Mariusz CHUDAK

PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ LESZNA W LATACH 1965-2000

Wprowadzenie

Kształtowanie się miasta i jego struktur przestrzennych jest długotrwałym procesem historycznym, który trwa nieprzerwanie od ich lokacji do dnia dzisiejszego, a także zachodzić będzie w przyszłości. W różnych okresach kulturowych powstawały poszczególne fragmenty miast podlegające następnie nieustannym przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym [Gałecki 1998]. Współczesny organizm miejski jest zatem rezultatem sukcesji powstających na tym samym miejscu faz rozwojowych, odpowiadających kolejnym formom gospodarczym [Pawuła-Piwowarczyk 1992].

W ostatnich dziesięciu latach, w wyniku przeobrażeń systemu społeczno-gospodarczego kraju, szybko zmieniał się krajobraz polskich miast. Przekształceniom ulegały układy poszczególnych sposobów i form użytkowania gruntów. Podstawowym celem było jak najszersze zaspokojenie ludzkich potrzeb, a w konsekwencji poprawa standardu życia mieszkańców. W procesie zmian rzeczywistej struktury wykorzystania gruntów w mieście szczególną rolę odgrywają władze samorządowe, które w zakresie decyzji planistycznych mają znaczną autonomię działania[1]. Do najważniejszych narzędzi stanowiących podstawę do kształtowania przestrzeni należą: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przepisem prawa lokalnego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

[1] Precyzuje to art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r., nr 13, poz. 74 ze zmianami).

przestrzennego gminy – akt tzw. kierownictwa wewnętrznego, tj. dokument wiążący organy i przedsiębiorstwa komunalne do prowadzenia określonej polityki przestrzennej, zgodnie z wytycznymi rady gminy[2]. „Studium" charakteryzujące się najwyższym stopniem ogólności, powinno wskazywać jedynie główne kierunki rozwoju przestrzennego miasta zarówno funkcjonalne, jak i geograficzne. Jest także swojego rodzaju wyznacznikiem aktualnych i przyszłych potrzeb mieszkańców oraz inwestorów w stosunku do terenów o różnym położeniu. Uszczegółowienie tych potrzeb w formie przeznaczenia gruntów następuje w drodze planu miejscowego[3].

Przez pojęcie: przeznaczenie terenu, w niniejszym artykule będziemy rozumieć funkcję określoną w dokumentach planistycznych. Stanowi ona nie tylko odzwierciedlenie założenia urbanistycznego, ale także wielu innych czynników: warunków fizjograficznych gruntu, konieczności ochrony przyrody i dóbr kultury, prawa własności itd. Od kilku lat w planowaniu przestrzennym uwzględnia się ponadto istnienie renty gruntowej, czyli możliwość uzyskiwania dodatkowych korzyści z tytułu lokalizacji. Władze gminy i poszczególni inwestorzy dążą bowiem do maksymalizacji dochodów z jednostki powierzchni gruntu, co skłania urbanistów do wyznaczania pod cele aktywizacji gospodarczej działek o najlepszej dostępności komunikacyjnej.

Celem artykułu jest przedstawienie zmian w planowanej strukturze przeznaczenia gruntów, jakie zaszły w wybranym mieście w latach 1965-2000. W okresie tym zastąpiono centralne zarządzanie gospodarką regułami wolnorynkowymi oraz przeprowadzono dwie duże reformy podziału administracyjnego kraju, w latach 1975 i 1999. Ponadto systematyczny przyrost liczby ludności, choć w ostatnim dziesięcioleciu wyraźnie ograniczony, determinował wzrost powierzchni rezerwowanej pod funkcje miejskie.

Przedmiot i podejście badawcze

Przedmiotem badań jest Leszno położone w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego, mniej więcej w połowie drogi pomiędzy Poznaniem a Wrocławiem. Na rozwój miasta, oprócz położenia

[2] Plan miejscowy oraz „Studium" sporządza się na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 ze zmianami).

[3] Ustawodawca wymaga zgodności ustaleń planu miejscowego ze „Studium" (art. 18 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

geograficzno-komunikacyjnego, istotnie wpłynęła jego pozycja w układzie administracyjnym kraju. Do roku 1975 Leszno było bowiem typowym ośrodkiem powiatowym, obsługującym rolnicze zaplecze. Od momentu uzyskania rangi stolicy województwa rozpoczął się jeden z najlepszych okresów w ponad 450-letniej historii miasta. Powstały wówczas prawie wszystkie instytucje wojewódzkie, z wyjątkiem organów sądowych[4]. Jednocześnie nadal funkcjonowało wiele powiązań specjalnych nawiązujących do systemu organizacji państwa sprzed 1975 r. na przykład w zakresie leśnictwa, kolejnictwa, wojskowości, bezpieczeństwa narodowego. Po kolejnej reformie administracyjnej, od 1999 r., Leszno jest siedzibą władz powiatu grodzkiego i ziemskiego oraz oddziałów zamiejscowych (delegatur) jednostek struktury administracji rządowej, które swoim zasięgiem działania obejmują oprócz dwóch powiatów leszczyńskich, także kościański, gostyński i rawicki. Leszno w roku 2000 jest zatem subcentrum administracyjnym w ramach nowego województwa wielkopolskiego.

Z reformami podziału administracyjnego kraju ściśle wiąże się sytuacja demograficzna miasta, a zwłaszcza wzrost liczby ludności. W Lesznie największy jej przyrost nastąpił w latach 1970-1980 (rys. 1). W okresie tym zwiększyła się o ponad 60% powierzchnia miasta (z 19,5 do 31,9 ha), co wpłynęło jednocześnie na wzrost liczby mieszkańców o około 2500. Znaczne zwiększenie się liczby ludności zawdzięcza się zatem sprzyjającej migracjom wyższej funkcji administracyjnej. Ludność do miasta napływała z terenów wiejskich, sąsiednich ośrodków powiatowych, a także z obszaru aglomeracji poznańskiej.

