

**Mariusz Chudak**

### **3. MIESZKALNICTWO W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM LESZNA PO 1990 ROKU**

#### **3.1. Założenia i mierniki oceny projektowanej zabudowy mieszkaniowej**

W obrębie miast strefy mieszkaniowe posiadają zazwyczaj najważniejsze znaczenie odzwierciedlając nie tylko ogólny potencjał demograficzny, ale także stopień dywersyfikacji ludności pod względem ekonomicznym. Dysproporcje pomiędzy dochodami uzyskiwanymi przez poszczególne gospodarstwa domowe skutkują bowiem samoistnym tworzeniem się enklaw biedy i bogactwa, co w konsekwencji prowadzi do naruszenia ładu architektoniczno-urbanistycznego. Proces ten dodatkowo wzmacniają inne czynniki różnicujące współczesne społeczeństwa jak: sprawowanie władzy, posiadane wykształcenie, pochodzenie, wykonywany zawód czy wyznawana religia (Liszewski 2008). Nie bez znaczenia są również uwarunkowania zewnętrzne (ustrojowe), spośród których warto wymienić chociażby regulacje prawne odnoszące się do szeroko rozumianej polityki zarządzania przestrzenią.

Niekontrolowanej lub zbyt dynamicznie postępującej polaryzacji struktur zabudowy mieszkaniowej powinien, w razie konieczności, przeciwdziałać samorząd lokalny poprzez formułowanie i egzekwowanie odpowiednich zasad użytkowania nieruchomości adekwatnie do zmieniających się okoliczności. Jednocześnie pozwala to na zmniejszenie eskalacji konfliktów oraz patologii społecznych, a tym samym następuje odczuwalna poprawa stanu bezpieczeństwa publicznego.

Jako jedno z najskuteczniejszych narzędzi administracyjnych pozostających w gestii władz gminy należy wskazać plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący akt prawa miejscowego. Za jego pomocą określa się zarówno charakter, jak i materialną formę dopuszczalnych inwestycji. W zależności od przyjętych preferencji stosuje się podejście liberalne do kształtowania zabudowy bądź – odwrotnie – daleko posuniętą konkretyzację jej parametrów (Gorzym-Wilkowski 2006). Ponadto nadana przez ustawodawcę podstawowym jednostkom terytorialnym pełna autonomia w zakresie

decyzji lokalizacyjnych sprawia, iż w każdej chwili istnieje możliwość przystąpienia do sporządzenia fragmentarycznej nowelizacji planu uwzględniającej niespodziewanie zaistniałe potrzeby. Niemniej zdaniem specjalistów postępowanie w „trybie awaryjnym”, z punktu widzenia sztuki urbanistycznej, doradza się tylko w wyjątkowych sytuacjach, albowiem prowadzi to do zachwiania złożonych relacji funkcjonalno-przestrzennych wytworzonych w toku historycznego rozwoju danego układu osadniczego (Chudak 2009). Z tego względu w postępowaniu badawczym pominięto mikro opracowania rozstrzygające zwykle indywidualne problemy mieszkańców lub niewielkich ich wspólnot.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi rozwiązaniami legislacyjnymi w planie miejscowym ustala się m.in.: przeznaczenie gruntów wraz ze wskaźnikami ich zabudowy lub zagospodarowania, gabaryty obiektów czy też kryteria podziałów geodezyjnych. Zwraca się przy tym uwagę na kwestie ekologiczne, ochronę zabytków oraz zasobów dziedzictwa kulturowego, definiuje pryncypia i normatywy realizacji (modernizacji) infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a nawet wyznacza granice terenów pod organizację imprez masowych<sup>1</sup>. Wszystkie te elementy są mniej lub bardziej istotne na etapie projektowania nowych osiedli mieszkaniowych, gdyż determinować będą ich przyszły standard, co z kolei ulegnie przełożeniu na zainteresowanie nimi przez konkretne grupy społeczne. Dla analiz empirycznych oceniających perspektywiczną jakość budownictwa mieszkaniowego niezbędne staje się jednak o wiele głębsze rozpoznanie proponowanych cech inżynierijsko-architektonicznych oraz estetyczno-kompozycyjnych. Przyjmuje się, że będą nimi: (1) rodzaj zabudowy (jednorodzinna – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, atrialna lub wielorodzinna), (2) linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne), (3) wielkość działki (wyrażona w m<sup>2</sup>), (4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni całkowitej działki (wyrażona w %), (5) powierzchnia użytków biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni całkowitej działki (wyrażona w %), (6) wysokość budynków (wyrażona w m i/lub kondygnacjach), (7) geometria dachów, (8) konstrukcja ogrodzenia, (9) występowanie usług w budynku lub otoczeniu.

