

Mariusz CHUDAK

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
im. Jana Amosa Komeńskiego w Lesznie

GRUNTY ROLNE I LEŚNE W PROCESIE KSZTAŁTOWANIA MIEJSKIEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (PRZYKŁAD LESZNA)

AGRICULTURE AND FOREST LANDS IN THE PROCESS TO FORMING OF THE TOWN FUNCTIONAL AND SPATIAL STRUCTURE (ON THE EXAMPLE OF LESZNO)

ABSTRACT: The article presents an analysis of the planning regulations applied between the years of 2000–2009 for agriculture and forestry purposes on the example of Leszno – the former provincial centre located in the south-western part of the Wielkopolska Province. The selection of this particular research unit is justified by the high capacity of plant and animal production within the region as well as the necessity of maintaining the precious land and natural values of the town in good condition including the large area of protected forests. The evaluation of the implemented urban solutions was completed in two phases basing on the general biotic values of soil and trees as well as by using the term of spatial order with regards to the newly-designed buildings.

KEY WORDS: agricultural lands, forest, spatial planning spatial

Wprowadzenie

Niezwykła złożoność przestrzeni miejskiej jest przedmiotem zainteresowania wielu dyscyplin naukowych, spośród których warto wymienić geografię, architekturę, urbanistykę, ekonomię, socjologię oraz szeroko rozumianą inżynierię komunalną. W obrębie tych dziedzin wiedzy formułuje się główne założenia teoretyczno-metodologiczne badań nad miastem, a następnie prowadzi stosowne obserwacje empiryczne zmierzające do ich weryfikacji, również pod kątem przydatności dla praktyki planistycznej. Dotyczą one jednak prawie wyłącznie problemów środowiska antropogenicznego, czyli – inaczej mówiąc – rozpatruje się m.in. lokalizację przedsiębiorstw (szczególnie przemysłowych), charakter i styl zabudowy, ceny nieruchomości pod inwestycje,

styl życia mieszkańców, przepustowość układów przesyłowych i transportowych. Niniejsze podejście odzwierciedla i zarazem potwierdza współczesne pojmowania miasta. Jedna z bardziej znanych definicji określa bowiem jego mianem historycznie ukształtowane osiedle wielofunkcyjne wyróżniające się większą koncentracją ludności i urządzeń trwałych od wiejskiego otoczenia (Kiełczewska-Zalewska 1972). Oznacza to, że dominujące znaczenie mają zajęcia pozarolnicze (produkcja, usługi i handel), na co zwrócił uwagę już w 1909 r. F. Richthofen (Rutkowska-Gurak 2009). Wiąże się z tym jednocześnie przyjęcie za wzorzec życia tzw. kultury miejskiej, która nie tylko polega na zatrudnieniu w drugim bądź trzecim sektorze gospodarki czy na odmiennej organizacji przestrzeni, ale także obejmuje cechy związane z tradycją, obyczajami i sposobem spędzania wolnego czasu przez społeczeństwo (Cartwright 1991). Wszystkie te czynniki natury psychosocjologicznej biorą przecież niemały udział w nadaniu niepowtarzalnej tożsamości lokalnemu osadnictwu.

Nie ulega wątpliwości, że grunty rolne i leśne są w mieście kategorią przeznaczenia i wykorzystania terenu zasadniczo obcą, choć spełniają ważną rolę jako niezbędną rezerwa dla przyszłego budownictwa¹. W niektórych miastach, np. Zielonej Górze, Słupsku, Poznaniu, Bydgoszczy i Olsztynie, zajmują one ponad 40% powierzchni terytorium będąc z natury rzeczą jednym z podstawowych składników kompozycji urbanistycznej. Ponadto niejednokrotnie stanowią strefę przebiegu liniowych bądź usytuowania kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, co dodatkowo podkreśla ich pozycję w procesach inwestycyjnych. Niewłaściwe traktowanie użytków ekologicznych wpływa zatem negatywnie na wizerunek i jakość projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, przez którą uważa się zarówno relacje pomiędzy rozmieszczeniem, jak i wielkością obszarów zajętych pod konkretny rodzaj działalności (Słodczyk 2003).

