowych, zrewaloryzowano bądź zrewitalizowano m.in.:

1. Część parku zdrojowego (w 2014 r. gmina odkupiła dzierżawiony teren parku).
2. Tereny wzdłuż Białej Głuchołaskiej oraz potoku Starynka.
3. Szereg obiektów i przestrzeni historycznych:
 - wieżę Bramy Górnej (adaptacja do funkcji ekspozycyjnej i widokowej) oraz fragment murów obronnych przy pl. Basztowym (2008–2014 r.);
 - mury obronne przy dawnym wójtostwie;
 - przywrócono nawierzchnię brukową ulic i placów wokół rynku.

W 2013 r. podjęto szereg decyzji mających na celu ożywienie północnej części miasta, w sąsiedztwie rzeki Biała Głuchołaska. W 2014 r. wybudowano tutaj nowy basen „Nad Białką”, który stał się zaczynem dalszych działań rewitalizacyjnych tej zaniedbanej części miasta (ryc. 14, 15). W trakcie jego realizacji prywatni inwestorzy przystąpili do budowy w jego sąsiedztwie obiektów uzupełniających funkcję rekreacyjną i sportową. W 2014 r. po drugiej stronie rzeki przystąpiono również do przebudowy stadionu miejskiego, na którym będą mogły odbywać się międzynarodowe zawody lekkoatletyczne. W ramach otwierania się miasta w stronę rzeki obecnie trwają przygotowania do budowy wzdłuż rzeki ścieżek rowerowych, prowadzących w kierunku Nysy, oraz budowy przystani kajakowej.



Ryc. 8. Widok na Sudety od strony Gieraltic. Na pierwszym planie nowa zabudowa jednorodzinna, w tle Kolonia Jagiellońska. Źródło: il. P. Opałka, 2014 r.

Fig. 8. View of the Sudetes from Gieraltice. In the foreground new single-family housing development, in the background Kolonia Jagiellonska. Source: il. P. Opałka, 2014



Ryc. 9. Współczesna zabudowa jednorodzinna z Kopą Biskupią w tle. Źródło: il. P. Opałka, 2013 r.

Fig. 9. Contemporary single-family housing development with Kopa Biskupia in the background. Source: il. P. Opałka, 2013

6. SZANSE I ZAGROŻENIA ROZWOJU

Po okresie stagnacji i często nieodwracalnych deformacji, podejmowane w ciągu ostatniej dekady działania naprawcze mają ogromne znaczenie dla dalszej formy zagospodarowania przestrzeni. O szansach rozwoju Głuchołaz i regionu stanowią:

1. Położenie bezpośrednio przy granicy z Republiką Czeską, w bezpośrednim sąsiedztwie Gór Opawskich.
2. Walory kulturowe i wartości dziedzictwa kulturowego:
 - walory turystyczno-krajobrazowe (Gór Opawskie, Przedgórze Paczkowskie);
 - walory klimatyczne; tradycje leczenia szpitalnego i uzdrowiskowego (dobrze rozwinięta baza szpitalna, sanatoryjna i pensjonatowa);

- relatywnie dobrze zachowana historyczna tkanka architektoniczna i urbanistyczna;
 - artefakty górnictwa złota.
3. Niezanieczyszczone środowisko naturalne.
 4. Tradycje przemysłu meblarskiego, papierniczego, drzewnego, metalowego, elektronicznego oraz możliwości odtworzenia przemysłu browarniczego i odzieżowego.
 5. Względnie umiarkowana popularność w skali kraju – brak syndromu zdeptania.
 6. Wspólne polsko-czeskie dziedzictwo kulturowe, gospodarcze i turystyczne:
 - sąsiedztwo Złatych Hor (tradycje górnictwa złota⁴), Jesenika (tradycje wodolecznictwa);
 - możliwość reaktywacji połączeń kolejowych i budowy stacji przesiadkowej w Głucholazach dla zwiększenia mobilności społeczeństw.
 7. Dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna.
 8. Legislacja planistyczna – centrum miasta jest objęte w całości planem zagospodarowania przestrzennego.

