

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 339

Gospodarka przestrzenna

Dylematy i wyzwania współczesności

Redaktorzy naukowci

Jacek Potocki

Jerzy Ładysz



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2014

Redaktor Wydawnictwa: Jadwiga Marcinek

Redaktor techniczny i korektor: Barbara Łopusiewicz

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej www.dbc.wroc.pl,

The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa

www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2014

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-429-5

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:

EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.

ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

Spis treści

Wstęp	9
Karina Bedrunka, Krzysztof Malik: <i>Sustainable development</i> jako współczesna koncepcja i strategia rozwoju regionalnego	11
Eleonora Gonda-Soroczyńska, Anna Malwina Soroczyńska: Możliwości i bariery w przekształceniach funkcjonalno-przestrzennych wsi Piotrówek – studium przypadku.....	23
Marian Kachniarz: Kooperatywność samorządów lokalnych	36
Leszek Kaźmierczak-Piwko: Polityka wsparcia zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw na przykładzie regionu lubuskiego w latach 2005-2011....	49
Ewa Kraska, Beata Rogowska: Rola i znaczenie koncepcji Alfreda Marshalla dla wyjaśniania współczesnych mechanizmów rozwoju regionalnego.....	61
Jerzy Ładysz: Spójność terytorialna Unii Europejskiej a transgraniczny rozwój zintegrowany.....	76
Andrzej Łuczyszyn, Agnieszka Chołodecka: Problemy społeczno-ekonomicznej przestrzeni peryferyjnej w warunkach procesów metropolizacji ...	89
Edyta Łyżwa, Anna Kanabrocka: Współczesne wyzwania branży targowo-kongresowej.....	100
Urszula Markowska-Przybyła: Kapitał społeczny a wzrost i rozwój gospodarczy – wybrane aspekty teoretyczne	109
Krzysztof R. Mazurski: Wykorzystanie lokalnych zasobów przyrodniczych dla aktywizacji gospodarczej – na przykładzie angielskiego geoparku AMHG	121
Karol Mroziak, Czesław Przybyła, Piotr Szczepański, Michał Napierała, Piotr Idczak: Zintegrowane zarządzanie zasobami wodnymi jako czynnik rozwoju społeczno-gospodarczego.....	130
Zbigniew Piepiora: Finansowanie przeciwdziałania skutkom klęsk żywiołowych w województwie lubuskim.....	141
Zbigniew Andrzej Pleśniarski: Produkty turystyczne subregionów: Karkonosze i Góry Izerskie oraz Ziemia Kłodzka.....	154
Dorota Rynio: Realne aspekty spójności UE w latach 2014-2020 na przykładzie Dolnego Śląska	166
Dorota Sikora-Fernandez: <i>Smart city</i> jako nowa koncepcja funkcjonowania i rozwoju miast w Polsce	175
Teodor Skotarczak, Maciej J. Nowak, Małgorzata Blaszcze: Instrumenty realizacji polityki przestrzennej w dużym mieście – przykład Szczecina..	182
Leszek Stanek: Wrocławskie metro i kształtowanie struktury metropolitalnej	192

Katarzyna Stasica, Jan Kazak, Szymon Szewrański: Indicator-based environmental impact assessment of suburbanisation process in Siechnice commune.....	202
Wojciech Struzik: Wpływ specjalnych stref ekonomicznych na spadek bezrobocia w wybranych województwach, powiatach i miastach.....	212
Piotr Szczepański, Karol Mrozik, Beata Raszka: Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako narzędzie równoważenia struktury przestrzennej gminy miejskiej Luboń.....	220
Paweł Szumigala: Współczynniki urbanistyczne a gospodarka przestrzenna na obszarach podmiejskich na przykładzie miasta Luboń.....	229
Adam Zydróż, Piotr Szczepański: Ocena procesu suburbanizacji na przykładzie wybranych gmin powiatu poznańskiego w latach 1999-2009.....	237

Summaries

Karina Bedrunka, Krzysztof Malik: Sustainable development as a contemporary concept and strategy of regional development.....	22
Eleonora Gonda-Soroczyńska, Anna Malwina Soroczyńska: Possibilities and barriers in the functional-spatial transformations of Piotrówek village – case study.....	34
Marian Kachniarz: Cooperativeness of local governments.....	48
Leszek Kaźmierczak-Piwko: The policy supporting sustainable development of companies on the example of Lubuskie region 2005-2011.....	60
Ewa Kraska, Beata Rogowska: The role and significance of Alfred Marshall's theories in the explanation of the modern mechanisms of regional development.....	75
Jerzy Ładysz: Territorial cohesion of the European Union and cross-border integrated development.....	88
Andrzej Łuczyszyn, Agnieszka Chołodecka: Problems of socio-economic space under the process of metropolization.....	99
Edyta Łyżwa, Anna Kanabrocka: Contemporary challenges of trade and congress industry.....	108
Urszula Markowska-Przybyła: Social capital versus economic growth – selected theoretical aspects.....	120
Krzysztof R. Mazurski: The utilization of local natural resources for economic activation – on the example of the English geopark AMHG.....	129
Karol Mrozik, Czesław Przybyła, Piotr Szczepański, Michał Napierała, Piotr Idczak: Integrated water resources management as a factor of socio-economic development.....	140
Zbigniew Piepiora: Financing the counteraction of the natural disasters' effects in Lubuskie Voivodeship.....	153

