

SŁAWOMIR GZELL

Politechnika Warszawska

**BARIERY ROZWOJU MAŁYCH MIAST
W ŚWIETLE WYMOGÓW URBANISTYCZNYCH
(PRZYKŁAD MAŁYCH MIAST REKREACYJNYCH)**

Abstract: Barriers in Small Towns Development (Small Recreational Towns as Example). Small-town urbanity is a phenomenon rooted in the beauty of the small scale which allows for a concentration of efforts towards positive qualitative changes and improvements in standards instead of quantitative emphasis.

There is no doubt that positive small-town urbanity appears in the newly-built recreational towns, which seems to be its main vehicle. This is due to such prerequisites behind the emergence of those towns as: organic, simple, nature-oriented life, good environmental conditions, spatial identity, *etc.* Thanks to these small town of today is evolving to become an interesting residential environment peopled with permanent or temporary dwellers.

In general we can say that the traditional shaping of small town today is the effect of a turn-away from that understanding of economic problems which the economy separately from social issues. Consequently, the ideology of urban development changed. There are some ways to implement the new postulates (and the same to overcome development barriers), for example: co-participation of users in the process of creating and using town space, paving the way for desirable phenomenon called aestheticism created from the grassroots. Sometimes results of implementation are not good enough, because of incomplete application of aforesaid concept, polarization of social phenomena beyond the powers of a town planner or sociologist, persistent absence of an appreciation of the values provided by small town. However, the failure of respective programmes must not signify the failure of the idea itself.

1. Potrzeba istnienia małych miast rekreacyjnych

Nie raz już twierdzono, a za każdym razem słusznie, że małe miasta mogą szukać szansy rozwoju stając się centrami (ośrodkami) rekreacji. Oczywiście muszą spełniać wiele warunków, z których za podstawowy trzeba uznać

posiadanie przez małe miasto walorów, takich jak: położenie w interesującej krajobrazowo okolicy, klimat sprzyjający wypoczynkowi, zabytki, usługi wszelkiego rodzaju, łatwość dojazdu, itp.

Małymi miastami zajmujemy się nie tylko z powodu chęci poprawy życia w każdym z nich, ale i punktu widzenia gospodarki narodowej, w tym gospodarki przestrzennej. Wynika to z konieczności równoważenia warunków życia na terenie Polski, przez zapewnienie równomiernego rozwoju całego obszaru kraju, nie tylko pasów i węzłów intensywnej urbanizacji, ale i pól między nimi, gdzie właśnie leżą miasta małe, a wśród nich i potencjalne małe miasta rekreacyjne. Takie myślenie jest wypełnieniem postulatu rozprzestrzeniania czynników rozwoju poza duże i wielkie miasta, największych beneficjentów przemian ustrojowych. Rolą władz i mieszkańców małych miast, planistów i architektów byłoby więc działanie takie, żeby potem, gdy produkt pracy będzie gotowy, chcieli się do tych miast skierować ludzie szukający wypoczynku.

Będzie to możliwe wtedy, jeśli w procesie projektowania dla małego miasta każda jego właściwość, określona jako walor rekreacyjny, zostanie wykorzystana. Z praktyki wiadomo, że wykorzystanie ich jest połączone z pokonaniem pewnych barier. Pojawiają się one, gdyż obywatele małych miast, żyjących na ogół w stagnacji gospodarczej, nie są świadomi tego, że pewne właściwości tych miast mogą być już dziś wyzyskane i że to właśnie może być początkiem rozwoju miasta w przyszłości.

Należy nadmienić, że określenie „bariera”, choć nawiązuje do używanego określenia „próg rozwojowy”, nie wiąże się bezpośrednio z pracami dotyczącymi analizy progowej, prowadzącej do określenia optymalnego wariantu rozwoju miasta. Określenie „bariera” dotyczy zagadnień związanych z zachowaniami mieszkańców miasta, podczas gdy zakres analizy progowej, w swym oryginalnym wydaniu, bazując na badaniu kosztów wykluczył z niej ocenę zjawisk społecznych i estetycznych.