Zagrożenia, wynikające z ingerencji w tkankę miejską, mogą kształtować czynniki:

1. Zewnętrzne:
 - brak integracji spraw społecznych, gospodarczych i przestrzennych na szczeblu krajowego ustawodawstwa, w tym spójnej legislacji na obszarze transgranicznym na etapie powstawania dokumentów planistycznych;
 - brak mobilności w strefie transportu transgranicznego, w tym kolejowego (budowa stacji przesiadkowej, reaktywacja połączeń kolejowych);
 - małe zainteresowanie inwestorów zewnętrznych.
2. Wewnętrzne:
 - powojenne deformacje w przestrzeni, wtórne podziały katastralne;
 - niewystarczające zabezpieczenia przeciwpowodziowe (zaniedbania w regulacji potoków, m.in. Starynki, Mory – powódź w 2014 r.);
 - brak strefowania ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
 - dysfunkcje w strefie infrastruktury transportowej (transport prywatny, publiczny).
3. Społeczne:
 - stały spadek liczby ludności (migracje i ujemny przyrost naturalny) i procesy starzenia się ludności;
 - zły stan techniczny zasobów komunalnych.
4. Polityczne:
 - narzędzia samorządowców ograniczone materialnie;
 - marginalizacja zagadnień użytkowania przestrzeni na rzecz koncentracji uwagi na problematykę społeczno-gospodarczą;
 - brak bezpośrednich wzorców dla realizacji polityki urbanizacyjnej;
 - kierowanie środków finansowych na leczenie skutków, a nie usuwanie przyczyn (np. polityka ochrony przeciwpowodziowej).
5. Gospodarcze:
 - przemieszanie przemysłu z funkcjami „uzdrowiskowymi”;
 - dekapitalizacja infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej i uzdrowiskowej;
 - brak planów zagospodarowania przestrzennego na obrzeżach miasta.

⁴ W okolicach Złatych Hor w drugiej połowie XX w., wydrążono ponad 100 km chodników, kominów, sztolni oraz wydobyto ponad 7 mln ton rud metali. W tym w latach 1989–1993 uzyskano ponad 1,2 tony czystego złota. Por. [2, s. 11].

6. W sferze legislacji planistycznej:

- brak planów zagospodarowania przestrzennego na obrzeżach miasta;
- niekontrolowany rozrost miasta jako wynik deregulacji planowania przestrzennego po 1989 r. (wygaszenie planów zagospodarowania przestrzennego) – zasoby traktowane czysto utylitarnie, implikacje przypadkowych funkcji, brak uwzględnienia kontekstu urbanistycznego, społecznego.

Analizując szanse i zagrożenia rozwoju Głuchołaz i miast polskiego pogranicza (Nysy, Prudnika, Otmuchowa i Paczkowa), należy stwierdzić iż gospodarczo w ciągu ostatniej dekady miasto rozwija się najlepiej. Wspólną cechą polskich miast jest degradacja przestrzeni wynikająca przede wszystkim ze słabej legislacji i niskiej świadomości społecznej. Sąsiednie czeskie miasta pogranicza (Jesenik, Jawornik, Złate Hory, Widnawa), izolowane górami od reszty kraju, zmagają się z przede wszystkim z problemami gospodarczymi, mimo znacznie bogatszych tradycji turystycznych i walorów krajoznawczo-przyrodniczych. Jednak nie obserwuje się tam procesów chaosu i rozpraszania się nowej zabudowy.



Ryc. 10. Kolonia Jagiellońska. Źródło: il. P. Opałka, 2014 r.

Fig. 10. Kolonia Jagiellońska. Source: il. P. Opałka, 2014



Ryc. 11. Zdewastowany dworzec Głuchołazy Miasto. Źródło: il. P. Opałka, 2014 r.

Fig. 11. Desolated Głuchołazy Miasto station. Source: il. P. Opałka, 2014



Ryc. 12, 13. Zakład produkcyjny Schattdecor. W trakcie adaptacji zakładu, położonego pomiędzy śródmieściem a Zdrojem, wdrożono szereg ponadstandardowych rozwiązań proekologicznych. Źródło: il. P. Opałka, 2013 r.