W powyższym kontekście celem niniejszego opracowania jest przedstawienie stosowanych regulacji planistycznych odnoszących się do przestrzeni rolniczej i leśnej na przykładzie Leszna – dawnego ośrodka wojewódzkiego położonego w południowo-zachodniej części Wielkopolski. Wybór ten uzasadnia nie tylko wysoka wydajność produkcji roślinnej i zwierzęcej w regionie, ale również obowiązek utrzymania w należytym stanie cennych walorów krajobrazowo-przyrodniczych miasta, w tym około 230 ha lasów ochronnych. Diagnozy wdrożonych rozwiązań dokonano dwutorowo, z jednej strony opierając się na wartościach stricte biotycznych gleb i drzewostanu, z drugiej zaś posługując się w stosunku do suburbiów pojęciem ładu przestrzennego zakładającego w ujęciu syntetycznym logiczne uporządkowanie różnorodnych form i funkcji na danym terenie (Gorzym-Wilkowski 2006). Za płaszczyznę do bezpośrednich analiz posłużyło natomiast 10 aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych w latach 2000–2009, a obejmujących minimum

¹ Zdanie to – jak się wydaje – podziela ustawodawca, który z dniem 1 stycznia 2009 r. zniósł ograniczenia formalno-prawne w przeznaczeniu użytków rolnych położonych w granicach administracyjnych miast na cele inwestycyjne (art. 5b ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, DzU 2004, nr 121, poz. 1266 ze zm.)

25 ha gruntów każdy². Materiał ten uznaje się za pełnowartościowy i pozwalający na satysfakcjonującą ocenę racjonalności kierunków przestrzennej transformacji przyjętych przez leszczyński samorząd.

Ogólne uwarunkowania gospodarki rolnej i leśnej na obszarze Leszna

Gleba jako biologicznie czynna warstwa litosfery powstała ze skały macierzystej na skutek oddziaływania organizmów żywych, klimatu oraz wody podlega nieustannym przeobrażeniom fizycznym, chemicznym i mechanicznym. Proces ten nabiera przyspieszenia pod wpływem presji człowieka, a zwłaszcza w wyniku zanieczyszczenia środowiska przez przemysł, wzmożonego ruchu komunikacyjnego i prowadzonych na obszerną skalę prac budowlanych wkraczających w strukturę podłoża. W tym ostatnim przypadku, najmocniej kojarzącym się z urbanizacją, zauważa się równocześnie największe w odniesieniu do większości typów gleb konsekwencje w postaci obniżenia ich wilgotności, nadmiernego zasolenia czy zmiany odczynu pH (Szponar 2003). Zmniejsza się tym samym żyzność ziemi wyrażona poprzez klasy bonitacyjne (od I do VI)³ odzwierciedlające jej wartość użytkowo-rolniczą.

W granicach administracyjnych Leszna występują przeważnie gleby brunatne (wyługowane) i murszowo-mineralne (murszowate) wytworzone z piasków, glin bądź z ich kombinacji – piasków na glinach. Zaliczane są do pięciu klas bonitacyjnych (z wyjątkiem I), a więc zarówno posiadają bardzo dobre walory produkcyjne, jak też zupełnie nie nadają się pod wymagające uprawy⁴. Gleby II i III klasy o dużej zasobności w próchnicę i składniki odżywcze oraz głębokim poziomie akumulacyjnym leżą w północno-wschodniej części miasta (w sąsiedztwie osiedli Grzybowo i Gronowo) oraz na terenie ogrodów działkowych przylegających od strony południowej do śródmieścia. Pozostałe grunty rolne (IV–VI klasy) charakteryzują się już znacznie gorszymi parametrami hydrogeologicznymi i pozostają w znacznej mierze nieużytkowane. Usytuowane są przede wszystkim wokół drogi wojewódzkiej nr 432 prowadzącej do Osiecznej, w rejonie wsi Wilkowice oraz w zwartym kompleksie (o powierzchni ponad 400 ha) na południowo-zachodnich peryferiach Leszna.