W mieście małym można mówić w zasadzie tylko o jednym takim zjawisku, jakie widzi analiza progowa. Jest nim podjęcie decyzji stwierdzającej, czy opłaca się spowodowanie rozwoju miasta czy też jest to zbyt kosztowne i nieopłacalne. Decyzja taka podjęta w skali kraju, regionu, województwa czy gminy może uruchomić mechanizmy, które w dużym mieście są mniej wyraźne, a mianowicie mechanizmy odczuć społecznych.

2. Bariery natury społecznej

Można dokonać próby uszeregowania zjawisk wiążących działania w przestrzeni ze zjawiskami społecznymi. Zjawiska, zgodnie z zapowiedzią,

będą nosiły nazwę barier. Nazwa ma znaczenie symboliczne, łączące różne sfery działania: tę mówiącą o kosztach i tę opisującą działanie ludzi. Będą to bariery, których przekroczenie, czy zrozumienie warunkuje powstanie małego miasta rekreacyjnego.

- 2.1. Bariera pierwsza – określenie czynnika miastotwórczego. Wyznacza go rachunek ekonomiczny. Gdy wynik analiz jest pozytywny, miasteczko w konsekwencji uzyskuje status miasta rekreacyjnego. W razie analizy negatywnej, wynik warto skorygować zrozumieniem racji wyższego rzędu. Jest nią prawo każdego miasta do rozwoju, a przynajmniej do otrzymania szansy rozwijania się. Dopiero po uwzględnieniu i rozpatrzeniu tego zastrzeżenia, można ewentualnie wykluczyć z kręgu zainteresowania, a w rezultacie często i z sieci osadniczej te małe miasta, które nie mają żadnych szans przeżycia. Podsumowując: określenie czynnika miastotwórczego jest dla małego miasta przekroczeniem bariery wyjścia z zapomnienia i dostania się w krąg zainteresowań planistów. Jest pierwszym impulsem warunkującym rozpoczęcie procesu wzrostu miasta.
- 2.2. Bariera uznania i chęci wykorzystania czynnika miastotwórczego (w rozważanych przypadkach jest to bariera uznania rekreacji jako tego czynnika). Zakładając, że pojawia się odpowiedni inwestor (inwestorzy), albo że miasto samo uzyskuje niezbędne środki, następuje teraz etap, w którym pojawiają się (ogólnie rzecz ujmując) projektanci. Dobrze jest, jeśli traktują zadanie zaprojektowania małego miasta rekreacyjnego, jak zadanie specjalne. Oznacza to, że dokładają starań, aby powstał projekt unikalny, ale nie za cenę tworzenia form dziwnych lub przeskalowanych obiektów. Niepowtarzalność nowego miasta rekreacyjnego powinna wyrastać z niepowtarzalności atmosfery, którą każde miasto już ma. Źródłem jej mogą być ludzie żyjący tu stale lub przyjeżdżający, formy budynków, otaczający krajobraz, specyficzny koloryt, światło. Architekt musi więc odnaleźć to, co w charakterze miasta jest najważniejsze, dokonać adaptacji i z tej materii stworzyć miasto. Odkrycie elementu tworzącego oblicze miasta i adaptacja w projekcie nowego miasta będzie przekroczeniem kolejnej bariery. Rola opinii społecznej podpowiadającej architektowi właściwe rozwiązanie jest tu właściwie nie do przecenienia.
- 2.3. Bariera przyjęcia projektu – początek budowy. Jest to moment kluczowy i najtrudniejszy. Łączy w sobie decyzje ekonomiczne i jednocześnie wymaga zrozumienia społecznego. Pierwszy element jest oczywisty, drugi wymaga komentarza. Początek budowy małego miasta rekreacyjnego wymaga od jego mieszkańców wielu wyrzeczeń. Przestaje istnieć świat do którego przywykli, często niewygodny, ale sprawdzony. Idące „nowe” już nieznanne i chociaż mieszkańcy są zadowoleni z tego, że miasto rozwija

się, to jednak atawistyczny strach przed nieznanym, czasem nie pozwala na zaakceptowanie przemian. Poza tym wyniki robót budowlanych nie są na początku zbyt efektywne. Prace inżynierskie, wyprzedzające inne posunięcia, paraliżują życie miasteczka. W tym kontekście widać, że wraz z przygotowaniem placu budowy *sensu stricte* niezbędne jest przygotowanie do budowy lokalnej społeczności (kampania wyjaśniająca organów administracji, praca organizacji społecznych).