Fig. 12, 13. Schattdecor plant. During the process of adaptation, the plant located between the old town and Zdrój, underwent a series of above-standard green improvements. Source: il. P. Opałka, 2013

7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Głuchołazy należy traktować jako miasto z dużym potencjałem, chociaż ze względu na wielkość, warunki naturalne i zaplecze rekreacyjne nie może konkurować z wieloma bardziej popularnymi ośrodkami sudeckimi. W szczególności walory turystyczno-

krajobrazowe i wartości dziedzictwa kulturowego stanowią fundament jego dalszego zrównoważonego rozwoju. Dlatego kluczowym zadaniem powinno być przywrócenie miastu statusu uzdrowiska. W dobie niezwykle dynamicznego tempa zmian cywilizacyjnych, dominacji czynnika ekonomicznego i sprawności technologicznej od decyzji władz samorządowych i krajowych zależeć będą kierunki dalszego rozwoju: albo podążanie ku komercjalizacji (*vide* Karpacz, Szklarska Poręba, Zakopane) albo kształtowanie przestrzeni w oparciu o skuteczną legislację, spójną z ustawodawstwem południowego sąsieda.



Ryc. 14. Zdegradowany teren przed rozpoczęciem budowy nowego basenu. Źródło: il. P. Opałka, 2013 r.

Fig. 14. Degraded land before the construction of a new swimming pool. Source: il. P. Opałka, 2013



Ryc. 15. Basen „Nad Białką” w dniu otwarcia. Źródło: il. P. Opałka, 27.06.2014 r.

Fig. 15. "Nad Białką" swimming pool on the day of opening. Source: il. P. Opałka, 27.06.2014

GŁUCHOŁAZY – OPPORTUNITIES AND RISKS OF DEVELOPMENT

1. INTRODUCTION

Since small towns contribute greatly to the settlement structure of Poland (over 75% of the total), they are carriers of many spatial values, both tangible and intangible. Those which are placed the highest, with this respect, are towns of the Polish-Czech borderlands in the Sudetes. Their values are: localisation, geographical conditions and climate as well as rich tradition. In Opolszczyzna, a town that is particularly rich in these assets is Głuchołazy, situated in Biała Głuchołaska river valley, in the foothills of the Opawskie Mountains, the west-most range of the Sudetes. Over centuries, changes in the town's natural and cultural environment have been reflected in the accumulating spatial structures and increasingly individualised landscape. This landscape is the foundation on which, as a result of planned and unplanned actions (but ultimately rather harmoniously), the urban fabric has taken its current form. Since the 11th century, the town's strength was mostly gold mining. In the 19th century the socio-economic and cultural growth of Głuchołazy was determined by the development of industry, the railway, and with obtaining the status of a spa town (Bad Ziegenhals) in 1877. These factors spurred dynamic and, from today's point of view, sustainable development of the town. Therefore, it is important to analyse the opportunities and risks of further development, in the context of the spatial structures that have accrued in the town for centuries.

2. THE TOWN'S SPATIAL STRUCTURE

Głuchołazy has 14 297⁵ inhabitants, it spreads over 682.59 ha² and its population density amounts to 2093 people per km². The morphological structure of the town consists of the following: 42.36% are urbanised, developed areas, 21.52% – undeveloped agricultural areas situated in the flattened part of the town in the north, and 25% are forested areas in the mountainous, southern part of Głuchołazy⁶. The town's spatial structure is distinctly divided into two parts: the historical city centre, situated 275 metres above sea level, and Zdrój, or the spa area, situated in the foothill of Parkowa mountain, 320 metres above sea level. The town centre has a characteristic, oval shape, threaded onto the north–south transport axis [1, p.303], which goes along one of the oldest trade routes leading from Silesia to Moravia and farther into the south of Europe [4, p. 209], and the east–west axis which is situated on the route that goes from Jeseník to Prudnik (Fig. 1, 2). This historical, densely developed town, maintained by an advanced fortification system, was strictly separated from agricultural and forest lands until mid 19th century.

3. HISTORICAL SOURCES OF THE TOWN'S DEVELOPMENT

The town thrived due to its natural resources as well as its location in the immediate vicinity of the Opawskie Mountains, which resulted in development of industry and tourism. In the 19th century the critical impulse for the town's economic growth, which permanently shaped its spatial structure, was the dynamic development of industry and railway, in connection with the town's natural assets. Alongside the traditional brewing and textile industry, the access to natural resources resulted in the development of timber, furniture and paper industry. Around mid 19th century, a great interest in physiotherapy and hydrotherapy, spread by Vincenz Priessnitz in a near-by resort town of Gräfenberg (Lázně Jeseník), spurred interest in climatic assets of Głuchołazy and its surroundings⁷. The saturation of the urban landscape with new functions and activities in the whole region took place in a sustainable manner. Until 1939 there were already 20 physiotherapy units, sanatoriums and pensions. There were numerous promenades, an alpine garden, a pond and an observation tower on Przednia Kopa mountain. Thanks to its unique climate and landscape, Zdrój was frequented by large numbers of tourists and patients. In 1914, they were accommodated with a newly opened railway line and a new railway station, called Głuchołazy–Zdrój. The burdensome functions (of industry, circular transport etc.) were localised according to the windrose – on the leeward side, away from developed areas (Fig. 2). The main railway station was built 1.5 km from the center and stations "Głuchołazy–Miasto" and "Głuchołazy–Zdrój" were located in the south–western part of the town.