Zbigniew Andrzej Pleśniarski: Touristic products of subregions: Karkonosze and Jizera Mountains and Kłodzko region	165
Dorota Rynio: Real aspects of the European Union cohesion in 2014-2020 – the case of Lower Silesia	174
Dorota Sikora-Fernandez: Smart city as a new concept of city development in Poland	181
Teodor Skotarczak, Maciej J. Nowak, Małgorzata Blaszkę: Spatial policy instruments in a large city on the example of Szczecin	191
Leszek Stanek: Wrocław underground and the development of metropolitan structure	201
Katarzyna Stasica, Jan Kazak, Szymon Szewrański: Wskaźnikowa ocena skutków środowiskowych procesu suburbanizacji w gminie Siechnice	211
Wojciech Struzik: Influence of special economic zones on the decrease of unemployment rate in selected voivodeships, regions and cities	219
Piotr Szczepański, Karol Mroziak, Beata Raszka: Biologically active areas ratio as an instrument used for balancing spatial structure of the municipality of Luboń	228
Paweł Szumigala: Urban indexes and spatial management in suburban areas – case study of Luboń	236
Adam Zydrón, Piotr Szczepański: Evaluation of suburbanisation process in selected communes of Poznań district in the years 1999-2009	244

Eleonora Gonda-Soroczyńska, Anna Malwina Soroczyńska

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

MOŻLIWOŚCI I BARIERY W PRZEKSZTAŁCENIACH FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH WSI PIOTRÓWEK – STUDIUM PRZYPADKU

Streszczenie: W opracowaniu przedstawiono wyniki badań przeprowadzonych we wsi Piotrówek, których celem było określenie możliwości i barier w przekształceniach funkcjonalno-przestrzennych tej miejscowości. Dokonano oceny miejscowości w kontekście rewaloryzacji, zwłaszcza znajdującego się tu zespołu pałacowo-parkowego. Aktualnie zdewastowany pałac neoklasykistyczny wraz z przyległymi obiektami, częściowo zamieszkałymi, w rozwiązaniach projektowych zaadaptowano pod całkiem nową funkcję, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości rozwoju turystyki wiejskiej, rekreacji, usług dydaktycznych i komercyjnych. Zwrócono uwagę na rewaloryzację wybranych obiektów kubaturowych, rewitalizację założenia parkowego, modernizację układu komunikacyjnego, wprowadzenie elementów małej architektury.

Słowa kluczowe: wieś, Piotrówek, przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne, możliwości rozwoju, bariery rozwoju.

DOI: 10.15611/pn.2014.339.02

1. Charakterystyka badanego terenu

Piotrówek jest małą wsią zlokalizowaną u podnóża góry Ślęza, w południowo-zachodniej części Polski, w województwie dolnośląskim, powiecie wrocławskim, gminie Jordanów Śląski, nad rzeką Oleszną¹. Miejscowość usytuowana jest w odległości 4 kilometrów od drogi krajowej nr 8 wiodącej z Wrocławia do Kudowy-Słone (granica administracyjna z Czechami), w południowo-zachodniej części gminy Jordanów Śląski, graniczącej od północy z gminą Kobierzyce, od wschodu z gminami Borów i Kondratowice, od południa z gminą Łagiewniki, od zachodu z gminą Sobótka². Zabudowania Piotrówka tworzą były majątek szlachecki z pałacem i wsią folwarczną. W czasach świetności funkcjonowały tu także młyn wodny, browar, gorzelnia. Zabudowa wsi składa się z zespołu pałacowo-folwarcznego pochodzącego

¹ J. Załęski, *Gmina Jordanów*, Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze, Wrocław 1983.

² J. Plich, *Leksykon zabytków architektury Dolnego Śląska*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 2005.

z 1866 r. wraz z założeniem parkowo-ogrodowym w części południowej oraz z kompleksu zagrodowej zabudowy przydrożnej, wzdłuż drogi na Oleszną, na południe od folwarku. Piotrówek charakteryzuje się rozrzuconą zabudową, interesująco wpisaną w morfologię terenu. Układ przestrzenny miejscowości typowy jest dla wsi przydrożnej, zdominowany przez założenie pałacowo-parkowe.

Pierwsza wzmianka o Piotrówku pochodzi z 1456 r. (obecna wieś powstała znacznie później). W dokumentach czytamy o niewielkiej posiadłości z folwarkiem, która wchodziła w obręb większych majątków w okolicy. Faktyczny rozwój wsi nastąpił przed wojną 30-letnią. W latach 1764-1770 majątek w Piotrówku (rycerskie dobra) z przerwami znajdował się w rękach rodziny von Richthofen. Rodzina ta znana była w ówczesnym świecie do końca XVIII w. Nabywała liczne dobra na terenie całego Śląska. We wsi mieszkało wówczas 12 zagrodników, 3 chałupników, 4 rzemieślników i 6 wolnych ludzi. Była to już dość duża posiadłość. W 1783 r. wieś Piotrówek nazywała się Peteresdorf³. Z tego też roku pochodzą pierwsze wzmianki o miejscowości, dotyczące zwłaszcza mieszczącego się w niej majątku rycerskiego. Właścicielem wsi był hrabia von Poser. Na jej terenie znajdował się folwark i młyn. Piotrówek liczył 155 mieszkańców. W 1898 r. właścicielem Piotrówka został Ulryk F. von Richtofen. Rozbudowano pałac (dobudowano północne skrzydło zakończone wysoką wieżą), a także przekomponowano i na nowo zaaranżowano park, którego istotnym elementem widokowym stała się wysoka wieża Bismarcka. Majątek obejmował 288 ha ziemi, w tym 232 ha pól. Znajdował się w nim również młyn wodny i kamieniołom (informacje uzyskane w gminie Jordanów Śląski).