Mieszkańcy miasta rekreacyjnego muszą mieć ponadto świadomość tego, że będą żyć w świecie odmiennym od innych. Znaczy to, że ich miasto będzie miało nowe oblicze i że ten nowy kształt przestrzenny jest towarem na sprzedaż. Powinien to wiedzieć każdy mieszkaniec, mając jednocześnie przeświadczenie, że towar ten jest w najwyższym gatunku. Tak więc: zrozumienie form użytych przez projektanta, kształtującego oblicze małego miasta rekreacyjnego jest przejściem bariery, pozwalającym mieszkańcom na pracę opartą na przekonaniu, że to co się robi jest właściwe, a więc na pracę dobrą.

- 2.4. Bariera gotowości mieszkańców do podjęcia zadania. Przekroczenie tej bariery, to stworzenie w mieście rekreacyjnym odpowiednich dla niego form wypoczynku i właściwej atmosfery. Składa się na to właściwie wszystko, od formalnej organizacji życia wczasowiczów do stosunku, jaki będzie przejawiał każdy stały mieszkaniec miasta do każdego przybysza. Bogaty wachlarz propozycji spędzenia czasu stworzony przez mieszkańców, dostosowany do charakteru regionu, w którym miasto leży, elastyczność programu dostosowana do różnych gustów i upodobań (lecz zawsze pozostająca w ramach możliwości miasta) to również czynniki, pomagające w przejściu omawianej bariery. Dokona się to wtedy, jeśli miasto nie będzie uzależnione np. od mody nakazującej pewnym grupom ludzi bywanie w tej miejscowości, ale w następnym roku już gdzie indziej. Miasto będzie za wspomnianą barierą, jeśli to ono narzuci modę przebywania w nim, przy czym dzięki wyraźnemu oferowaniu określonych atrakcji gośćmi będą tylko ich miłośnicy, a nie osoby przypadkowe.

Powyższe omówienie barier występujących w rozwoju małych miast rekreacyjnych sugeruje, że uznano za prawidłową możliwość samoregulacji systemów miejskich. Tak jest w istocie. Zdolność rozładowywania napięć pojawiających się w historii tworzenia miasta przez siły wewnętrzne, a chodzi przede wszystkim o siły tkwiące w lokalnych społecznościach, jest oczywista. Po prostu część użytkowników miasta, to zawsze użytkownicy czynni, jednostki przeprowadzające zmiany cech fizycznych miasta, modyfikujące je. Ich stosunek do władzy miejskiej wyraża się w żądaniach. Dotyczą one takiego usprawnienia funkcjonowania miasta, które zapewniłoby im łatwiejsze wykonanie ich działalności.

3. Bariery natury technicznej

Na podstawie powyższych rozważań można powiedzieć, że dziś rozwój małego miasta może zapoczątkować tylko impuls z zewnątrz, który zlikwiduje w mieście blokadę wstrzymującą działanie sił wewnętrznych.

Mówiąc o tym, że rozwój małego miasta zależy od zlikwidowania barier tworzonych przez mechanizmy odczuć społecznych, należy pamiętać o wszystkich pozostałych czynnikach ograniczających ten rozwój. Są to, m.in. czynnik.:

- czasu, związany z powolnością przemian w strukturach zagospodarowania przestrzennego,
- środków realizacyjnych;
- środowiska przyrodniczego, wynikający z analizy warunków środowiska, wskazującej na możliwość tempa przekształceń.

Wydaje się jednak, że nie te czynniki decydują o możliwościach rozwoju małego miasta. Pochodzą one bowiem ze strefy „technicznych” problemów gospodarowania przestrzenią i są rozwiązywalne za pomocą narzędzi dobrze znanych. Nie są natomiast do końca zbadane (i chyba nie mogą być zbadane do końca) procesy socjologiczne, jakie zachodzą w małym mieście stojącym przed szansą przyspieszenia swojego rozwoju. Dlatego – większa niż ze strony innych czynników możliwość zaistnienia niespodziewanych zdarzeń, a więc i potrzeba dokładniejszych badań zapobiegawczych.