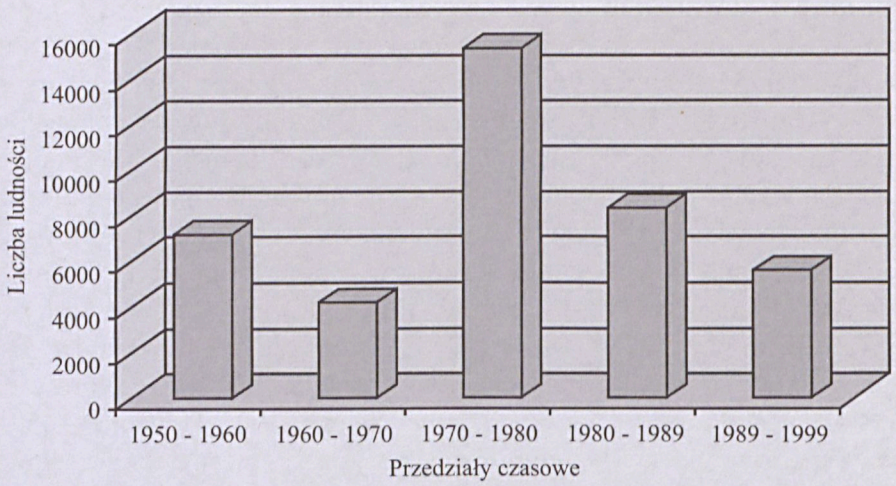
W żadnym innym okresie wzrost liczby ludności nie następował już z takim natężeniem. Według stanu na koniec 1999 r. Leszno zamieszkiwało ponad 63 300 osób. Minął zaledwie jeden rok od wdrożenia drugiej reformy podziału administracyjnego kraju, nie sposób więc jednoznacznie stwierdzić, jaki wpływ odegra ona na dalszy rozwój demograficzny Leszna.

Dla potrzeb badawczych miasto podzielono na 92 jednostki. Za podstawę podziału przyjęto system geometryczny (siatkę kwadratów). W wyniku takiego postępowania uzyskano 46 jednostek o powierzchni 49 ha oraz również 46 jednostek o powierzchni mniejszej aniżeli 49 ha[5].

---

[4] Część z nich zlokalizowano jednak w sąsiednich miastach: Kościanie (Urząd Statystyczny), Rawiczu (ZUS), Górze Śląskiej (WDI).

[5] Jednostki badawcze o powierzchni mniejszej aniżeli 49 ha położone są w sąsiedztwie granic administracyjnych Leszna.



Rys. 1. Zmiany liczby ludności w latach 1950-1999

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Leszna

Materiałem źródłowym były plany ogólne zagospodarowania przestrzennego miasta z lat 1965, 1982, 1993, plany ogólne gmin sąsiednich z lat sześćdziesiątych oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna" zatwierdzone w 2000 roku. Poszczególne plany miejscowe oraz „Studium" nieznacznie różniły się metodyką opracowania, w tym także w szczegółowości zapisów funkcji terenu. Wydaje się jednak, że różnice te nie wykluczają możliwości dokonywania porównań, a co najwyżej utrudniają postępowanie badawcze. Zadanie to znacznie ułatwiło sporządzenie klasyfikacji terenów miejskich uwzględniającej specyfikę badanego miasta.

Klasyfikacja funkcjonalna terenów w Lesznie

W literaturze przedmiotu nie istnieje jednolita klasyfikacja funkcji miejskich. Różni badacze za podstawę podziału przyjmowali bowiem odmienne kryteria. Powstała zatem znaczna liczba systematyzacji, o różnym stopniu szczegółowości, od bardzo prostych do złożonych, wyodrębniających od dwóch do kilkudziesięciu typów użytkowania ziemi[6].

[6] Klasyfikacje te mogą odnosić się również do przeznaczenia gruntów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W Polsce badania w tej problematyce zapoczątkował w roku 1948 K. Bromek[7], który w kolejnych swoich pracach wyróżniał od 7 do 39 rodzajów wykorzystania gruntów miejskich. Wprowadził do literatury pojęcie użytków technicznych, które oznaczają tereny zabudowy mieszkaniowej, fabryczne, górniczo-eksploatacyjne, przemysłowo-składowe oraz komunikacyjne w zakresie dróg i kolei. W roku 1965 H. Bartholomew dokonał podziału wszystkich gruntów na: zagospodarowane, wolne oraz wody. Do klasyfikacji tej nawiązał następnie W. Ostrowski [1966], proponując wyróżnienie na terenie miasta tylko dwóch klas zagospodarowania, tj. obszarów zabudowanych i obszarów niezabudowanych. Inne kryterium klasyfikacji przyjął A. Werwicki [1973], który dzielił mieszkalnictwo ze względu na stopień skupienia zabudowy: na luźną i zwartą. Wprowadził ponadto pojęcie usług jako samodzielnej kategorii użytkowania gruntów. Tereny sportowe, klasyfikowane do tej pory w grupie użytków technicznych, przyłączył do klasy zieleni, co wydaje się słuszne ze względu na ekologiczno-zdrowotny charakter tej funkcji.

Systematykę terenów miejskich, w podziale na 10 kategorii użytkowania, zaproponowała J. Grocholska [1974] w pracy nad czynnikami użytkowania ziemi w Warszawie. Rozróżniła po dwa typy: mieszkalnictwa (wielorodzinne i jednorodzinne), usług (nieuciążliwe i uciążliwe) oraz komunikacji (międzymiastową i ogólnomiejską). Ponadto wydzieliła administrację, przemysł wraz ze składami, zieleń i lasy, użytki rolne. Zastanawia wyodrębnienie z grupy usług funkcji administracji jako odrębnej kategorii. Powszechnie administracja uważana jest bowiem za formę usługi. Przegląd ważniejszych klasyfikacji można zamknąć podziałem zaproponowanym przez S. Liszewskiego [1977], który w pracy dotyczącej Łodzi zwrócił uwagę na trzy cechy terenu miejskiego: funkcję, fizjonomię i intensywność zagospodarowania. Wyodrębnił następujące formy przestrzennego zagospodarowania: tereny mieszkaniowe, produkcyjne, usługowe, komunikacyjne, zieleń i rekreację, inne zainwestowane, intensywne uprawy podmiejskie, użytki rolne, wody i nieużytki. W tej systematyzacji zwraca uwagę nowa forma użytkowania terenu – intensywne uprawy podmiejskie, które dotychczas klasyfikowano w obrębie kategorii – użytki rolne.