Struktura użytkowania gruntów w Piotrówku jest typowa jak dla założeń wiejskich. Większość terenów stanowią grunty orne. Zagospodarowana centralna część miejscowości to tereny mieszkaniowe, użytkowane naprzemiennie z pastwiskami trwałymi. Część założenia pałacowego stanowią grunty nieklasyfikowane, otoczone stawami oraz pastwiskami stałymi. Na północnym wschodzie omawianego terenu znajdują się lasy.

2. Cel badań

Głównym celem badań było dokonanie oceny miejscowości w kontekście rewaloryzacji przede wszystkim znajdującego się tu zespołu pałacowo-parkowego oraz opracowanie jej koncepcji wstępnej. Określono możliwości i bariery w przekształceniach funkcjonalno-przestrzennych całej miejscowości. Ich wyartykułowanie było niezbędne. Niewielka wieś, dotychczas typowo rolnicza, położona nieco na uboczu głównych ciągów komunikacyjnych województwa, bez zaproponowanych przekształceń skazana jest na całkowity upadek (bariery rozwoju wsi: ogromne bezrobo-

³ J. Skuratowicz, *Pałac w Piotrówku w dawnym powiecie dzierzoniowskim*, studium historyczno-architektoniczne wykonane na zlecenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Poznań 1983.

cie, upadek rolnictwa, brak perspektyw na lepsze życie). Aktualnie zdewastowany pałac neoklasycystyczny wraz z przyległymi obiektami, częściowo zamieszkałymi, w rozwiązaniach projektowych zaadaptowano pod całkiem nową funkcję komercyjną, zwłaszcza w kontekście rozwoju turystyki wiejskiej, rekreacji, usług dydaktycznych (wielofunkcyjne centrum biznesowe). W wyniku prowadzonych badań dostrzeżono możliwości rozwoju miejscowości, zwłaszcza w szeroko pojmowanym sektorze turystycznym, mając na uwadze ogromny potencjał drzemący na badanym terenie. W sposób szczególny zwrócono uwagę na rewaloryzację i rewitalizację pałacu, założenia parkowego, modernizację układu komunikacyjnego, wprowadzenie elementów małej architektury.

3. Zakres badań

Badania obejmowały zarówno układ założenia pałacowo-parkowego, jak również historyczny układ wsi Piotrówek, która na przestrzeni wieków mocno powiązana była z pałacem. Całość stanowiła założenie pałacowo-folwarczne. Do wykonania szczegółowych analiz na obszarze wsi Piotrówek został wyznaczony obszar opracowania o powierzchni 9 ha, obejmujący prawie całe terytorium administracyjne sołectwa Piotrówek. W szerszym aspekcie zostały wykonane analizy związane z położeniem i komunikacją. Historyczny zakres opracowania odnosi się od pierwszej wzmianki o miejscowości pochodzącej z 1456 r. do czasów współczesnych⁴.

W układzie przestrzennym wsi na szczególną uwagę zasługują zabytkowe obiekty kubaturowe, takie jak: ruina pałacu; kaplica mszalna Matki Bożej Różańcowej; dawny Dom Ludowy (nr 4), murowany, piętrowy z ok. 1910 r.; budynek mieszkalny (nr 7), murowany, z ok. 1870 r.; budynek mieszkalny (nr 21), murowany, z przełomu XIX i XX w.; budynek mieszkalny (nr 23), murowany, z końca XIX w.; murowana stodoła – z końca XIX wieku.

4. Metody badań

Badania rozpoczęto od zebrania materiałów źródłowych w postaci literatury, opracowań uzyskanych w Muzeum Wałbrzyskim, a następnie analizy dostępnych opracowań i dokumentów planistycznych, danych statystycznych uzyskanych na stronie GUS, a także w urzędzie gminy Jordanów Śląski. Materiały powyższe stanowiły bazę do wykonania analiz historycznych, społecznych i urbanistycznych.

Opis historii Piotrówka wzbogacono o analizę map historycznych, dzięki której uzyskano obraz stopniowych zmian przestrzennych zachodzących w parku i pałacu na przestrzeni dziejów. Analizy urbanistyczne budynków dotyczyły takich zagadnień, jak: stan techniczny budynku, jego wiek, pełniona funkcja, rodzaj dachu, waloryzacja. Analizy terenu dotyczyły funkcji oraz stanu środowiska przyrodnicze-

⁴ M. Kuncaitis, *Smutek i radość barona Ulricha*, „Miesięcznik SUDETY” 2004, nr 10 (43).

go i kulturowego. Analizy związane z zagadnieniami społecznymi dotyczyły m.in. takich elementów, jak: struktura ludności, poziom bezrobocia, procentowy udział ludności typowo rolniczej w strukturze wsi, liczba mieszkańców w przestrzeni czasowej. Przeprowadzona szczegółowa inwentaryzacja fotograficzna objęła zarówno dokumentację wszystkich budynków na analizowanym obszarze, jak również elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Wykonane inwentaryzacje i analizy urbanistyczne pozwoliły na sformułowanie szeregu wytycznych konserwatorskich, które stanowiły podstawę do projektu rewitalizacji analizowanego obszaru. Finalnym etapem pracy było stworzenie koncepcji zagospodarowania analizowanego obszaru.