4. Udoskonalanie przestrzeni małych miast rekreacyjnych

Obserwacja kierunku rozwoju małych miast (tych, które rozwijały się w sposób prawidłowy) wskazuje, że najważniejsze momenty w tym rozwoju łączą się z inicjacją tego procesu i z dojściem miasta do progu wypełnienia ilościowego. Po jego przekroczeniu miasto powinno się rozwijać tylko przez zmiany jakościowe. Rozpatrzmy trzy kwestie: a) impulsu początkowego, powodującego rozwój miasta na podstawie nowych założeń funkcjonalnych, b) określenia pojemności środowiska miejskiego, c) użycia form optymalnych dla miasta i jednocześnie dla funkcji, jakiej mają służyć.

Ad. a. Potrzeba istnienia impulsu inicjującego proces nie jest kwestionowana. Jednak określenie tego, jak impuls ten ma wyglądać jest ciągle w stadium dyskusji. W polskim piśmiennictwie wachlarz propozycji jest szeroki: od stwierdzeń zaprzeczających osiągnięcie jakiegokolwiek rezultatu, do prób działań praktycznych. Te ostatnie są oczywiście najbardziej potrzebne, gdyż dostarczają najciekawszych informacji.

W omawianym procesie szczególną rolę mogą odgrywać plany regionalne. Kompleksowość ujęcia tematu zapewnia możliwość ustrzeżenia się od tylko przyczynowego potraktowania wielu elementów planu. Nawet jeśli koncepcja ogólna planu jest bardzo syntetyczna, istnieje możliwość uzupełnienia jej opracowaniami gałęziowymi, np. przez zwrócenie uwagi na przydatność regionu dla rekreacji, wskazywanie potencjalnych obszarów rozwoju turystyki, określenie zasobów krajobrazowych i ich waloryzacji. Wykorzystanie wniosków z tego płynących, to danie miastom początkowego impulsu rozwoju. Nie bez znaczenia są też prace dotyczące poszczególnych małych miast. Mogą to być prace studialne, projekty planów zabudowy itp.. Łączy je jedna cecha – wskazują na możliwość zapoczątkowania rozwoju małego miasta po ulokowaniu w nim urządzeń dla rekreacji.

Ad. b. Jednocześnie z likwidacją przyczyn blokujących możliwość przebycia bariery rozwoju (a tym właśnie jest dla małego miasta pójście za wskazaniem wypływającymi z działania impulsu początkującego rozwój) konieczne staje się określenie progu wytrzymałości na zmiany ilościowe. Jest to granica, od której w małym mieście powinien zachodzić już tylko rozwój jakościowy. Niewłaściwe przekroczenie progu (ilość a nie jakość) musi spowodować niekorzystne zmiany w środowisku małego miasta. Mieszkańcom zmiany te (początkowo) nie zaszkodzą, może nawet nie zauważą ich, człowiek bowiem ma zdolność przystosowania do zmieniającego się środowiska. Inaczej jest z miastem, gdyż jest ono strukturą mało podatną na przekształcenia.

Jak długo może toczyć się ten niekorzystny proces? Teoretycznie, aż do zniszczenia miasta. Optymistycznie przywoływane rozwiązania technologiczne mogą tylko łagodzić symptomy kryzysu, ale nie mogą wpływać na przyczynę, która go wywołuje i nadmierną ilościowo eksploatację środowiska małego miasta. Należy się obawiać, że dziś wskazówką dla działań ochraniających je, mogą być apele o rozumną oszczędność w czerpaniu z jego bogactw.

Ad. c. „Im lepsza fizyczna natura przedmiotu, tym łatwiej go użytkować”. Tak więc dążenie do udoskonalenia form projektowych dla określonego miasta ma wyraźny cel. Jest nim utrzymywanie na odpowiednio wysokim poziomie walorów jego struktury funkcjonalnej. Poza tym należy pamiętać, że miasto jako działający system elementów, do niezbędnego podnoszenia sprawności tego działania wymaga równomiernego ulepszania każdego z nich. W małych miastach polskich, mających z reguły interesujący, zabytkowy układ przestrzenny, będzie to polegało na zachowywaniu charakterystycznych cech, skali i tradycji budowlanej.