In 1920's, Głuchołazy, deprived of mineral water, started to lose its significance as a spa town and its hydrotherapy treatments were deemed unsuccessful [6, vol. 18, p. 104]. Nevertheless, climatotherapy became popular, which secured the town's top position in Upper Silesia with regard to consumption treatment. This led to the construction of two modernist hospitals specifically for tuberculosis treatment in Zdrój in 1936. Between 1936 and 1937 the town was further enriched by an acoustic shell and a set of swimming pools with a hotel and food and facilities, recognised as one of the most beautifully situated complexes of the kind in Europe.

⁵ According to the Central Statistical Office of Poland, as of 30th June 2013.

⁶ In 1999, two natural reserves were established within the town's administrative borders, in the area of the municipal forest. These were: a geographical and landscape reserve, "Nad Białką" (8.96 ha), and a forest reserve, "Las Bukowy" (21.12 ha).

⁷ The history of spa treatment in Głuchołazy goes back to 1663, when newly arrived Jesuits established a spa house *Waldhof* (eng. forest court), [3, p. 69].

4. TOWN'S DEVELOPMENT AFTER 1945

After the Second World War, which Głuchołazy survived almost without a scratch, the industrial and spa tradition was continued, although the town lost its official status of a spa town. In 1970's and 1980's, developments in the area of Powstańców Śląskich street became valuable elements of this continuation. These were: a multifamily housing development (J. Gurawski, M. Fikus; 1974–1975) and the Ministry of the Interior and Administration hospital (1987). Unfortunately, at the same time there was a number of other, less valuable developments, mainly uniform cubature of housing developments that did not fit well into the surroundings.

For most of small towns, the 90's brought a period of stagnation and struggle with many socio-economic problems, which were marginalised by decision makers and financing parties. In the new reality of *laissez faire* and newly established democracy, Głuchołazy was influenced by intensified negative urban processes. As a result of a combination of factors, during the next decade and a half, a series of measures were taken that neglected, and in some cases even destroyed, many tangible and intangible elements that had created the brand of the town as spa. The town's development was hindered by both external (legislation in the area of spatial planning, reforms in the 90's), and internal factors (politics on a local government level, low public consciousness), which exerted direct influence on:

1. Lowering the significance of historical pivotogenic function in the old town (zone "A" of historic preservation) through:
 - degradation of historical urban fabric: depreciation of buildings, demolition, desolation, modernisation, land use violations;
 - transition of center-forming functions (commerce, services) to the outskirts of the town; pedestrian mobility was replaced by automobility, which loosened social bonds.
 - maintaining burdensome automotive traffic in a space that historically constituted the main space for inhabitants, patients and tourists (Fig. 3).
2. Lowering the status of a spa (zone "B" of historic preservation) through:
 - sale of Park Zdrojowy (set of swimming pools, hotel, alpine garden, pond, acoustic shell and forest) after the flood of 1997 and its subsequent desolation (Fig. 4, 5);
 - conversion (and desolation) of imposing tenement buildings, pensions, hotels and sanatoriums situated i.a. on Jana Pawła II alley (connecting the old town with Zdrój) for schooling, industrial, commercial and residential purposes (Fig. 6); monuments were given new functions, inadequate for their scale and form;
 - construction of new buildings without consideration for the context of their surrounding areas and without preservation of the building line (service and multifamily buildings, kindergarten building);
 - mixing the town's spa and residential function with industry; failure to take revitalisation measures, e.g. with regard to the brewery and railway stations, especially liquidation of the railway line that led to the Głuchołazy–Zdrój station and its demolition in 2006.
3. In the area outside the old town and Zdrój on:
 - concentration of worthless cubatures of large shops (area of Grunwaldzka street; Fig. 7);
 - annexation of agricultural or nature-significant and landscape-significant areas for the sake of a uniform housing development, which did not allow for the area's tradition and context (Fig 8, 9); the spread of free-standing, single-family houses into agricultural areas (e.g. near the Ministry of the Interior hospital, near Kolonia Jagiellońska and towards Gierałcice) generated significant costs (e.g. technical infrastructure, commuting time);

- desolation and demolition of historical objects, including wooden architecture (Fig. 10, 11).