Opierając się na powyższych klasyfikacjach oraz uwzględniając charakter badanego miasta, a także aktualne tendencje w projektowaniu urbanis-

---

[7] Wykonana została wówczas mapa użytkowania ziemi dla Krakowa i obszarów przyległych w skali 1:25 000.

tycznym, proponuje się wyróżnienie 30 funkcji[8]: 1) mieszkalnictwo wielorodzinne (MW), 2) mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), 3) mieszkalnictwo zagrodowe (MR), 4) usługi handlu i gastronomii (UHG), 5) usługi oświaty (UO), 6) usługi kultury (UK), 7) usługi administracji (UA), 8) usługi zdrowia (UZ), 9) usługi rzemiosła (UR), 10) usługi dla rolnictwa i leśnictwa (URL), 11) usługi turystyczne (UT), 12) usługi inne (UI), 13) przemysł spożywczy (PS), 14) przemysł niespożywczy (PNS), 15) przemysł inny (PI), 16) użytki rolne (RP), 17) uprawy ogrodnicze (RO), 18) zieleń leśna (ZL), 19) ogrody działkowe (ZD), 20) cmentarze (ZC), 21) zieleń parkowa (ZP), 22) tereny rekreacyjno-sportowe (ZRS), 23) tereny komunikacji drogowej (KD), 24) tereny komunikacji kolejowej (KK), 25) tereny komunikacji lotniczej (KL), 26) tereny obsługi komunikacyjnej (KS), 27) tereny związane z hydrologią (H), 28) tereny związane z energetyką (E), 29) tereny górnicze (G), 30) nieużytki (N)[9].

W podziale tym wyróżniono usługi, wyodrębniając dziewięć typów tej działalności. Mają one bowiem stymulujące znaczenie dla rozwoju miasta. Różnorodność usług jest także warunkiem zaspokojenia znacznej części potrzeb mieszkańców i podmiotów gospodarczych.

Uzyskane wyniki pomiarów dla 30 wyodrębnionych funkcji można swobodnie sumować i agregować, na przykład poszczególne typy mieszkalnictwa, usług, przemysłu czy komunikacji w jedną klasę.

---

[8] Poszczególne funkcje należy rozumieć w kategorii brutto, co oznacza, że obejmują one również tzw. przeznaczenia dopuszczalne (np. tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo wielorodzinne to suma powierzchni zarezerwowanej dla zabudowy mieszkaniowej, wraz z zielenią osiedlową, drogami dojazdowymi, parkingami, garażami i małymi placówkami usługowymi).

[9] Systematyzacja ta w znacznym stopniu nawiązuje do ustaleń analizowanych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Inaczej przedstawiono przemysł, dla którego wyróżniono trzy klasy: spożywczy, niespożywczy oraz inny (w rozumieniu „bliżej nieokreślony"). Rozróżnienie takie ma szczególny sens dla Leszna, które stanowi centrum rolniczego regionu. Odwrotne postępowanie zastosowano dla terenów szeroko rozumianej energetyki. W jedną funkcję (E) włączono elektroenergetykę, energetykę cieplną i gazową. Wynika to z niewielkiego udziału tych form zagospodarowania w planowanej strukturze przeznaczenia gruntów w mieście. Tereny rekreacyjno-sportowe funkcjonują natomiast w opracowaniach planistycznych jako usługi sportu. Wydaje się jednak, że w tym przypadku trudno jednoznacznie stwierdzić, że jest to forma usługi. Często nie zachodzi bowiem zjawisko tzw. świadczenia jednego podmiotu na rzecz drugiego. Z kolei wysoki udział zieleni, który jest zazwyczaj charakterystyczny dla terenów sportowych, skłania do zakwalifikowania tych obszarów do kategorii: zieleń rekracyjno-sportowa.

W artykule stosowane są także pojęcia użytków technicznych i użytków ekologicznych jako dwóch przeciwstawnych kategorii przeznaczenia gruntów. Przez pojęcia użytków technicznych[10] rozumiemy obszary, które poprzez działalność transformacyjną człowieka w stosunku do środowiska naturalnego powinny być trwale zainwestowane. Inaczej mówiąc, są to grunty zarezerwowane dla funkcji miejskich: mieszkalnictwa, usług, przemysłu, komunikacji, górnictwa, obsługi technicznej miasta oraz rekreacji i sportu. Użytki ekologiczne natomiast to tereny wolne od zabudowy, czyli nieprzewidziane do zagospodarowania użytkami technicznymi. Do tej grupy będziemy zaliczać uprawy rolno-ogrodnicze, szeroko rozumianą zieleń miejską, lasy i nieużytki.

Działania planistyczne w latach 1965-2000 podstawą rozwoju przestrzennego Leszna

Przeznaczanie gruntów pod poszczególne cele wykazuje zmienność w czasie i przestrzeni. Zjawisko to z większym lub mniejszym natężeniem występuje we wszystkich miastach, niezależnie od ich wielkości czy położenia geograficznego. Wzrost powierzchni przeznaczanej pod użytki techniczne, a tym samym kurczenie się terenów otwartych (niezabudowanych) jest jednym z czynników determinujących rozwój społeczno-gospodarczy miasta. Przekształcenia planowanej struktury funkcjonalnej są problemem złożonym i nie polegają jedynie na zastępowaniu użytków ekologicznych terenami mieszkaniowymi, przemysłowymi, usługowymi lub komunikacyjnymi. W procesie tym istotne są także zmiany wielkości powierzchni zarezerwowanej pod poszczególne formy czy typy zabudowy oraz stopień dywersyfikacji projektowanej przestrzeni miasta.