5. Charakterystyka pałacu jako dominanty urbanistycznej wsi

Pałac w Piotrówku (obecnie ruina) pochodzi z lat 1866 i 1898. Jest to budynek asymetryczny, rozczłonowany, z dachami mansardowymi, dwukondygnacyjny, z trzykondygnacyjnymi ryzalitami, zwieńczonymi trójkątnymi tympanonami. Kolumnowe portyki podtrzymują tarasy znajdujące się na piętrze. Pałac zwrócony jest fasadą na północny zachód, w kierunku rozlewiska rzeki Oleszny i założonego nad jej brzegiem parku. Jest to budowla wzniesiona na planie prostokąta, zwrócona fasadą wejściową w kierunku północno-zachodnim. Budynek jest murowany z cegły, z użyciem kamienia w partii fundamentów. Dach nad całym budynkiem posiada niewielkie spadki i wykonany jest z łupka. Jest to obiekt podpiwniczony, piętrowy z cylindryczną wieżą w południowo-wschodnim narożu, zwieńczoną hełmem w kształcie stożka. Środkowa część pałacu jest dwupiętrowa. Prostokątne okna posiadają opaski. Część piwniczna pałacu była dawniej użytkowana gospodarczo, natomiast przyziemie i piętro miały charakter reprezentacyjno-użytkowy. We wnętrzach zachowały się do dnia dzisiejszego resztki elementów sztukaterii. Budynek pałacu, od wielu lat niezamieszany, popada w coraz większą ruinę. Doszło do zapadnięcia się fragmentu dachu w jego środkowej części i fragmentu ścian szczytowych obiektu. Drewniane stropy pałacu w przeważającej części są zawalone (rozsabrowane na opał). Obecnie podjęte zostały prace zabezpieczające obiekt. Całość ogrodzono. Osoby postronne nie mają wstępu na teren wykupiony przez osobę fizyczną (informacje pozyskane w gminie).

Najbliższe otoczenie pałacu stanowi niezagospodarowana zieleń, którą należałoby uporządkować. Zabudowania gospodarcze tworzą regularny prostokąt otaczający budynek pałacu od północnego zachodu i południa. Są to okazałe, murowane budynki mieszkalno-gospodarcze, stajnie oraz usytuowane od północno-zachodniej strony spichlerz i obora. W północnej części zlokalizowany jest drugi dziedziniec gospodarczy, o nieregularnym kształcie. Wszystkie budynki kryte są dachami dwuspadowymi z dachówką ceramiczną. Niektóre z nich posiadają lukarny. Część budynków wchodząca w skład założenia folwarcznego jest w chwili obecnej zamieszkała. Mieszkańcy Piotrówka zaadaptowali również częściowo na cele mieszkaniowe nie-

które obiekty gospodarcze. Zlokalizowane na terenie nieopodal pałacu budynki gospodarcze użytkowane są obecnie jako stodoły i komórki. Stan techniczny obiektów budowlanych jest w większości przypadków dość dobry. Jedynie niektóre, nieliczne obiekty gospodarcze w wyniku przypadkowego ich zagospodarowania lub braku zainteresowania przez ewentualnego użytkownika wymagają większych nakładów na ich odrestaurowanie. Przed pałacem rozpościera się park krajobrazowy ze stawami (obecnie bardzo zaniedbanymi). Na jednym z nich, na sztucznej wyspie znajduje się historyczne grodzisko.

6. Inwentaryzacja urbanistyczna wsi Piotrówek w jej granicach administracyjnych

Układ urbanistyczny wsi Piotrówek charakterystyczny jest dla wielodrożnicy⁵. Tereny zabudowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych stanowi zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-zagrodowa. Znacząca część terenów pełni funkcję typowo rolniczą, zwłaszcza zachodnia część badanego terenu. Centrum miejscowości to założenie pałacowo-parkowo-folwarczne. Dominantę stanowi zdewastowany pałac, w jego części reprezentacyjnej znajdują się budynki folwarczne, w 2012 r. częściowo zaadaptowane na mieszkania. Ogólny stan zagospodarowania miejscowości jest niezadowolający. Budynki w części centralnej wymagają remontu, a niektóre z nich pozwolenia na rozebranie, gdyż grożą zawaleniem.

Analizując typy zabudowy we wsi, można wydzielić następujące rodzaje: zabudowę mieszkaniową, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową oraz budynki gospodarcze (obory, stajnie, stodoły). W pierwszej grupie budynków znajdują się te, w których przebywanie osób na pobyt stały jest oczywisty i poświadczony przez samych mieszkańców. Wśród typów budynków należy wymienić: jednorodzinne wolnostojące, jednorodzinne bliźniacze, wielorodzinne wolnostojące. Ich stan techniczny można określić jako dobry. W przeważającej części budynków stolarka okienna została już wymieniona na PCV, pokrycia dachowe wymienione na nowe. Grupę zabudowań zagrodowych stanowią budynki typowe dla wsi rolniczych. Ich konstrukcje są proste. Obiekty te utrzymane są w jednakowym charakterze. Wykonane z drewna lub murowane.

Funkcja obiektów określona jako usługowa przypisana została pałacowi z uwagi na fakt, iż docelowo ma on pełnić funkcje restauracyjną i hotelową⁶. Kolejnym obiektem usługowym jest kaplica mszalna znajdująca się w zachodniej części terenu. W niej odbywają się nabożeństwa niedzielne.

Obecne zabudowania gospodarcze pochodzą z pierwszej połowy XIX. W drugiej połowie XIX wieku zostały one znacznie rozbudowane. W przeprowadzonych

⁵ R.M. Łuczyński, *Zamki i pałace Dolnego Śląska – Wrocław i okolice*, Wydawnictwo Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1997.