All the above mentioned developments contributed to the deprivation of Głuchołazy's historical identity, thus likening it to many other Polish towns. The potential of the town's cultural resources has undergone serious erosion.

5. CONTEMPORARY DEVELOPMENT

The beginning of the 21st century is a period of slow socio-economic awakening. With Poland's accession to the European Union in 2004, new opportunities arose for Głuchołazy in the field of acquiring external funds. The adaptation of former paper mills for the purposes of Schattdecor, the world's leader in pre-impregnant foil production, turned out to be a positive turn (Fig. 12, 13). The consideration for historical buildings in the adaptation process may constitute a model for other developments in urban space. The adaptation of the historical fabric has strengthened both the company's brand and the town's prestige. Since 2006, thanks to efficient management of the commune and intensification of non-governmental organisations' local initiatives, the following facilities have been either revalued or revitalised:

1. Part of Park Zdrojowy (in 2014 the commune bought back the leased park area).
2. Areas along Biała Głuchołaska and a channel between the centre and Zdrój
3. A number of facilities and spaces of historical significance:
 - tower of the Upper Gate (adaptation to display and observational function) and fragment of the curtain wall near Basztowy square (2008–2014);
 - fortification wall by the old office of the commune's head;
 - the streets and squares around the market square have been repaved with sett.

In 2013 a number of decisions were taken to revitalise the northern part of the town, in the proximity of Biała Głuchołaska river. In 2014, following a referendum in which the inhabitants chose between a reconstruction of a bathhouse from the 1930's in the spa area and a construction of a new one, a new swimming pool was built, called "Nad Białką" (Fig. 14, 15). The financial aspect turned out to be the decisive factor – the cost of buying back the area of the bathhouse surpassed the cost of building a new one. The construction of the new swimming pool was a starting point for further revitalisation of this neglected part of the town. During its implementation, private investors commenced construction of facilities that would complement the pool's recreational and athletic function in the area. In the same year, on the other side of the river, works began on remodelling an existing town stadium so that it can host international athletics competitions in the future. As part of the process of opening the town up to the river, preparatory work is currently taking place with respect to developing bicycle routes along river banks, leading to Nysa, as well as a harbour for kayaks.

6. OPPORTUNITIES AND RISKS OF DEVELOPMENT

After a period of stagnation and often irreversible deformities, the remedial actions which have been taken in the last decade have enormous effect on the future of the town's spatial planning. The opportunities for growth of Głuchołazy and the region are:

1. Immediate proximity to a border with the Czech Republic and the Opawskie Mountains.
2. Cultural assets and cultural heritage values:
 - tourism and landscape values (Opawskie Mountains, Paczkowskie foothills);
 - climatic assets; hospital and spa treatment tradition (well-developed hospital, sanatorium and pension infrastructure);

- relatively well-maintained historical, architectural and urban fabric.
- gold mining artefacts.
- 3. Unspoilt natural environment.
- 4. Furniture, paper, timber, metal and electronic industry tradition and potential for reconstruction of brewing and textile sectors.
- 5. Relatively moderate popularity in the country – no "downtrodden syndrome".
- 6. Common cultural, economic and tourist heritage of Poland and the Czech Republic.
 - proximity of Zlaté Hory (gold mining tradition⁸), Jeseník (hydrotherapy tradition);
 - possibility to reactivate railway connections and build a station in Głuchołazy in order to increase social mobility.
- 7. Well-developed technical infrastructure.
- 8. Planning legislation – the whole town centre is covered by a spatial planning scheme.