Przy wschodniej granicy miasta zabudowa mieszkaniowa i usługowa sąsiaduje natomiast z lasem, za który w uproszczeniu można uznać grunt pokryty drzewostanem

² Ustalenia wszystkich rozpatrywanych planów miejscowych były zgodne z dokumentem nadrzędnym – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zatwierdzonym uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z 9 marca 2000 r. i jego fragmentarycznymi zmianami z 2006, 2008 i 2009 r. (implikacja art. 15 ust. 1 oraz art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU 2003, nr 80, poz. 717 ze zm.).

³ Podstawę prawną bonitacji gleb stanowi rozporządzenie Rady Ministrów z 4 czerwca 1956 r. w sprawie klasyfikacji gruntów (DzU 1956, nr 19, poz. 97) wraz z jego zmianą z 8 stycznia 1957 r. (DzU 1957, nr 5, poz. 21).

⁴ Na podstawie mapy glebowo-rolniczej Leszna w skali 1:5000 sporządzonej w 1968 r.

(o areale minimum 0,1 ha) hodowanym głównie na pozyskiwanie drewna⁵. Trudności z konstrukcją bardziej wyczerpującej definicji wynikają tutaj z wielorakich funkcji, jakie pełnią lasy w sferze przyrodniczej, ekonomicznej i społecznej. Oprócz tego sprawy nie ułatwia fakt, iż w oszacowaniach statystycznych operuje się drugim podobnie znaczącym terminem – powierzchnią leśnej, aczkolwiek odnosi się ona do przestrzeni okresowo pozbawionej roślinności wysokiej (Głębocki 2007).

Las w obrębie Leszna i w najbliższych okolicach w ponad 53% należy do ubogich siedlisk boru świeżego lub boru świeżego mieszanego, czyli zespołów z reguły mało wilgotnych. Gatunkiem dominującym jest sosna zwyczajna (około 70%), a dopiero następne miejsca w kolejności zajmują drzewa liściaste – olsza, dąb i brzoza. Drzewostan zalicza się do młodych, gdyż większość nasadzeń nie przekroczyła jeszcze połowy wieku rębności wynoszącego dla poszczególnych odmian od 40 do nawet 180 lat⁶.

Analizowana przestrzeń leśna, obok tradycyjnej roli gospodarczej oraz ekologicznej związanej z osłoną komunalnych ujęć wody, redukcją zanieczyszczeń i produkcją tlenu, spełnia również zadania edukacyjne i propagujące aktywny wypoczynek (rekreację) na łonie natury. Przyjmując za podstawę układ istniejących dróg pożarowych wyznaczono trasy dla rowerzystów, miłośników nordic walkingu i jazdy konnej, które na znacznych odcinkach pokrywają się ze ścieżką dydaktyczną o łącznej długości 9,5 km. Wzdłuż jej przebiegu zlokalizowano 13 stanowisk opisowych oraz omówiono kilkanaście obiektów przyrodniczych. Przedstawiono też na osobnych tablicach informacyjnych działania leśników zmierzające do zachowania zasobów środowiska naturalnego, w tym różnorodności fauny i flory.

Bogata oferta skierowana do społeczeństwa powoduje niestety ograniczenia w gospodarce leśnej, chociażby z tytułu wyłączenia części gruntów z dotychczasowego użytkowania oraz kumulacji hałasu i odpadów w punktach węzłowych (miejscach postoju i odpoczynku). W efekcie stresu z powodu powszechnej obecności turystów kurczy się może populacja zwierząt, na czym wymiernie traci łowiectwo. Z komplikacjami tego rodzaju nie spotykają się tymczasem właściciele użytków rolnych, dla których funkcja produkcyjna pozostaje zasadniczo jedyną. Las prezentuje zatem ogólnie większą wartość, dlatego interesujące staje się rozpoznanie, czy i ewentualnie jak pogląd ten znajduje potwierdzenie w miejscowym planowaniu przestrzennym.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej priorytetem działań planistycznych

Wieloaspektowym rozwojem miejskich struktur osadniczych sterują procesy przestrzennej sukcesji polegającej na zastępowaniu jednych grup lub rodzajów zasiedlenia

⁵ Formuła ta nawiązuje do nomenklatury zawartej w art. 3 ustawy z 28 września 1991 r. o lasach, DzU 2005, nr 45, poz. 435 ze zm.