⁶ E. Gonda-Soroczyńska, *Funkcja turystyczno-rekreacyjna wsi*, „Acta Scientiarum Polonorum, Architectura”, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2008.

badaniach (których wyniki w formie opisowej i graficznej znajdują się w posiadaniu autorek) określono: rodzaj dachu na poszczególnych budynkach jako wielospadowy, dwuspadowy, pulpitowy; funkcję waloryzowanych obiektów jako mieszkaniowa, usługowa, gospodarcza; stan przyrody; stan techniczny budynków (subiektywnie określony jako bardzo dobry, dobry, zły), waloryzację (obiekty o dużej, średniej, niskiej wartości estetycznej).

7. Zalecenia konserwatorskie

W Piotrówku konserwator wyznaczył strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oznaczonej na załączniku graficznym jako „K”. Celem ochrony powinno być zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym również zabudowy miejscowości; zachowanie głównych ciągów komunikacyjnych, wszystkich zbiorników wodnych, w tym stawów, oraz układów zabytkowej zieleni. Postuluje się zachowanie elementów historycznego rozplanowania, restauracji, modernizacji obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem do współczesnej funkcji oraz wartości obiektów. Wśród zaleceń wyszczególniono: zalecenia urbanistyczne (proponowaną strefę ochrony konserwatorskiej, obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalną linię zabudowy, gabaryty budynków z podaniem liczby kondygnacji); zalecenia dotyczące budynków i budowli, obiektów zabudowy istniejącej:

- budynki i budowle o wybitnych wartościach architektonicznych oraz historycznych do zachowania i ochrony: pałac, zabudowania folwarczne, kaplica grobowa rodziny von Richthofen;
- budynki i budowle o cechach istotnych dla zespołu urbanistycznego do zachowania;
- budynki lub budowle o cechach destrukcyjnych do eliminacji (wyburzenia);
- budynki lub budowle do korekty, w tym następujące elementy: detal do przywrócenia, rekonstrukcji, korekty, zaprojektowania: zmiana pokrycia dachu; stolarka okienna do korekty i przywrócenia;
- obiekty do pozostawienia bez zmian.

8. Projekt rewaloryzacji

Autorki opracowały wstępną koncepcję rewaloryzacji założenia pałacowo-folwarcznego. W projekcie zaleca się przywrócenie bryły pałacu z elewacjami i detalami architektonicznymi z okresu jego świetności oraz zabudowań folwarcznych z zachowaniem wytycznych uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków właściwego miejscowo. Postuluje się zachowanie istniejącego układu urbanistycznego, z zachowaniem typu i rodzaju zabudowań zaadaptowanych pod nowe, wskazane w projekcie funkcje, zachowując historyczne nawierzchnie (w miejscach możliwych do odtworzenia).

Proponuje się zagospodarowanie wyznaczonych terenów o funkcji rolniczej na cele mieszkaniowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa lokalizowana będzie przy głównych ciągach komunikacyjnych. Z uwagi na fakt, iż są to drogi klasy zbiorczej (KDD), projektuje się drogi klasy dojazdowej do terenów oznaczonych w projekcie symbolem MN. Nawierzchnia nowo projektowanych dróg wykonana powinna być z kostki granitowej o wymiarach 10x10x10 cm, tak aby kształtem oraz charakterem nawiązywała do znajdującej się w centralnej części miejscowości. Projektowany układ komunikacyjny powiązany zostanie z już istniejącym. Wymagane będą w tym celu modernizacje skrzyżowań dróg gminnych z dojazdowymi, tak aby wjazdy i zjazdy były zgodne z obowiązującymi zasadami, ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i prawem budowlanym. Na analizowanym obszarze nie projektuje się rozwiązania ruchu bezkolizyjnego typu rondo.

Należy dążyć do nadania drodze głównej wiodącej przez środek wsi indywidualnego charakteru. Można to osiągnąć przez różnorodne rozmieszczenie poszczególnych elementów przekroju poprzecznego, wyważenie proporcji szerokości do wysokości przestrzeni drogi, urozmaiconą szatę roślinną. Ukształtowanie drogi i jej otoczenia powinno ułatwić orientację zarówno w terenie, jak i w obrębie miejscowości. Przy projektowaniu należy zharmonizować z sobą następujące elementy: ścieżki rowerowe i chodniki dla pieszych znajdujące się obok jezdni, miejsca postoju, parkingi, tereny ochronne, dojazdy do obiektów gospodarczych.

Projektowane w części parkowej ścieżki spacerowe zostaną utwardzone naturalnymi surowcami – drobnym żwirem bądź grysem. Ścieżki przeznaczone do jazdy konnej i rowerowej utwardzono. Nawierzchnię reprezentacyjnej przestrzeni usytuowanej przed wejściem głównym do pałacu wyłożono naprzemiennie płytami granitowymi i piaskowymi (w celu wykorzystania surowców lokalnych). Pomiędzy płyty wmontowano stałe oświetlenie rozplanowane w tafli „placu”. W tzw. przestrzeniach wolnych, nieutwardzonych proponuje się nasadzenia zieleni niskiej, uzupełniającej, i zieleni wysokiej będącej nawiązaniem do aktualnie rosnących przed pałacem kasztanowców zwyczajnych *Aesculus hippocastanum*.