Uwzględniając powyższe atrybuty artykuł przedstawia ewolucję jaką przechodziło, w okresie transformacji systemowej, redagowanie zapisów planistycznych w odniesieniu do mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego na przykładzie Leszna. Za pole eksploracji posłużyły plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1990 r., a obejmujące swoim zasięgiem minimum 10 ha powierzchni. Interpretację, a następnie wnioskowanie prowadzi się postrzegając ogólne usytuowanie obszarów przewidzianych pod

---

<sup>1</sup> Art. 15 ustawy 2 i 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., 2003, nr 80, poz. 717 ze zmianami).

tego rodzaju zabudowę, a także implikacje wynikające z tytułu sąsiedztwa. Nawiązuje się zatem pośrednio do idei ładu przestrzennego oraz koncepcji rozwoju zrównoważonego, co wynika z obowiązku zachowania, w zasadniczo nienaruszonym stanie, cennych walorów architektonicznych i krajobrazowo-przyrodniczych miasta.

### 3.2. Uzasadnienie wyboru materiałów źródłowych

Zestaw planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 1990–2010 dla obszaru Leszna (lub jego części) poddano selekcji z punktu widzenia ich teoretycznie wiodącej roli dla rozwoju mieszkalnictwa. Uznano, iż warunek ten zostanie spełniony jeżeli istnieje wolna przestrzeń gwarantująca posadowienie co najmniej 100 nowych budynków jednorodzinnych lub obiektów wielorodzinnych o równoważnej liczbie samodzielnych lokali. W wyniku nakreślonych założeń do postępowania badawczego zakwalifikowano 12 opracowań, które podzielono na 3 grupy według czasookresu powstania (tab. 1). Pierwszą z nich tworzy wyłącznie nieobowiązujący plan ogólny sporządzony w 1993 r. dla całego ówczesnego ośrodka wojewódzkiego; drugą i trzecią zaś 11 aktualnych projektów urbanistycznych z lat 1999–2003 oraz 2008–2010 obejmujących odpowiednio 284,11 oraz 347,21 ha gruntów, co łącznie stanowi ok. 1/5 powierzchni miasta. Udział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest jednak w nich odmienny i wynosi szacunkowo od 30 do 90%. Ustalenie dokładniejszych wartości wyklucza niestety rutynowo wykonywany zabieg uelastyczniania regulacji planistycznych polegający na kombinacji pokrewnych bądź uzupełniających funkcji.

Tabela 1

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wybrane do analizy

Grupa	Nazwa	Areal planu
1	2	3
1	Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. (Dz. U. Woj. Leszczyńskiego nr 10, poz. 110 z dnia 30 września 1993 r.)	3 190 ha (obszar miasta)
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Poznańskiej, Juranda i torów PKP zatwierdzony uchwałą nr XIV/164/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 września 1999 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 13, poz. 144 z dnia 1 marca 2003 r.)	14.92 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie os. Rejtana i Zamenhofa zatwierdzony uchwałą nr XXIV/267/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 października 2000 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 84, poz. 1120 z dnia 1 grudnia 2000 r.)	14.19 ha

1	2	3
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Święciechowskiej i Krzyckiego zatwierdzony uchwałą nr XXV/284/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 grudnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 11, poz. 115 z dnia 15 lutego 2001 r.)	37.49 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej zatwierdzony uchwałą nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 54, poz. 1582 z dnia 22 kwietnia 2002 r.)	67.51 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Estkowskiego zatwierdzony uchwałą nr IV/41/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 15, poz. 269 z dnia 7 lutego 2003 r.)	38.41 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP zatwierdzony uchwałą nr VIII/71/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 115, poz. 2127 z dnia 2 lipca 2003 r.)	84.68 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Al. Konstytucji 3 Maja, ul. Kąkolewskiej i Osieckiej zatwierdzony uchwałą nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 115, poz. 2128 z dnia 2 lipca 2003 r.)	26.91 ha
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP i granic miasta zatwierdzony uchwałą nr XXV/278/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 236, poz. 4050 z dnia 17 grudnia 2008 r.)	69.16 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Chopina, torów PKP i granic miasta zatwierdzony uchwałą nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2009 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 128, poz. 2116 z dnia 30 czerwca 2009 r.)	125.80 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szybowników, Wolińskiej i granic miasta zatwierdzony uchwałą nr XXXII/381/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2009 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 128, poz. 2117 z dnia 30 czerwca 2009 r.)	89.51 ha
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Poznańskiej, Gronowskiej, Antonińskiej i torów PKP zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego nr 1, poz. 14 z dnia 8 stycznia 2010 r.)	62.74 ha

Źródło: oprac. własne na podstawie danych Urzędu Miasta Leszna.

W dokonanej analizie świadomie zrezygnowano z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”<sup>2</sup>, albowiem jego unikalny status polega na wiązaniu swoimi postanowieniami jedynie organów gminy w sferze koordynacji oraz zgodności prac planistycznych. Nie jest zatem przepisem lokalnym, czyli podstawą do rozpatrywania zindywidualizowanych wniosków osób fizycznych, firm i instytucji.