⁶ Wszelkie dane o sytuacji w leszczyńskich lasach pochodzą ze strony internetowej www.karczma.borowa.poznan.lasy.gov.pl

przez inne (Korcelli 1974). W jej ramach następuje wypieranie z centrum prostych lub mniej intensywnych form zagospodarowania przez użytki bardziej złożone, co w strefie zewnętrznej przybiera postać dyfuzji – ekspansji zabudowy na tereny otwarte. W literaturze przedmiotu to drugie zjawisko opisuje się także pod pojęciem suburban spraw, rozumianym jako nadmierne zagęszczenie ludności i działalności gospodarczej na przedmieściach, które tracą swój wyjątkowy charakter oazy spokoju i ciepłych stosunków sąsiedzkich (Czerny 2005). Te negatywne tendencje wcześniej obserwowane tylko w strefach metropolitalnych zaczynają się coraz częściej uwidaczniać w miastach średniej wielkości i na ich zapleczu. Wprawdzie posiadają z natury rzeczy o wiele słabsze natężenie, to jednakże mogą naruszać ład przestrzenny. Najdoskonalszym instrumentem przeciwdziałającym i zapobiegającym takim skutkom są przepisy urbanistyczne, o czym przekonuje przykład Leszna.

Wybrane do analizy plany miejscowe obejmowały łącznie 896,4 ha, tj. 28,1% terytorium badanego miasta. Wszystkie opracowania dotyczyły terenów położonych poza historycznie ukształtowanym centrum (podlegającym ochronie i opiece konserwatora zabytków), a ponadto w siedmiu przypadkach przylegały do granic administracyjnych. Użytki rolne i leśne, jak wynika z pomiarów kartometrycznych przeprowadzonych na mapach geodezyjnych, zajmowały odpowiednio 234,5 i 78,7 ha, czyli nieco ponad jedną trzecią powierzchni stanowiącej przedmiot projektowania. Dane te już wstępnie sugerowały, że przesłanką do wszczęcia prac planistycznych było zazwyczaj umożliwienie realizacji nowych inwestycji na obszarach pozbawionych jakiegokolwiek zabudowy. Słuszność powyższej tezy potwierdziły następnie obliczenia z wykorzystaniem planów zagospodarowania przestrzennego. Do wyłączenia z produkcji biologicznej skierowano bowiem aż 184,3 ha gruntów rolnych oraz – co istotne – tylko 5,2 ha lasu.

Zdaniem urbanistów, z uwagi na konieczność zaspokojenia stale rosnącego popytu, najwięcej, tj. 88 ha, winno zostać przejęte pod mieszkalnictwo jednorodzinne. Przy średniej wielkości parceli wynoszącej 500 m² wskazuje to na perspektywę wzniesienia około 1600 domów. Zabudowę tego typu preferowano we wszystkich częściach miasta niezależnie od klasy bonitacyjnej ziemi. Pierwszorzędne znaczenie miały zatem względy funkcjonalne, czyli nawiązanie do specyfiki otoczenia oraz cechy kompozycyjno-estetyczne nowo tworzonych osiedli. Zainicjowano wówczas wydzielanie oddzielnych jednostek pod obiekty wolno stojące, bliźniacze, szeregowo, które różnicowano także z punktu widzenia obecności (lub nie) usług. Nie precyzowano natomiast ich kubatury, aczkolwiek w przybliżeniu wskazywała na to maksymalna powierzchnia zabudowy (najczęściej 30–50%) oraz jej wysokość (do 12 m bądź dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym). Równocześnie zadbano o jednolitość i harmonię przestrzeni wprowadzając obowiązkowe (5–6 m) lub nieprzekraczalne (5–10 m) linie zabudowy w zależności od klasy ulicy, ogrodzenia ażurowe (do 1,5 m) oraz nakazy odnośnie do geometrii dachów (dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 45°). Z nieco ostrzejszych regulacji architektoniczno-inżynierskich skorzystano tylko wobec stref rezydencjalnych usytuowanych w zasięgu lasu, przyjmując dla nich minimalny areał zieleni na 40–50% oraz względnie jednolity model zagospodarowania terenu (pomieszczenia gospodarze

i garaże w jednej bryle z domem, znormalizowane drewniane parkany na podmurówce, dachówki ceramiczne w kolorze czerwonym lub brązowym itp.).