Inwencją projektanta było stworzenie dostępu do maksymalnie największej części atrakcyjnego krajobrazowo obszaru⁷. Z uwagi na fakt, iż podkład mapowy zawierał błędy geodezyjne i w południowo-wschodniej części opracowania nie był nanieśiony wał przeciwpowodziowy, wysoki na 5-6 metrów, który znacząco ograniczył możliwości zagospodarowania tej części terenu, zaproponowano najkorzystniejszą lokalizację nowo projektowanej ścieżki komunikacji pieszej.

Koncepcja zagospodarowania Piotrówek obejmuje 3 strefy, na jakie została podzielona miejscowość: strefę A – znajdującą się w północnej części opracowania; strefę B – obejmującą całe założenie pałacowo-folwarczno-parkowe; strefę C – obejmującą tereny w południowej części opracowania. Autorskie rozwiązania doty-

⁷ Z.J. Kamiński, *Współczesne planowanie wsi w Polsce – zagadnienia ruralisty*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej w Katowicach, Katowice 2008.

czące projektowania nowych obszarów przeznaczonych do zamieszkania zawierają konkretne wytyczne, tak aby utrzymać w miejscowości dotychczasowy jej charakter. By osiągnąć wyznaczony cel, w poszczególnych strefach wprowadzono nakazy i zakazy.

W strefie A zagospodarowanie obszaru oparte będzie na stworzeniu kompaktowego osiedla z zabudową willową typu rezydencjonalnego (180-metrowe rezydencje u podnóża Sobótki z pewnością znajdą nabywców, zwłaszcza wśród mieszkańców większych miejscowości). Zakłada się lokalizację budynków posiadających w rzucie prostokąt, z wykuszami na każdej elewacji, o dachach wielospadowych, kolorystyką nawiązujących do założenia pałacowego. W strefie tej obowiązywałby także jednolity charakter ogrodzeń: kute, w kolorze czarnym, kształtem podobne do metaloplastyki pałacu. W nowo powstałych obiektach usytuowanych przy drodze głównej dopuszcza się lokalizację podmiotów usługowych. W strefie C zagospodarowanie powiązane będzie z zabudową występującą na tym terenie. Budynki wolno stojące, jednorodzinne usytuowane są na dużych, jednohektarowych działkach. Kolorystyka elewacji i dachów ma być jednorodna dla całego obszaru opracowania.

Z uwagi na występowanie cieków wodnych w strefie B zaprojektowano odwodnienia budynków, drenaż do infiltracji wód gruntowych oraz powierzchniowych. Proponuje się zastosowanie systemów solarnych w najbardziej nasłonecznionych miejscach, tak aby zminimalizować koszty utrzymania domów oraz rozpowszechnić korzystanie z naturalnych źródeł energii. Na terenach użytkowanych rolniczo, z uwagi na ukształtowanie (duże różnice wysokości) proponuje się dalej ich użytkowanie typowo rolnicze oraz funkcję zagrodową.

Koncepcja obejmuje poprawienie stanu infrastruktury komunikacyjnej poprzez korektę przebiegu drogi głównej, tak aby w każdym jej miejscu miała tę samą szerokość – 10 m. Projektuje się obustronne wykorzystanie pobocza przez wytyczenie dwumetrowych chodników oraz dwumetrowej szerokości ścieżek rowerowych, oznaczonych znakami pionowymi i poziomymi. Przy drodze zbiorczej nie projektuje się pobocza dla pieszych oraz ścieżki rowerowej.

Strefa B stanowi miejsce największych zmian zagospodarowania przestrzennego Piotrówka. Koncepcja zakłada w niej stworzenie nowej funkcji: nowoczesnego centrum biznesowego. W ostatnich latach coraz bardziej popularna staje się turystyka biznesowa. Wiąże się ona z prestiżem firmy. To sektor turystyki ściśle uzależniony od wykonywanego zawodu, podróży służbowych. Obejmuje on nadto spotkania grupowe, integracyjne, konferencje, targi branżowe, podróże motywacyjne oraz turystykę korporacyjną. Na świecie to sektor bardzo trwały i dynamicznie się rozwijający⁸. Ten rodzaj turystyki jest czynnikiem rozwoju gospodarczego miast i regionów. O wielkiej roli turystyki biznesowej stanowi fakt, iż ponad 50% dochodów biur podróży i hoteli pochodzi właśnie z organizacji tego typu wyjazdów. Wielkie organizacje gospodarcze wydają ogromne środki pieniężne miesięcznie na podróże służbowe

⁸ P. Różycki, *Podstawy turystyki*, Wydawnictwo Proksenia, Kraków 2009.



Rys. 1. Wizualizacja założenia pałacowo-folwarczno-parkowego po rewitalizacji i rewaloryzacji

Źródło: oprac. A.M. Soroczyńska.

i organizacje spotkań biznesowych. To może stanowić szansę rozwoju i osiągnięcia ogromnych zysków dla hoteli i pensjonatów oraz firm zajmujących się zawodowo aranżacją tego typu spotkań. Aktualnie coraz częściej, również i w Polsce, turystykę biznesową nazywa się „przemysłem spotkań” (*meetings industry*). Używany jest również skrót MICE *meeting-incentive-conferences-event* (spotkania, imprezy motywacyjne, konferencje, wystawy). Inne określenia turystyki biznesowej to *meetings industry* lub *business tourism*⁹.

9. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań projektowych

Jak wynika z analizy danych zebranych w Raporcie MICE Poland, na Dolnym Śląsku największa ilość kongresów, spotkań branżowych odbywa się we Wrocławiu¹⁰.