W strukturze przeznaczenia gruntów, wyznaczonej na podstawie dokumentów planistycznych obowiązujących w 1965 r. (por. tabela), zdecydowanie przeważały w Lesznie użytki rolne, dla których zarezerwowano aż 47% badanej powierzchni. Dzisiejsze peryferia miasta należały wówczas do sąsiednich wsi, a jedyna występująca tutaj zabudowa miała charakter zagrodowy. Plany zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich zakładały natomiast w latach sześćdziesiątych dalsze utrzymanie użytkowania

[10] Pojęcie to zastosowali w swoich pracach również R. Mydel [1977] i W. M. Gaczek [1992].

Struktura przeznaczenia gruntów w Lesznie według dokumentów planistycznych z lat 1965-2000

Funkcja w planie (studium)	1965		1982		1993		2000	
	powierzchnia (w ha)	udział (w %)	powierzchnia (w ha)	udział (w %)	powierzchnia (w ha)	udział (w %)	powierzchnia (w ha)	udział (w %)
MW	85,1	2,67	254,6	7,98	289,7	9,08	221,7	6,95
MN	233,6	7,32	456,7	14,32	496,7	15,57	624,5	19,58
MR	19,6	0,61	36,6	1,15	55,5	1,74	87,5	2,74
UHG	5,9	0,18	0	0	7	0,22	80,1	2,51
UO	27,2	0,85	21,2	0,66	55,9	1,75	46,1	1,44
UK	4,5	0,14	1,8	0,06	4,5	0,14	6	0,19
UA	15,3	0,48	16,6	0,52	19	0,6	24,2	0,76
UZ	4,1	0,13	30,5	0,96	21,9	0,69	18,9	0,59
UR	0	0	0	0	33,8	1,06	10	0,31
URL	0,3	0,01	2	0,06	18,1	0,57	9,1	0,28
UT	0	0	0,3	0,01	44,4	1,39	153,5	4,81
UI	2,4	0,07	33	1,03	23,4	0,73	183	5,74
PS	23,2	0,73	28,1	0,88	31,6	0,99	24,9	0,78
PNS	7,8	0,24	120	3,76	125,8	3,94	85,2	2,67
PI	133,1	4,17	129,9	4,07	80,1	2,51	28,6	0,9
RP	1507,5	47,26	899	28,18	805,6	25,25	565,3	17,72
RO	162,2	5,08	70,8	2,22	52,5	1,64	27,9	0,87
ZL	404,6	12,68	323,2	10,13	214,7	6,73	233,8	7,33
ZD	61	1,91	94,3	2,96	105,4	3,3	107,6	3,37
ZC	20	0,63	29,6	0,93	25,2	0,79	24,9	0,78
ZP	70,9	2,22	191,1	5,99	107,6	3,37	87,2	2,73
ZRS	21,4	0,67	42	1,32	28,8	0,9	25,2	0,79
KD	142,1	4,45	209,3	6,56	240,4	7,54	266,3	8,35
KK	109,3	3,43	112,3	3,52	110,2	3,45	107,2	3,36
KL	20,7	0,65	20,7	0,65	20,7	0,65	20,7	0,65
KS	12,5	0,39	14,4	0,45	44,9	1,41	41,5	1,3
H	3,2	0,1	17,7	0,55	81,7	2,56	58,3	1,83
E	2,7	0,08	19,3	0,6	19,2	0,6	20,8	0,65
G	0	0	15	0,47	25,7	0,81	0	0
N	89,8	2,82	0	0	0	0	0	0
RAZEM	3190	99,97	3190	99,99	3190	99,98	3190	99,98

Źródło: Opracowanie własne.

rolniczego dla tych obszarów. Znaczny areał gruntów (ponad 12% powierzchni miasta) przeznaczono ponadto pod zieleń leśną. Wschodnią część miasta zajmował bowiem las o charakterze ochronnym. Aktualnie ma on także duże znaczenie rekreacyjno-wypoczynkowe dla mieszkańców Leszna.

W latach sześćdziesiątych zdecydowanie preferowano przemysł nad usługami. Wynikało to przede wszystkim z prowadzonej przez państwo polityki propagującej szybką industrializację kraju. Ekspansja przemysłu miała bowiem gwarantować rozwój społeczno-ekonomiczny miast i regionów. Wyjaśnia to nieuwzględnianie w zapisach planów miejscowych możliwości lokalizacji m.in. usług rzemiosła. W roku 1965 pod ten rodzaj działalności nie przewidywano w Lesznie ani jednego hektara gruntów. Z usług największe znaczenie miała oświata, co nie dziwi w przypadku Leszna, które od wieków było ważnym ośrodkiem szkolnictwa w zachodniej Polsce.

W projektowanej strukturze przeznaczenia gruntów z roku 1965 spośród użytków technicznych najważniejsze znaczenie miało mieszkalnictwo, pod którego wszystkie typy wyznaczono łącznie ponad 10% powierzchni miasta. W przestrzeni Leszna ponad dwukrotnie częściej powinna występować zabudowa jednorodzinna aniżeli wielorodzinna. Niewiele mniejszy areał gruntów zarezerwowano pod komunikację (około 9%). Świadczy to o dużej już wtedy roli Leszna jako węzła komunikacji drogowej i kolejowej.