Nie można dokonać tego bez odkrycia wewnętrznej logiki form przestrzennych miasta. Tworzenie nowych form, właściwych w tym mieście, będzie możliwe po zrozumieniu genezy form tradycyjnych. Aby ustrzec się przed nie-

korzystnymi zmianami w środowisku konieczne jest podejmowanie starań o definiowanie kształtów budynków jak najwcześniej, już w planie miejscowym. Będzie wtedy dostatecznie dużo czasu na dokonanie korekt i usuwanie usterek, natury funkcjonalnej i estetycznej.

5. Wnioski ogólne

Odtworzenie tradycyjnego kształtu przestrzennego małego miasta jest możliwe dzięki lokowaniu w nim zespołów związanych z przyjętym dla miasta czynnikiem miastotwórczym. Zespoły te uzupełniają strukturę przestrzenną małego miasta. Daje się ona definiować w sensie urbanistycznym, a jej kanwą jest czytelny element krystalizujący. Dominujące w miasteczku formy architektoniczne noszą cechy jednorodności z istniejącym w mieście elementem krystalizującym. Należy dodać, że zarówno on, jak i znajdujące się w polu jego grawitacji rozwiązania architektoniczne nie należą do grupy konkurującej ze środowiskiem naturalnym, w jakim się znajdują. Ze stwierdzeń tych wynikają następujące wnioski natury ogólnej:

- 5.1. Plan małego miasta powinien powstać jako jedna całość, najlepszym rozwiązaniem jest tworzenie na bazie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „planu zabudowania miasta”, zawierającym dyspozycje ukształtowania miasta w trzecim wymiarze.
- 5.2. Małe miasto powinno być zaopatrzone w miejscowe przepisy budowlane, zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 5.3. Nad wprowadzaniem w życie postanowień planu i miejscowych przepisów budowlanych powinien czuwać fachowiec – architekt, wyposażony w odpowiedni mandat prawny.
- 5.4. Budowa miasta, w sensie fizycznym, powinna być wykonywana przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa.
- 5.5. Równoległe z pracą nad kształtem miasta powinna postępować praca z jego społecznością. Oprócz wspomianej już pracy informacyjnej trzeba myśleć o odmładzaniu miasta, przeciwdziałaniu wyjazdom młodych mieszkańców i przyciąganiu innych ich rówieśników, specjalistów w dziedzinach niezbędnych dla miasta. Należy przeprowadzać ukierunkowane podnoszenie poziomu wykształcenia, podnosić poziom kulturowy mieszkańców i upowszechniać nowe wzorce życia, nie mówiąc o staraniach dotyczących zamożności mieszkańców. Propozycji może być zresztą więcej.
- 5.6. Za tworzeniem krajowych programów rozwoju dużych miast, za czym idą decyzje dotyczące kosztów, powinien powstać krajowy program rozwoju miast małych. Opracowanie to zawierałoby typologię małych miast

i przyporządkowywałyoby typom poszczególne miasteczka. Dawałoby to pewność (zakładając oczywiście uzasadnione przesunięcia między grupami miast, jako realizację dynamicznego pojmowania planowania przestrzennego) prawidłowego toku prowadzenia późniejszych prac. Dokumenty uzupełniłyby plan przestrzennego zagospodarowania kraju w tym sensie, że wyrównałyby standard opracowań dla sieci osadniczej, w których leży większość małych miast.

- 5.7. Do przygotowania wytycznych dla planów miejscowych w zakresie kształtowania fizjonomii miasta niezbędne jest przeanalizowanie tych elementów, które w przyszłej pracy nad planem będą najważniejsze, to znaczy tych, które odgrywają w jego wyglądzie rolę kluczową. Dotyczy to szczególnie analiz określających charakter zabudowy miasta (formy powtarzające się i dominujące oraz rejestracja detalu), analiz związków gatunkowych i przestrzennych zieleni miasta z otaczającą je zielenią, analiz walorów architektoniczno-krajobrazowych miasta (panoramy i widoki oraz zapis wartości kulturowych), analiz obserwacji zwyczajów, zachowań, wyglądu mieszkańców i obserwacji życia miejskiego.
- 5.8. W związku z występowaniem, w interesujących nas małych miastach, wyjątkowych wartości kulturowych i koniecznością ich adaptacji (bez nich istniejące małe miasta nie mogą być pełnosprawnymi miastami rekreacyjnymi), niezbędne jest wykonywanie, dla tych miast, planów rewaloryzacji, a przynajmniej uwzględnianie tego zakresu prac w planach miejscowych.