⁹ R. Davidson, B. Cope, *Turystyka biznesowa*, POT, Warszawa 2003.

¹⁰ Za: Raport MICE Poland, *Turystyka biznesowa w Polsce*, opracowanie: mgr Iwona Kulesza przy współpracy: mgr Witolda Bartoszewicza, dr. Krzysztofa Łopacińskiego, dr. Teresy Skalskiej, Warszawa 2008.

Z ekonomicznego punktu widzenia zasadne jest zaprojektowanie takiego centrum właśnie w Piotrówku. Miejsce to spełnia oczekiwania turystyki wyspecjalizowanej. Bliskość Wrocławia, łatwe i szybkie połączenia komunikacyjne, położenie u podnóża góry Ślęza z jej wszystkimi walorami, stanowią dodatkowy atut wyboru tej lokalizacji. Urokliwe położenie pałacu i folwarku, ich zagospodarowanie w odpowiedni sposób mogą sprawić, iż staną się one ważnym ośrodkiem hotelowo-konferencyjnym na mapie Dolnego Śląska.

Koncepcja zawiera zagospodarowanie pałacu na obiekt hotelowy o kategorii czterogwiazdkowej. W podziemiach zaprojektowano takie pomieszczenia, jak: kuchnia, chłodnia, zaplecze gospodarcze, szatnia dla pracowników. Parter pałacu stanowiłyby trzy sale bankietowe, przystosowane do prowadzenia szkoleń, paneli dyskusyjnych czy obrad kooperacyjnych. Wyposażone byłyby one w najnowocześniejsze systemy audio i wideo. Piętro oraz poddasze zaadaptowane zostałyby na komfortowe pokoje hotelowe i apartamenty. By zespół pałacowy mógł zaoferować noclegi dla większej liczby gości, na hotel przeznaczono również dwa budynki po-folwarczne. Ich konstrukcja wewnętrzna wymaga całkowitej wymiany. Obiekty te mogą być podwyższone do dwupiętrowych budynków wyposażonych w luksusowe pokoje z pełnym węzłem sanitarnym. W jednym z budynków gospodarczych zaprojektowano spa z basenem w parterze. Zaproponowane zagospodarowanie kompleksu popałacowego wynika z potrzeb rynku turystycznego. Oferta kompleksu jest na tyle urozmaicona, aby po ciężkim dniu obrad konferencyjnych istniała możliwość relaksu. W północno-zachodniej części założenia, tj. w miejscu, gdzie obecnie znajdują jest jedynie zarysy fundamentów oraz dwie ściany elewacji, projektuje się dobudowanie budynku. Obiekt ten przeznaczony będzie na dwie duże sale konferencyjne, dla 200 osób każda. Nowo powstałe sale konferencyjne połączone byłyby z centrum Spa szklanym łącznikiem na wysokości parteru i pierwszego piętra. Projekt zawiera także lokalizację parkingów dla gości hotelowych (120 miejsc) w strefie wjazdowej. Przewidziano również miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Zakłada się, iż jest to wystarczająca liczba miejsc parkingowych, uwzględniając także jednodniowe przyjazdy gości do spa. W południowej części opracowania zaprojektowano także 10 miejsc parkingowych dla pracowników centrum biznesowego. Nie dla wszystkich zabezpieczyć należy miejsce postojowe, dużą grupę pracowników bowiem stanowić będą obecnie bezrobotni mieszkańcy Piotrówka, którzy dystans pomiędzy domem a pracą pokonają pieszo ze względu na niedużą odległość, oraz osoby bez samochodu.

Teren przed pałacem stanowiłby przestrzeń półprywatną, dostępną dla każdego. Akcentem wejściowym na teren założenia będą dwie bramy wjazdowe (czytelne ich pozostałości). Projektuje się stworzenie strefy wejściowej oraz regulację infrastruktury komunikacyjnej wewnątrz założenia pałacowo-folwarcznego. Przez wejściem do pałacu zaprojektowano fontannę wykonaną z piaskowca, dookoła której usytuowano stylowe ławki, lampy oraz pojemniki na odpady. Wytyczone zostały nowe ciągi komunikacyjne – utwardzone, wykonane z kostki granitowej, z lampami zagłę-

bionymi w chodnikach. Bogate nasadzenia kwiatów (zwłaszcza w okresie letnim) dodatkowo podkreślałyby magię tego miejsca na wzór ogrodów francuskich. Wyjście z pałacu tarasem od strony ogrodu zaakcentowane zostało przez zieleń niską uporządkowaną, natomiast oddalając się w stronę grodziska – regularne formy zmieniałyby się w naturalnie rosnące formy zieleni.

Stawy oraz tereny z nimi sąsiadujące byłyby również ogólnodostępne, z wytyczonymi ciągami pieszymi i szlakiem rowerowym prowadzącym na Jańską Górę. Tam znajduje się wieża Bismarcka, zaprojektowana jako punkt widokowy. Ważnym akcentem jest połączenie ścieżek z grodziskiem znajdującym się na sztucznej wyspie¹¹.

W północnej części założenia umieszczono park zabaw dla dzieci wyposażony w zjeżdżalnię, piaskownicę, huśtawki, zestawy zabawowe i sprawnościowe. Całość ogrodzono niskim płotkiem, tak aby zapewnić maksymalne bezpieczeństwo dzieciom z niego korzystających. Na terenie placu zabaw zlokalizowano miejsca siedzące dla opiekunów. Zaproponowano nasadzenie drzew, by stworzyć zacienione miejsca zabaw dla dzieci.