Ponad trzykrotnie mniejszą powierzchnię (25 ha) aniżeli pod mieszkalnictwo jednorodzinne zarezerwowano pod zabudowę wielorodzinną. Istniała bowiem w mieście nadwyżka terenów o takim przeznaczeniu od czasu uchwalenia w 1993 r. planu ogólnego⁷. Lokalizację nowych bloków zaproponowano na gruntach średnio urodzajnych i całkowicie pozbawionych drzewostanu (głównie w północno-wschodniej części miasta), uzbrojonych w podstawowe media infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną, ciepłowniczą) i o dobrym skomunikowaniu (przy drodze wylotowej na Śrem). Do parterowych części budynków oraz sporadycznie na wyższych kondygnacjach wprowadzono, podążając za standardami obecnej praktyki urbanistycznej, nieuciążliwą działalność gospodarczą. Dbałość o konfigurację przestrzeni sprowadzała się z kolei do wyznaczenia optymalnej wielkości zainwestowania działki (20–50%), wysokości obiektów (5 kondygnacji lub 5–18 m), linii zabudowy (10–20 m od ulicy), konstrukcji dachów (płaskie, strome bądź kombinowane) oraz areału użytków ekologicznych – skwerów i zieleńców (30–50%).

Funkcją uzupełniającą i nierozzerwalnie towarzyszącą mieszkalnictwu są usługi. Pod ich rozwój przewidziano blisko 32 ha gruntów, przy czym rozmieszczenie potencjalnych placówek wykazywało dwie dość odmienne orientacje w zależności od preferowanych branży. Obiekty sportowo-turystyczne, hotelowo-gastronomiczne, kultury, oświaty i służby zdrowia umiejscowiono na terenach atrakcyjnych przyrodniczo: w pobliżu istniejącego zbiornika wodnego i lasu lub obszarach mających się niebawem charakteryzować sporym udziałem zieleni publicznej. Pozostałe usługi wkomponowano zaś w układ zabudowy mieszkaniowej posługując się zwykle analogicznymi jak dla niej wskaźnikami poziomej i pionowej intensywności zagospodarowania przestrzennego. Dokładniej skupiono się jedynie na zapewnieniu prawidłowej obsługi parkingowej (przynajmniej jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej) oraz na gabarytach reklam (do 6 m wysokości albo nie więcej niż 4 m²).

Drugim głównym sektorem gospodarki, nierzadko ściśle zintegrowanym z domeną usług, jest przemysł. Na jego potrzeby wydzielono 28 ha niskiej jakości gruntów rolnych w północno-zachodniej części Leszna oraz nieużytki będące pozostałością po polach irygacyjnych na południowo-wschodnich krańcach miasta. Dopuszczalne formy zabudowy sformułowano tutaj szczególnie elastycznie, wymieniając bez konkretyzacji m.in. obiekty produkcyjne, składy i magazyny, urządzenia infrastruktury technicznej. Przy tak lakonicznych unormowaniach dla sprawnego prowadzenia rozmaitych inwestycji niezbędne stało się podniesienie a priori wymiaru maksymalnej powierzchni zabudowy do 60%, z jednoczesnym obniżeniem areału zieleni do wartości zaledwie 15–20%.

⁷ W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Leszna – zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z 7 września 1993 r. (Dz.Urz. Woj. Leszczyńskiego 1993, nr 10, poz. 110) – pod mieszkalnictwo wielorodzinne przeznaczono około 290 ha gruntów, tj. 9,1% powierzchni miasta.

Podobnie uczyniono z nieprzekraczalną wysokością budynków i budowli ustalając ją w przedziale o sporej rozpiętości (15–99 m).