Ustalenia dokumentów planistycznych z lat sześćdziesiątych obowiązywały aż do 1982 r., kiedy zatwierdzono nowe rozwiązanie urbanistyczne miasta. Leszno było już od siedmiu lat ośrodkiem wojewódzkim i przeżywało dynamiczny rozwój liczby ludności. W projektowaniu urbanistycznym wyrażał to wzrost powierzchni terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo. W Lesznie dominował wówczas pogląd o konieczności zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego. W celu wyrównania dotychczasowych dysproporcji w tym zakresie prawie trzykrotnemu zwiększeniu uległ areał gruntów zarezerwowanych pod budownictwo wysokie.

Jeszcze wyraźniej, aniżeli w planach miejscowych obowiązujących w 1965 r., dominował przemysł nad usługami, z których wyróżniały się „inne", czyli bliżej nieokreślone (1% udziału w strukturze). Większego znaczenia nabierają usługi zdrowia, w związku z zamiarem rozpoczęcia budowy nowoczesnego kompleksu szpitalnego w części wschodniej miasta. W planie ogólnym uchwalonym w roku 1982 zwrócono szerszą uwagę na problematykę zieleni miejskiej, dokonując próby wyodrębnienia systemu ciągów zielonych. Pojawiła się także nowa funkcja – górnictwo, w wyniku

udokumentowania pokładów złóż naturalnych w południowo-zachodniej części miasta. Jednocześnie zlikwidowano jako samodzielną funkcję – usługi handlu i gastronomii, które zostały włączone do obszarów zabudowy mieszkaniowej.

Kolejny plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Leszna został zatwierdzony w roku 1993, a więc już w nowych warunkach społeczno-gospodarczych. W strukturze przeznaczenia gruntów najważniejsze znaczenie w dalszym ciągu miały użytki rolne (ponad 25% udziału w strukturze). Zwraca uwagę dość znaczny spadek powierzchni terenów zielonych (głównie lasów i zieleni parkowej), co było zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania ekosystemu miasta. Zastanawia dalsze preferowanie funkcji przemysłowej, zwłaszcza gdy znaczna liczba przedsiębiorstw produkcyjnych nie potrafiła znaleźć rynków zbytu dla swoich wyrobów. Ponadto część gruntów przeznaczonych pod tę działalność była wykorzystywana w sposób ekstensywny. W planie ogólnym z 1993 r. tylko nieznacznie wzrosła rola usług. Wyróżniała się jedynie turystyka i rzemiosło (ponad 1% udziału w strukturze). Niewielkiemu zwiększeniu uległa także powierzchnia do zagospodarowania pod szczególny rodzaj usług obsługę komunikacji samochodowej (stacje paliw, myjnie samochodowe, serwisy i salony). Kolejne lata wykażą, że była to jedna z najbardziej dynamicznie rozwijających się form działalności gospodarczej. Największy przyrost powierzchni, bo ponad pięciokrotny, dotyczył gruntów zarezerwowanych pod urządzenia hydrologiczne. Zjawisko to miało jednak charakter ewenementu, związanego z wyznaczeniem nowych stacji ujęć wody dla miasta i uwzględnieniem dla nich stref ochronnych.

W roku 2000 zostaje uchwalone „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna". Jednocześnie nadal obowiązuje dla większości obszaru miasta plan ogólny pochodzący z roku 1993. Dokonane jego zmiany w latach 1995-2000 miały bowiem charakter kosmetyczny i dotyczyły niewielkich obszarów, od 0,5 do 5 ha. Po raz pierwszy najważniejszą funkcją nie jest rolnictwo, a użytek techniczny (mieszkalnictwo jednorodzinne). Usługi uznaje się wreszcie jako działalność sprzyjającą wszechstronnemu rozwojowi miasta. Częściowo definiuje się je bardzo ogólnie jako „inne", co umożliwia szerokie pole działania dla inwestorów. Wstępnie zakłada się, że w ramach tej funkcji, na obszarze około 100 ha powstanie tzw. technopark[11] oraz miasteczko akademickie.

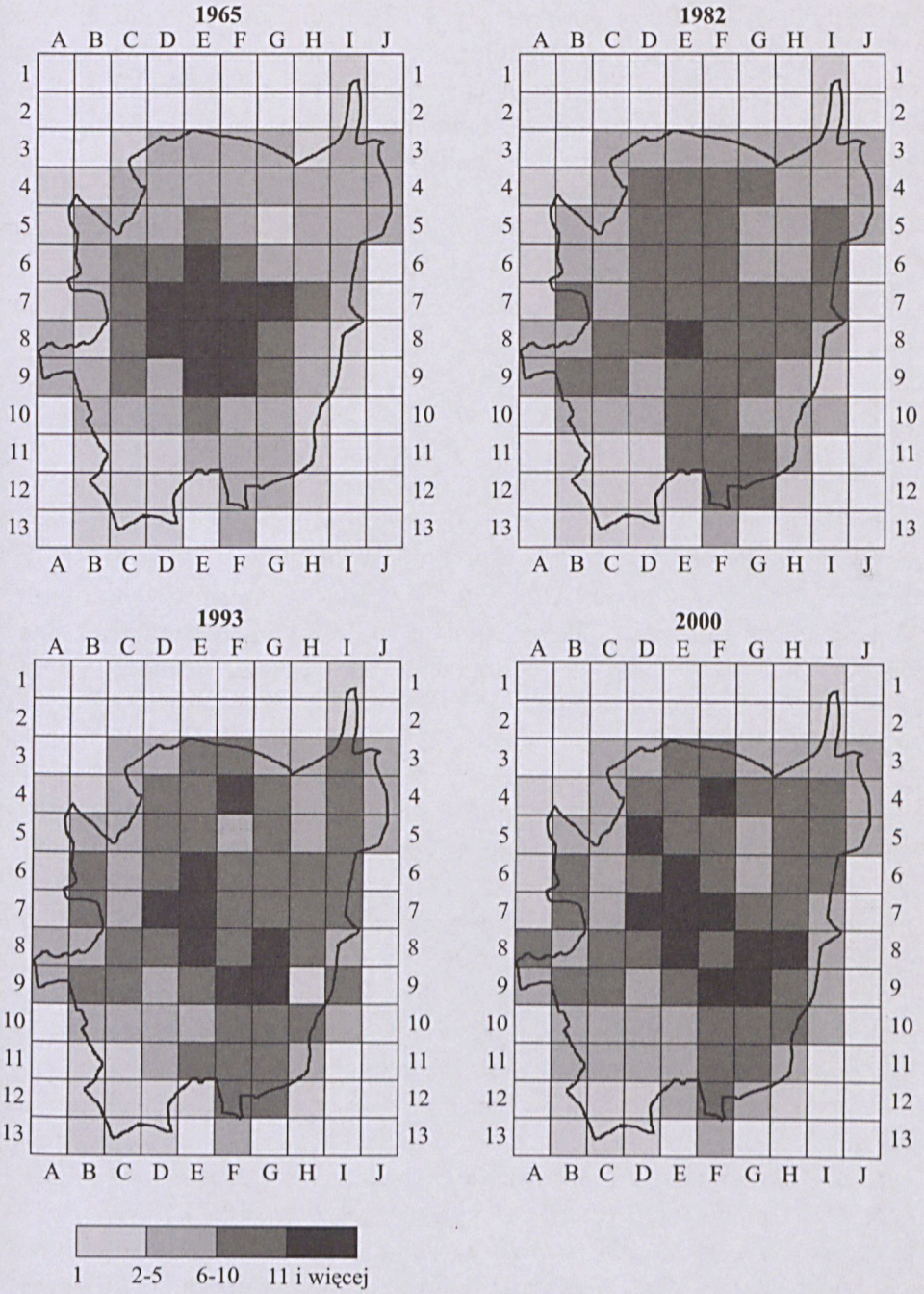
[11] Przez technopark rozumie się zespół obiektów usługowych i produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie, będące jednocześnie przyjazne środowisku naturalnemu.