Uzupełnieniem zagospodarowania terenu, wykorzystując ukształtowanie, malownicze położenie wśród stawów, jest stworzenie pełnowymiarowego, 18-dolkowego pola golfowego, z pełną obsługą (w tym asystenci gracza) oraz domkiem klubowym.

10. Podsumowanie

Ciekawe ukształtowanie terenu, dobra lokalizacja, bogactwo obiektów dziedzictwa architektonicznego i piękno przyrody od zawsze stanowiły elementy przemawiające za chęcią odwiedzenia konkretnego miejsca. Dolny Śląsk jest obszarem bogatym w założenia pałacowo-folwarczne czy pałacowo-parkowe. Niestety, wiele z tych miejsc jest mało znane potencjalnemu turyście. Do takich należy założenie pałacowo-folwarczne w Piotrówku. Projekt rewaloryzacji omawianego zespołu ma na celu zarówno przywrócenie świetności, jak i nadanie nowych funkcji w celu ożywienia całego założenia i miejscowości, w której się ono znajduje.

Po przeprowadzonych analizach należy podkreślić duży, niewykorzystany potencjał turystyczny Piotrówka (określony jako możliwości rozwojowe tej niewielkiej wsi). Atutem miejscowości jest jej położenie w niewielkiej odległości od Wrocławia, od góry Sobótka i projektowanej drogi S5 w kierunku Kłodzka. Zaproponowane w koncepcji rewaloryzacji założenia folwarczno-pałacowo-parkowego centrum biznesowego wraz z innymi funkcjami towarzyszącymi stanowić będzie element odnowy wsi Piotrówek. Stworzone zostaną nowe miejsca pracy. Rozwiązanie to znacząco zmieni wizerunek samej wsi, ale również całej gminy. Proponowane

¹¹ P. Fabiańska, *Funkcje i walory krajobrazowe parkowych założeń podworskich – budowanie w pięknym krajobrazie*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2004.

przywrócenie dawnego kształtu folwarku przez wprowadzenie nowych obiektów kubaturowych korzystnie wpłynie na jego funkcjonowanie oraz odbiór wizualny w kontekście kompozycji urbanistyczno-architektonicznej. Wprowadzone nowe funkcje obiektów uatrakcyjnią cały kompleks, który służyć będzie nie tylko ludziom biznesu, ale także indywidualnym turystom, oczekującym odpowiedniego zaplecza turystycznego (budynki hotelowe, zespół gastronomiczny, centrum spa, zespół sportowo-rekreacyjny). Wyznaczone nowe ścieżki komunikacji pieszej znajdujące się na obszarze dawnego założenia parkowego, powiązane z wyspą, na której znajduje się historyczne grodzisko, stworzą możliwość lepszego poznania tego terenu, występujących na nim atrakcji i bezkolizyjnego przemieszczania się. Spójna koncepcja infrastruktury komunikacyjnej wyznaczonymi ciągami ruchu samochodowego, pieszego oraz rowerowego w znaczący sposób korzystnie wpłynie na układ komunikacyjny całej miejscowości.

Literatura

- Davidson R., Cope B., *Turystyka biznesowa*, POT, Warszawa 2003.
- Fabiańska P., *Funkcje i walory krajobrazowe parkowych założeń podworskich – budowanie w pięknym krajobrazie*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2004.
- Gonda-Soroczyńska E., *Funkcja turystyczno-rekreacyjna wsi*, Acta Scientiarum Polonorum, Architectura, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2008.
- Kamiński Z.J., *Współczesne planowanie wsi w Polsce – zagadnienia ruralisty*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej w Katowicach, Katowice 2008.
- Kuncaitis M., *Smutek i radość barona Ulricha*, „Miesięcznik SUDETY” 2004, nr 10 (43).
- Łuczyński R.M., *Zamki i pałace Dolnego Śląska – Wrocław i okolice*, Wydawnictwo Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1997.
- Plich J., *Leksykon zabytków architektury Dolnego Śląska*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 2005.
- Raport MICE Poland, *Turystyka biznesowa w Polsce*, opracowanie: mgr Iwona Kulesza przy współpracy: mgr. Witolda Bartoszewicza, dr. Krzysztofa Łopacińskiego, dr. Teresy Skalskiej, Warszawa 2008.
- Rózycki P., *Podstawy turystyki*, Wydawnictwo Proksenia, Kraków 2009.
- Skuratowicz J., *Pałac w Piotrówku w dawnym powiecie dzierzoniowskim*, studium historyczno-architektoniczne wykonane na zlecenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Poznań 1983.
- Załęski J., *Gmina Jordanów*, Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze, Wrocław 1983.

POSSIBILITIES AND BARRIERS IN THE FUNCTIONAL-SPATIAL TRANSFORMATIONS OF PIOTRÓWEK VILLAGE – CASE STUDY

Summary: The study shows the results of research in the village of Piotrówek, conducted for the purpose of estimating the possibilities and barriers in its functional-spatial transformations. Research involved the evaluation of the village with regard to revalorization,

especially of the palace and park complex located there. The currently devastated neoclassical palace along with adjacent, partially inhabited buildings was adapted in project designs for an entirely new purpose, taking into account the possibilities for developing rural tourism, recreation, as well as didactic and commercial services. The design acknowledged the revalorization of selected cubature objects, the revitalization of the park landscape, the modernization of the communication system, the introduction of landscape architecture elements.

Keywords: village, Piotrówek, functional-spatial transformations, possibilities for development, development barriers.