Poprawne funkcjonowanie osiedli mieszkaniowych, jak też poszczególnych przedsięwzięć wymaga gwarantowanej prawem dostępności do drogi publicznej. W rozpatrywanych planach miejscowych pod rozbudowę i modernizację miejskiego systemu komunikacyjnego przeznaczono 14 ha ziemi na ogół użytkowanej rolniczo. Powierzchnia ta obejmuje przede wszystkim około 17 km ulic wewnętrznych, dojazdowych oraz lokalnych o szerokości od 5 do 20 m w liniach rozgraniczających, czyli łącznie z traktami pieszymi i ścieżkami rowerowymi. Jedynie niewielki odsetek gruntów (około 1 ha) pozostawiono na regulację przebiegu dróg krajowych i wojewódzkich, w tym na adaptację istniejących skrzyżowań do systematycznie wzrastającego ruchu kołowego (ronda lub dodatkowe pasy rozrządu).

Przestrzeń publiczna, jaką są korytarze transportowe stanowi wspólną bazę do realizacji sieci infrastruktury technicznej. Jej obiekty kubaturowe, jak np. stacje transformatorowe, rozdzielnie gazu, przepompownie ścieków, muszą zarazem dysponować odrębnymi nieruchomością adekwatnie do warunków zagospodarowania otoczenia oraz wymogów bezpieczeństwa ich eksploatacji. W powiązaniu ze skalą nowo projektowanych terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych tłumaczy to wystarczająco wskazanie 2,5 ha gruntów na ten cel w kilku newralgicznych punktach miasta.

Sporządzane dla Leszna w pierwszej dekadzie XXI w. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyraźnie zawężyły rangę funkcji rolniczej. Na zadania gospodarki żywnościowej w granicach nakreślonych obszarem i przedmiotem badań pozostawiono raptem 50,2 ha gruntów, z czego blisko połowa to areał przynależny ogrodom działkowym, z formalną możliwością stawiania altan i wiat o powierzchni do 25 m² i o 3–4 m wysokości. Prowadzenie klasycznych upraw polowych zachowano zatem w stosunku do 12% powierzchni terenów o takim rodzaju użytkowania w momencie rozpoczęcia prac urbanistycznych. Największe ich połacie położone są w północnej części miasta pomiędzy torowiskami kolejowymi oraz na jego południowych obrzeżach po obu stronach końcowego odcinka obwodnicy w kierunku Góry. Pomimo że w większości nie nadają się one do produkcji roślinnej wprowadzono tutaj kategoryczny zakaz zabudowy. Wynika on bowiem z nadmiernych obciążeń (hałasu i zanieczyszczeń) generowanych przez przebiegające i planowane trakty komunikacyjne.

W przeciwieństwie do użytków rolnych lasy potraktowano bardzo łagodnie, chroniąc je prawie w całej okazałości. Za ledwie niewielki fragment naturalnie zadrzewionej przestrzeni przekazano pod trwałe zainwestowanie – rozbudowę osiedla mieszkaniowego. Pozostałe 73,5 ha gruntów leśnych nie zmieniło swojego charakteru albo zostało przekształconych w parki wyposażone w obiekty tzw. małej architektury. W jednym i drugim przypadku zezwolono również na montaż urządzeń służących turystyce i rekreacji, co utwierdza w przeświadczeniu o wciąż rosnącej ingerencji człowieka w zasoby i mechanizmy środowiska przyrodniczego.

Dotychczasowe rozważania skłaniają do wniosku, że władze Leszna prowadziły w minionym dziesięcioleciu (2000–2009) aktywną politykę przestrzenną względem

własnych obszarów peryferyjnych. Wykorzystując posiadaną wiedzę o rozkładzie relacji popytowo-podażowych na lokalnym rynku nieruchomości zdecydowano się na szerokie wprowadzenie mieszkalnictwa, usług i przemysłu na tereny rolnicze, zwłaszcza o niezadowalającej produktywności. Działania takie miały w pierwszej kolejności prowadzić do spadku stawek cen za metr kwadratowy powierzchni gruntu, a w ostatecznym rozrachunku zwiększyć atrakcyjność inwestycyjną miasta. Jak wskazuje obserwacja rzeczywistości, postulat ten udało się osiągnąć, albowiem najbardziej dynamicznie rozwijają się strefy, dla których uchwalono w owym okresie plan miejscowy.