Edukacja na poziomie wyższym, zdaniem władz lokalnych, ma zrekompensować ujemne skutki utraty przez Leszno statusu miasta wojewódzkiego. Kontynuuje się ponadto politykę promowania usług turystycznych, pod rozwój których wyznaczono blisko 5% powierzchni miasta. Wzrost popytu na grunty przeznaczone pod wielkopowierzchniowy handel skłonił do zarezerwowania pod supermarkety i hurtownie terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej, położonych w strefie peryferyjnej. Znaczne zmniejszenie popytu na tereny przemysłowe spowodowało natomiast, że dla części z nich przewiduje się z powrotem użytkowanie rolnicze. Niewielkim zmianom, w stosunku do ustaleń planistycznych z 1993 r., uległ areał gruntów do wykorzystania pod zieleń miejską. Wydawać by się mogło, że rozwój użytków technicznych powinien determinować przeznaczanie większej powierzchni terenów pod funkcje ekologiczne (lasy i parki). Wysokie koszty zagospodarowania, a później utrzymania tych użytków, nie sprzyjają niestety takim działaniom.

Analizę projektowanego zróżnicowania funkcjonalnego Leszna dokonano na podstawie przyjętego systemu podziału miasta na kwadraty. W każdym z nich obliczono powierzchnię przeznaczoną pod poszczególne formy zagospodarowania terenu. W ten sposób otrzymano jednocześnie istotną informację o liczbie funkcji występujących w poszczególnych jednostkach.

Wraz z upływem czasu Leszno miało coraz bardziej skomplikowaną strukturę przeznaczenia gruntów (rys. 2). Wynikało to przede wszystkim z konieczności jak najszerszego zaspokojenia różnorodnych potrzeb zwiększającej się systematycznie liczby ludności.

Dla planowanej struktury przestrzennej Leszna charakterystyczny był w 1965 r. wzorcowy, czterostrefowy model zróżnicowania funkcjonalnego gruntów. W centrum miasta następowała koncentracja funkcji, a wraz ze wzrostem odległości od śródmieścia przeznaczenie terenu stawało się bardziej jednorodne. Model ten w roku 1982, w wyniku przyjęcia nowych założeń urbanistycznych, uległ całkowitemu przekształceniu. Centrum wyznaczał tylko jeden kwadrat, natomiast aż w 36 jednostkach liczba planowanych funkcji wynosiła od 6 do 10. Jednocześnie zmalała liczba jednostek o niewielkiej dywersyfikacji przeznaczenia gruntów. Ustalenia planu ogólnego z roku 1993 spowodowały, że ponownie pojawiło się więcej kwadratów o najbardziej złożonej strukturze. W przeciwieństwie do sytuacji z 1965 r. nie koncentrowały się one jednak wyłącznie w centrum, ale występowały również w innych rejonach badanego miasta. Liczba kwadratów o średnim i najmniejszym zróżnicowaniu planowanej struktury funkcjonalnej utrzymywała się natomiast na poziomie z roku 1982. Założe-



Rys. 2. Liczba projektowanych funkcji terenu w Lesznie według dokumentów planistycznych z lat 1965-2000

Źródło: Opracowanie własne

nia „Studium" z 2000 r. zwiększyły liczbę jednostek najbardziej zróżnicowanych pod tym względem. Położone są one już tradycyjnie w centrum, a także w części wschodniej i północnej miasta. Rejonem Leszna niezmiennie jednorodnym pozostaje obszar południowo-zachodni.