6. Wnioski szczegółowe

Wymienione wnioski nie dotyczyły spraw, które są treścią płaszczyzny realizacji przestrzeni. Analiza projektów wykonanych dla miast pozwala na stworzenie modelu struktury małego miasta rekreacyjnego. Oto jego cechy:

- 6.1. Małe miasto rekreacyjne powinno wpisywać w swoją nową strukturę wszystkie formy krajobrazu przyrodniczego, jakie tworzą środowisko, w którym miasto leży. Szczególnie istotne jest związanie miasta z dominującą formą krajobrazową, tzn. tą, dzięki której miasto zyskało rangę miasta rekreacyjnego. Na przykład miasta leżące nad rzeką wpadającą do morza, za dominującą formę krajobrazową powinny uznać morze.
- 6.2. Rozwiązania komunikacyjne dla małych miast rekreacyjnych należy projektować tak, aby mogły przenosić zwiększające się okresowe obciążenia. Rozwiązania powinny cechować troska o środowisko, w jakim są realizowane. Dlatego, za niekorzystne należy uznać te, które zanieczysz-

czają środowisko wyglądem, hałasem, dymem i spalinami. Nie należy dążyć do likwidacji kołowej komunikacji wewnętrzniejskiej. Miasto oparte wyłącznie na ciągach pieszych czy pieszo-jezdnym jest do pewnego stopnia kalekie, a stopień oczyszczania go z punktów kolizji nie rekompensuje uciążliwości, jakie wprowadza. Nie dotyczy to komunikacji tranzytowej (nie tylko kołowej), która w każdym przypadku powinna opuszczać omawiane miasto oraz masowych ruchów adresowych do niego, które powinny być rozładowywane przed wejściem w centralną strefę miasta.

- 6.3. Jedną z obecnie obserwowanych kluczowych dolegliwości małych miast jest postępujące rozproszenie zabudowy. W przypadku przyszłych miast rekreacyjnych, położonych w zielonym środowisku przyrodniczym ważne jest, aby rozproszona zabudowa nie zniszczyła środowiska, przenikając doń i zajmując coraz większe obszary. Dlatego małe miasto rekreacyjne powinno mieć ściśle wyznaczone granice zabudowy (nie tylko obszar administracyjny). Dzięki temu forma krajobrazu naturalnego, a zwłaszcza forma dominująca, podstawa rozwoju miasta, nie zniknie wśród niezorganizowanej przestrzennej zabudowy. Na terenie wyznaczonym granicami zabudowy musi obowiązywać bezwzględna ochrona właściwych dla miasta form, gabarytów, kolorów i nastroju architektury, gdyż jest to podstawą wykształcenia jego prawidłowej fizjonomii.
- 6.4. W przestrzeni miejskiej powinien być widoczny podział na trzy części: śródmiejską, z przewagą funkcji usługowych, otaczającą ją część z przewagą zabudowy mieszkaniowej i strefę zewnętrzną. Część śródmiejska leży w centralnej strefie miasta. Można ją dzielić na dwa fragmenty. Pierwszy znajduje się w polu grawitacji elementu krystalizującego i powinny się tam znaleźć centrotwórcze funkcje miejskie. Drugi (czasami trzeba zastosować liczbę mnogą) znajduje się pod większym wpływem dominującej formy krajobrazu przyrodniczego, a przez analogię można mówić o polu grawitacji tej formy i będą tam się lokować inne śródmiejskie funkcje. Część miasta z przewagą zabudowy mieszkaniowej, będzie zajmować jego strefę pośrednią. W części tej (choć nie należy uważać tego za wymóg lub regułę) będziemy obserwować przewagę budownictwa rekreacyjnego typu małe pensjonaty, domy wakacyjne, itp. W strefie zewnętrznej należy spodziewać się przewagi budownictwa mieszkaniowego dla stałych mieszkańców, choć z pewnością znajdują się przybysze, którzy będą woleli przebywać wśród zabudowy luźniejszej.