W Lesznie, jak też innych ośrodkach miejskich o porównywalnej wielkości, kluczowe jest dzisiaj udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy użytki rolne powinny w ogóle znajdować się w ich strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Z doświadczeń praktycznych, a także z licznych badań naukowych wiadomo, że niektóre działalności gospodarcze oraz rozwój układów komunikacyjnych negatywnie wpływają na wymiar i jakość planowania. Nie wydaje się zatem właściwe utrzymywanie rolniczego statusu wobec nawet najlepszych ziem, zważywszy że na skutek nieharmonijnej bądź niesymetrycznej zabudowy ulega zachwianiu misternie komponowany od wieków ład przestrzenny (Chudak 2009). Opinię tę ewidentnie podzielono w rozpatrywanych opracowaniach urbanistycznych, co można łatwo zauważyć w zapisach dotyczących funkcji i wskaźników zagospodarowania większości jednostek bilansowych. Przeważnie okazują się one kontynuacją przeznaczenia i form architektonicznych wytworzonych w sąsiedztwie. Dzięki temu chociażby ulega znacznemu przyhamowaniu niepożądane tworzenie się enklaw mieszkaniowych wokół zakładów przemysłowych i odwrotnie. Nadzór nad zbyt gwałtownym rozprzestrzenianiem się zabudowy sprawowany jest natomiast w drodze administracyjnej poprzez staranne planowanie kolejności wykonywania komunalnych inwestycji infrastrukturalnych warunkujących późniejszy odbiór techniczny i oddanie obiektów do użytku.

Przeprowadzone badania wykazały, iż lasy nie uczestniczyły w przekształcaniach przestrzeni miasta. Potwierdzono tym samym uprzednio wyrażone przypuszczenie o ich doniosłej pozycji w kształtowaniu systemu osadniczego, edukacji ekologicznej i krzewieniu postaw prozdrowotnych wśród społeczeństwa. Niemniej jednak należy stwierdzić, że w trudnej do określenia przyszłości staną się one istotną barierą rozwojową, co przyczyni się do prób zawłaszczenia powierzchni leśnej pod inne cele. Szczególną skłonność w tym kierunku wykazywać będzie mieszkalnictwo jednorodzinne poszukujące nowych lokalizacji oddalonych od zgiełku cywilizacyjnego.

Odmiernym zagadnieniem, aczkolwiek powiązanim z przeznaczeniem terenu, są kanony sztuki budowlanej. Projektowanie urbanistyczne w przedkładanych rozwiązaniach musi pamiętać o usytuowaniu, konstrukcji i estetyce potencjalnych obiektów. W tym ujęciu ład przestrzenny jest wypadkową działań ludzkich i podlega subiektywnej ocenie uwzględniającej oczekiwania społeczne (Parysek 2006). Zdaniem autora, o przepisach prawa miejscowego zawartych w zatwierdzonych dla Leszna planach zagospodarowania przestrzennego trzeba wyrazić się pozytywnie, co nie oznacza bynajmniej, iż są doskonałe. Za mankamenty uznaje się bowiem nader częste łączenie

dwóch i więcej funkcji terenu, niedostateczne rozróżnianie usług i produkcji przemysłowej oraz odczuwalną niechęć do zieleni publicznej.

Zakończenie

Zmiany przeznaczenia użytków rolnych i leśnych w krajobraz typowo antropogeniczny mają niewątpliwie związek z oddziaływaniem renty gruntowej. Proces ten szczególnie dynamicznie przebiega na peryferiach miast, ponieważ na skutek czynności administracyjno-planistycznych zdecydowanie wzrasta wartość tutejszych nieruchomości. Najwięcej zyskują działki usytuowane przy obwodnicach lub w okolicy centrów handlowych-rozrywkowych uznanych marek. Ich ceny są wtedy znacznie wyższe, a nawet porównywalne do śródmiejskich.