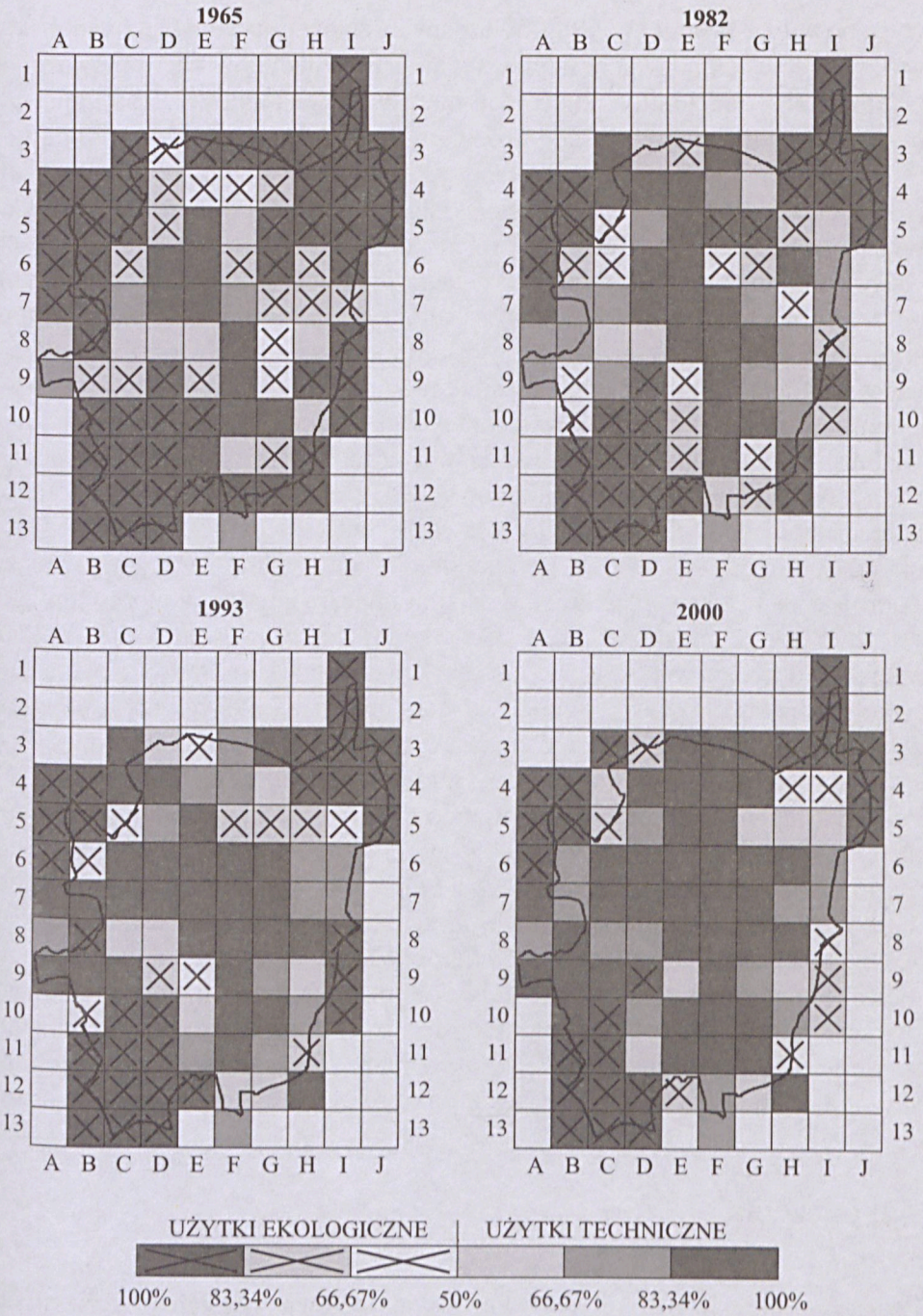
Cechą charakterystyczną dla analizowanego okresu (1965-2000) był stały wzrost liczby funkcji w większości jednostek badawczych. W Lesznie zwiększała się zatem różnorodność przeznaczenia gruntów położonych blisko względem siebie. Zmniejszeniu tym samym uległa powierzchnia poszczególnych kompleksów terenów zarezerwowanych pod poszczególne cele. Zjawisko to ma zarówno cechy pozytywne, jak i negatywne. Te pierwsze wiążą się ze skracaniem odległości do obiektów i terenów realizujących potrzeby mieszkańców. Cechą negatywną zaś jest to, że zaprojektowany układ urbanistyczny miasta może sprawiać wrażenie pewnej przypadkowości czy wręcz chaosu przestrzennego. Istnieje ponadto – ze względu na sąsiedztwo lokalizacji funkcji o zdecydowanie odmiennym charakterze, na przykład przemysłu i mieszkalnictwa – możliwość wystąpienia późniejszych konfliktów pomiędzy użytkownikami tych gruntów.

Największy przyrost liczby funkcji (o 22,5%) nastąpił w latach 1982-1993, a więc w okresie obejmującym największe zmiany w systemie gospodarczym kraju. Mniejszy, ale równie wysoki wzrost (o 14,5%) dotyczył lat 1965-1982, kiedy wzrastała rola Leszna jako stolicy regionu. Okres najnowszy i najkrótszy zarazem (1993-2000) charakteryzuje się natomiast dużą stabilnością struktury funkcjonalno-przestrzennej, co oznacza, że została wykształcona pewna wizja rozwoju miasta w przyszłości.

Zwiększanie się liczby jednostek silnie zróżnicowanych funkcjonalnie świadczy także o tym, że atrakcyjne stają się tereny położone w pewnym oddaleniu od śródmieścia. Szczególnie cenne dla inwestorów są grunty w strefie oddziaływania ponadlokalnej drogi. Lokalizowane tutaj mogą być różnorodne placówki usługowe oraz zakłady produkcyjne, dla których dostępność komunikacyjna ma istotne znaczenie.

W celu uogólnienia wyników badań powierzchnie terenów przeznaczone pod poszczególne cele zagregowano do dwóch klas: użytków technicznych i użytków ekologicznych. Ujęcie takie pozwala na przedstawienie głównych tendencji w planowaniu rozwoju zabudowy Leszna (rys. 3).