Risks arising from interference in the urban fabric may be shaped by the following factors:

1. External:
 - lack of integration between social, economic and spatial issues in national legislation and lack of cohesive cross-border legislation at the stage of document preparation for spatial planning;
 - lack of mobility in the sphere of cross-border transport, including railway (construction of a station, reactivation of railway connections);
 - small interest from external investors.
2. Internal:
 - post-war deformities in urban space, secondary cadastral divisions.
 - insufficient anti-flood infrastructure (neglect of stream straightening, e.g. Starynka, Mora – flood in 2014);
 - lack of pedestrian precincts, bicycle zones and car zones;
 - dysfunctions in the sphere of transport infrastructure (both private and public).
3. Social:
 - steady population decline (migrations and negative birth rate) and ageing of the population;
 - bad technical condition of municipal resources.
4. Political:
 - local government's tools limited materially;
 - marginalisation of issues concerning the use of space in favour of socio-economic problems;
 - lack of direct models of urban policy implementation;
 - directing financial resources to alleviating symptoms rather than curing their causes (e.g. anti-flood policy).
5. Economic:
 - mixing industry with the function of a spa town;
 - depreciation of tourist, leisure and spa infrastructure;
 - lack of plans for spatial management on the outskirts.
6. In the sphere of planning legislation:
 - lack of plans for spatial management on the outskirts;

⁸ In the second half of the 20th century, 100 km of roadways, vents and adits were built in the vicinity of Zlaté Hory, and 7 million tonnes of metal ores were extracted, including over 1.2 tonnes of pure gold between 1989 and 1993. [2, p. 11].

- uncontrolled expansion of the town and post-1989 spatial planning deregulation (expiration of spatial management plans) – resources frequently treated as purely utilitarian, implications of random functions, without consideration for planning or social context.

When analysing the opportunities and risks arising from Głucholazy's development, it is worth comparing them with the problems faced by other towns situated in the Polish-Czech borderlands near-by. Compared to the neighbouring towns (Nysa, Prudnik, Otmuchów and Paczków) Głucholazy holds first place with regard to economic development in the last decade. The above mentioned towns share one common feature, that is space degradation mostly due to legislation and low level of social awareness. On the other hand, the bordering towns of the Czech Republic (Jesenik, Jawornik, Zlate Hory, Widnawa), in a way cut off from the rest of the country by mountain ranges, mostly cope with economic problems. The region's significantly richer tourism tradition, landscape and nature resources alone cannot shore it up. However, within the structure of Czech towns one does not discern scattering of buildings and chaos of new land developments. Over the last few years their old town areas have been revitalised.

7. SUMMARY AND CONCLUSIONS

Głucholazy needs to be treated as a town of great potential, although when it comes to its size, natural conditions and leisure facilities, it cannot compete with many popular university towns. Its tourist and landscape values, as well as cultural heritage assets, constitute the pillar of its further, sustainable development. Therefore, the key task should be to restore its status of a spa town. In the age of extremely dynamic changes in civilisation, importance of the economic factor and technological aptness, the decisions made by the local government and state authorities will shape the further development of the town. In this respect, two distinct paths may be chosen: either that of commercialisation (as in the case of Karpacz, Szklarska Poręba, Zakopane) or one that is based on efficient legislation, coherent with our southern neighbour.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Eysmontt R., *Kod genetyczny miasta. Średniowieczne miasta lokacyjne Dolnego Śląska na tle urbanistyki europejskiej*, Wrocław, Wydaw. VIA NOVA 2009.
- [2] Hrupan P., *Zlatohorské podzemí*, Olomouc, Poznáni 2011.
- [3] Spielvogel I., Migala M., Spalek K., *Opolskie uzdrowiska*, Opole, Oficyna Wydawnicza Politechniki Opolskiej 2012.
- [4] Stein E., *Monographien deutscher Städte. Band XIV, Neisse mit unhang Stadt und Bad Ziegenhals*, Berlin, DKV 1925.
- [5] Staffa M. (red.), Mazurski K.R., Czerwiński J., Pisarski G., *Góry Opawskie. Słownik geografii turystycznej Sudetów*, t. 18, Wrocław, Wydaw. I-Bis 2008.

O AUTORZE

Dr inż. arch. Piotr Opalka – adiunkt na Wydziale Budownictwa w Politechnice Opolskiej. Członek Rady Założycieli oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej Polskiego Towarzystwa Budownictwa Ekologicznego (PLGBC).

AUTHOR'S NOTE

Dr inż. arch. Piotr Opalka – adiunkt na Wydziale Budownictwa w Politechnice Opolskiej. Członek Rady Założycieli oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej Polskiego Towarzystwa Budownictwa Ekologicznego (PLGBC).

Kontakt | Contact: p.opalka@po.opole.pl