Wbrew pozorom, ekspansja zabudowy na tereny biologicznie czynne nie następuje bezproblemowo. Wielokrotnie przeszkodą bywają nieuregulowane kwestie własnościowe gruntów, przestarzałe lub przeciążone sieci przesyłowo-odbiorcze oraz odkrycia archeologiczne. Czynniki te – obok ekologicznych (konieczność ochrony przyrody) i ekonomicznych (przeplatanie się okresów recesji i okresów wzrostu gospodarczego) – powodują, że urbanizacja zachodzi nierównomiernie w czasie i w przestrzeni.

Wtórny dylematem jest z kolei ryzyko wystąpienia konfliktów pomiędzy przeciwstawnymi funkcjami terenu, np. na linii rolnictwo–przemysł, rolnictwo–transport, rolnictwo–mieszkalnictwo, mieszkalnictwo–przemysł, mieszkalnictwo–komunikacja itp. (Szczepańska 2009). Uciążliwości ze wzajemnej koegzystencji mogą przybierać wówczas postać faktycznych strat materialnych i psychospołecznych, co przysporzy licznych roszczeń odszkodowawczych kierowanych również pod adresem gminy. Rola i obowiązek planowania przestrzennego przejawia się zatem w kreowaniu przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów podmiejskich w taki sposób, aby uwzględnił on kryterium pragmatyczności struktury architektoniczno-urbanistycznej z punktu widzenia ostrzejszych niż w centrum miasta interakcji człowiek – gospodarka – środowisko naturalne.

Bibliografia

- Cartwright F., 1991, *Urban dynamics*, Oxford University Press, Oxford.
- Chudak M., 2009, *Lokalizacja przedsiębiorstw a miejscowe planowanie przestrzenne (Studium przypadku miasta Leszna)*, Wyd. Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej, Leszno.
- Czerny M., 2005, *Globalizacja a rozwój*, PWN, Warszawa.
- Głębocki B., 2007, *Leśnictwo i gospodarka leśna*, [w:] *Geografia społeczno-gospodarcza Polski*, red. H. Rogacki, PWN, Warszawa, s. 278–291.
- Gorzym-Wilkowski W.A., 2006, *Gospodarka przestrzenna samorządu terytorialnego (zarys)*, Wyd. Uniwersytetu M. Curie-Skłodowskiej, Lublin.
- Kiełczewska-Zalewska M., 1972, *Geografia osadnictwa*, PWN, Warszawa.
- Korcelli P., 1974, *Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast*, „Studia KPZK PAN” t. 45, PWN, Warszawa.

- Parysek J.J., 2006, *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Wyd. Uniwersytetu A. Mickiewicza, Poznań.
- Rutkowska-Gurak A., 2009, *System osadniczy*, [w:] *Geografia ekonomiczna*, red. K. Kuciński, Oficyna Wolter Kluwer Business, Kraków, s. 359–420.
- Słodczyk J., 2003, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Wyd. Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Szczepańska A., 2009, *Procesy decyzyjne w gospodarce przestrzennej*, [w:] *Czynniki społeczne w gospodarce przestrzennej i planowaniu przestrzennym*, red. E. Klima, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 43–51.
- Szponar A., 2003, *Fizjografia urbanistyczna*, PWN, Warszawa.

GRUNTY ROLNE I LEŚNE W PROCESIE KSZTAŁTOWANIA MIEJSKIEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (PRZYKŁAD LESZNA)

ABSTRAKT: Artykuł przedstawia analizę stosowanych w latach 2000–2009 regulacji planistycznych odnoszących się do użytków rolnych i leśnych na przykładzie Leszna – byłego ośrodka wojewódzkiego położonego w południowo-zachodniej części Wielkopolski. Wybór tej jednostki badawczej uzasadnia nie tylko wysoka wydajność produkcji roślinnej i zwierzęcej w regionie, ale również konieczność utrzymania we właściwym stanie cennych walorów krajobrazowo-przyrodniczych miasta, w tym znacznej powierzchni lasów ochronnych. Oceny wdrożonych rozwiązań urbanistycznych dokonano dwutorowo, opierając się na ogólnych wartościach biotycznych gleb i drzewostanu oraz posługując się w stosunku do nowo projektowanej zabudowy pojęciem ładunku przestrzennego.

SŁOWA KLUCZOWE: użytki rolne, las, planowanie przestrzenne