Dominujące w strukturze przeznaczenia gruntów w 1965 roku użytki ekologiczne zajmowały miejsce nie tylko w strefie peryferyjnej, ale również stosunkowo blisko ówczesnego centrum. W północno-zachodniej oraz południowej części miasta wiodącą rolę spełniało szeroko rozumiane rolnictwo. W północno-wschodnim rejonie Leszna użytki rolne współ-



Rys. 3. Struktura przeznaczenia gruntów w Lesznie według dokumentów planistycznych z lat 1965-2000

Źródło Opracowanie własne

występowały z lasami. Według ówczesnych założeń urbanistycznych tylko w dziewięciu jednostkach użytki techniczne zdecydowanie przeważały. Obejmowały one tereny istniejącej intensywnej zabudowy śródmiejskiej oraz obszary perspektywicznego rozwoju budownictwa jednorodzinnego.

Wraz z każdym następnym opracowaniem planistycznym wzrastał udział jednostek o przewadze funkcji miejskich. W planie ogólnym z roku 1982 wyznaczono znaczne tereny pod mieszkalnictwo wielorodzinne w części wschodniej miasta oraz dla zabudowy jednorodzinnej w kierunku północnym od centrum. Zabudowa przemysłowa miała się natomiast rozwijać po obu stronach torów kolejowych, w części północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej miasta. Takie założenie urbanistyczne sprawiło, że jednostki o dominującym udziale użytków technicznych wyznaczyły swoistą przekątną, wzdłuż której jak największą powierzchnię gruntów należy trwale zagospodarować. W planie ogólnym uchwalonym w 1993 r. do dotychczasowych terenów przeznaczonych pod intensywny rozwój użytków technicznych włączono obszary położone w sąsiedztwie zachodniej granicy administracyjnej miasta. Zaprojektowano wówczas kolejne osiedla mieszkalnictwa jednorodzinnego w tym rejonie miasta. Wzrost powierzchni zarezerwowanej dla funkcji miejskich dotyczył większości jednostek. Leszno miało się szybko rozwijać nie tylko poprzez ekspansję zabudowy na zewnątrz, ale również poprzez zwiększenie intensywności zagospodarowania terenów centralnie położonych.

W zatwierdzonym w roku 2000 „Studium", mając na celu dalszy rozwój gospodarczy miasta, przeznaczano pod różne formy zabudowy (głównie mieszkaniowej i usługowej) następne obszary, ograniczając jednocześnie do minimum powierzchnię użytków ekologicznych. Pod funkcje niezwiązane z zabudową pozostawiono jedynie grunty niemożliwe do przekwalifikowania ze względów ekologiczno-prawnych (bardzo dobre gleby, lasy, zieleń miejska, ujęcia wody). Jednostki najbardziej zdominowane przez użytki techniczne tworzą wzdłuż osi północ–południe strefę przeznaczoną pod intensywną zabudowę. W porównaniu z ustaleniami planistycznymi z 1982 r. proponuje się zatem zmianę geograficznego kierunku rozwoju przestrzennego Leszna.

Zakończenie

Leszno w okresie ostatnich 35 lat dokonało intensywnych przekształceń planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Proces ten wykazuje związek z funkcją administracyjną, liczbą ludności oraz obowiązującym systemem prawno-politycznym. W różnych okresach, każdy z tych czyn-

ników inaczej wpływał na ustalenia planistyczne. Aktualnie duże znaczenie ma czynnik ekonomiczny, czyli renta gruntowa. Sporządzanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a następnie aktywizacja terenów przeznaczonych pod różne formy działalności gospodarczej należy do zadań lokalnych władz samorządowych. Szczególnie ważna jest aktywność gminy w poszukiwaniu inwestorów. Ponadto im lepsze wyposażenie gruntów w infrastrukturę techniczną, tym większa szansa na lokalizację nowych zakładów usługowych i produkcyjnych, a tym samym zmniejszenie stopy bezrobocia.

Wydaje się, że w Lesznie problem ten jest prawidłowo rozumiany. W ostatnim czasie opracowano dwa ważne dokumenty: „Strategię rozwoju Leszna" oraz wspomniane już wcześniej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego". Wyznaczono w nich podstawowe kierunki i zasady rozwoju zabudowy, a w szczególności szeroko rozumianych usług. Najważniejszym celem podejmowanych działań ma być utrzymanie dotychczasowej dynamiki rozwoju gospodarczego miasta, zwłaszcza w kontekście utraty przez Leszno rangi ośrodka wojewódzkiego.

Bibliografia

Bartholomew H., 1965, Land Uses in American Cities, Cambridge.

Gaczek W. M., 1992, Proces zmian użytkowania terenów w regionie miejskim na przykładzie Poznania. Zeszyty Naukowe AE w Poznaniu nr 117.

Gałecki T., 1998, Gospodarowanie przestrzenią w mieście, w: Podstawy gospodarczej polityki miasta. Studium Poznania, red. R. Domański, Biuletyn KPZK, z. 181, Warszawa.

Grocholska J., 1974, Czynniki wpływające na użytkowanie ziemi w Warszawie, Studia KPZK PAN, t. 46, Warszawa.

Liszewski S., 1977, Tereny miejskie a struktura przestrzenna Łodzi, Acta Universitatis Lodziensis, Łódź.

Mydel R., 1979, Rozwój struktury przestrzennej miasta Krakowa, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk.

Ostrowski W., 1966, Komentarz do mapy geograficznej Warszawy w skali 1:20000.

Pawuła-Piwowarczyk R., 1992, Konflikty w przestrzeni zurbanizowanej na przykładzie miasta Poznania, w: Gospodarka przestrzenna miast i gmin w regionie Wielkopolski, Materiały dla Studium Podyplomowego „Gospodarka Przestrzenna Miast i Gmin Zachodnich", Politechnika Poznańska, Poznań.

Werwicki A., 1973, Struktura przestrzenna średnich miast ośrodków wojewódzkich w Polsce, Przegląd Geograficzny, IG PAN, nr 101.