Granica między strefą pośrednią i zewnętrzną, a tym samym między rodzajami zabudowy mieszkaniowej, choć może być przekraczana, to jednak powinna być wstępnie wyznaczona. Planowanie i realizacja inwestycji kubaturowych, nawet najdrobniejszych powinny ją uwzględniać,

gdyż jest ona jednym z elementów polityki gospodarowania przestrzenią, a ta ma za cel, jak najdalej idące uporządkowanie miasta.

Położenie zapewnia całemu miastu naturalny kontakt z otaczającymi formami krajobrazu przyrodniczego. Jednak plan miasta powinien uwypuklić wagę kontaktu między nimi a śródmieściem. Chodzi o stworzenie takiej sytuacji, żeby najbardziej zurbanizowana część miasta była jednocześnie maksymalnie połączona ze środowiskiem przyrodniczym, wzrokowo i funkcjonalnie. Jest to konieczne dla stworzenia takiego obrazu śródmieścia, żeby oczywiste stało się, że jest to śródmieście miasta rekreacyjnego.

- 6.5. Dominanty w strukturze małego miasta rekreacyjnego spełniają istotną funkcję, gdyż będąc w większości przypadków obiektami interesującymi turystów, ściągają stałych i czasowych mieszkańców miasta w swoje pobliże. Musi to mieć konsekwencje w kształtowaniu przestrzeni wokół nich. Jednocześnie, wyrastając ponad resztę zabudowy, powodują w sylwecie miasta wrażenie skupienia, zwarcia jej wokół siebie, a co za tym idzie zagęszczenia całej tkanki miejskiej. W naszym dążeniu do otrzymania wypełnionej struktury miejskiej, stojącej w opozycji do wolnych przestrzeni otaczających, dominanty są ogromnym sprzymierzeńcem.
- 6.6. Jeśli małe miasto rekreacyjne rozwija się na podstawie istnienia zespołów rekreacyjnej zabudowy mieszkaniowej typu sanatoryjnego (wszelkie dzielnice uzdrowiskowe, dzielnice wypoczynkowe, dzielnice hoteli) lub jeżeli w planie przewidziane są pola namiotowe, kempingi itp. to powinny być od niego radykalnie oddzielone w sensie przestrzennym. Przegrodą powinien być bufor hipsometryczny, fizjograficzny, zielony. Kontakt widokowy oddzielonych organizmów jest dopuszczalny, choć w przypadku gdy wygląd wspomnianych dzielnic nie przystaje do otaczającego krajobrazu, to powinny być przesłaniane. Przesłanką takich poczynań jest uznanie ich, w wymienionym przypadku, za element niszczący środowisko i usuwany z niego dostępnymi środkami. Granice zespołu zabudowy sanatoryjnej powinny być określone i nieprzekraczalne – kwestia rozproszenia występuje i tutaj.
- 6.7. Otrzymanie kształtu miasta rekreacyjnego, jaki proponuje opisany model wiąże się z podziałem procesu realizacji na poszczególne etapy. Zasady ich wyznaczania powinny uwzględniać przede wszystkim kolejność potrzeb miasta. Jednak, ogólne zasady budowy nowej struktury miejskiej powinny zawsze być honorowane. Zasady te to:
 - realizacja, w pierwszym rzucie, jądra miasta (a przynajmniej przestrzenne wyznaczenie jego docelowej formy) i porządkowanie granicy zabudowy miejskiej; dzięki temu otrzymamy ogólny zarys całego miasta rekreacyjnego;

- realizacja, w drugim rzucie, fragmentów miasta znajdujących się w polu grawitacji elementu krystalizującego;
- wypełnianie zarysowej struktury odpowiednimi elementami;
- wszystkie realizacje muszą się dokonywać z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do założonego terminu wejścia do eksploatacji; powstawanie zabudowy dla przybyszów powinno być stymulowane zanim miasto stanie w obliczu braku miejsc noclegowych; tylko takie działanie odegra rolę stymulującą rozwój miasta; tylko wtedy będzie można mówić, że rekreacja jest czynnikiem miastotwórczym.