### 3.3. Kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zatwierdzenie planu ogólnego w początkowej fazie przemian ustrojowych nie spowodowało kluczowych zmian w zagospodarowaniu miasta. Dokument ten, przygotowany jeszcze na podstawie ustawy o planowaniu przestrzennym z 1984 r.<sup>3</sup>, nie był w pełni dostosowany do prowadzenia inwestycji budowlanych w oparciu o reguły wolnorynkowe. Nadal powszechnie ignorowano fundamentalne dla demokracji prawo własności do nieruchomości oraz ich walory ekonomiczne związane z położeniem i uzbrojeniem technicznym. Wytyczne planistyczne konstruowano bardzo lakonicznie przyznając duże uprawnienia Architektowi Miasta względnie sugerowano wykonanie planu szczegółowego, realizacyjnego lub regulacyjnego. Jak się później okazało, poza jednym wyjątkiem<sup>4</sup>, gmina nie skorzystała z takich uprawnień, prowadząc uznaniową politykę przestrzenną. Za przyczynę trzeba tutaj uznać przede wszystkim długotrwałość oraz kosztowność prac studyjnych. Z drugiej strony posiadano jednakże dużą swobodę działania, co całkiem nieźle sprawdzało się w przypadku różnorodnych przedsięwzięć komercyjnych.

Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego przewidywano głównie w zachodniej i północnej części Leszna, przy czym niezwykle rzadko precyzowano jego formę architektoniczną. Poza sporadycznie wytyczonymi liniami zabudowy oraz wielkością działek rzemieślniczych (>1 500–2 000 m<sup>2</sup>) nie operowano praktycznie żadnymi innymi wskaźnikami kierując nacisk na określanie funkcji towarzyszących i wzbogacających przeznaczenie podstawowe. W efekcie wielokrotnie obserwowano niepożądane zjawisko, które można nazwać eklektyzmem urbanistycznym, a polegające na istotnie odmiennym zagospodarowaniu działek usytuowanych w najbliższym otocze-

---

<sup>2</sup> Uchwała nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. ze zmianami (nie wymaga publikacji).

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U., 1989, nr 17, poz. 99).

<sup>4</sup> Uchwała nr XLVII/355/94 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 maja 1994 r. w sprawie zatwierdzenia planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Leszno-Zaborowo (Dz. U. Woj. Leszczyńskiego z dnia 18 lipca 1994 r., nr 6, poz. 40).

niu. Powodowało to nie tylko obniżenie ich wartości rynkowej, ale również pewną deprecjację komfortu życia ludności.

Jednorazowe wyznaczenie powierzchni gruntów pod siedziby nowych mieszkań (także w przyległych gminach) w powiązaniu z urynkowaniem gospodarki nieruchomościami zapoczątkowało – zachowując oczywiście odpowiednie proporcje – podobny proces do opisywanego w literaturze przedmiotu jako *urban sprawl*. Jego klasyczne ujęcie oznacza rozkwit przedmieść wielkich miast i ekspansję zabudowy na tereny wiejskie daleko poza krańce dotychczasowej strefy zurbanizowanej (Czerny 2005). W Lesznie ten nurt przestrzennych przeobrażeń posiadał niewątpliwie związek ze wzrostem pozycji społecznej i/lub statusu finansowego przez coraz liczniejszą grupę mieszkańców, którzy poszukując dla siebie lepszych warunków egzystencji wybierali rozległe parcele oddalone od zgiełku cywilizacyjnego, wkomponowane w naturalnie występującą zielenią. Tworzyły się zatem oazy sukcesu–dobrobytu o znacznym rozproszeniu i bez wyraźnie nakreślonego stylu architektonicznego. Równocześnie relatywnie malała powierzchnia użytków rolnych (głównie niższych klas bonitacyjnych) oraz lasów chroniących pokłady wodonosne sandru leszczyńskiego. Tendencjom takim nie mogło skutecznie oponować słabe wówczas planowanie przestrzenne, dlatego w późniejszych opracowaniach wydatnie podniesione zostały wymagania inżynierjno-konstrukcyjne budownictwa oraz skorygowano niektóre rygory środowiskowe.

Zmodernizowany warsztat urbanistyczny uwidacznia się począwszy od 1999 r., gdyż zadaniem planów miejscowych uchwalonych w latach 1995–1998 była zmiana przeznaczenia i zasad zagospodarowania niewielkich obszarów. W odniesieniu do mieszkalnictwa jednorodzinnego zainicjowano wydzielanie kilku kategorii funkcjonalnych – pod zabudowę netto, z dopuszczeniem lub obowiązkiem lokalizacji nieuciążliwych usług, z przewagą działalności gospodarczej. Determinowało to minimalną wielkość działek budowlanych, którą ustalano na poziomie 400–1 000 m<sup>2</sup>, co zarazem przesądzało o możliwości realizacji obiektów wolnostojących. Nie określano wprawdzie ich kubatury, ale pośrednio wskazywała na to maksymalna powierzchnia zabudowy (najczęściej 50%) oraz jej wysokość (do 10 m lub dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym). Ponadto o wiele bardziej zadbano o estetykę przestrzeni wprowadzając obowiązkowe (5 m) lub nieprzekraczalne linie zabudowy w zależności od klasy ulicy (6–10 m), ogrodzenia ażurowe (do 1,5 m), minimalny areał wewnętrznej zieleni (30–50%) oraz nakazy dotyczące geometrii dachów (dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 35 do 45°).

Znaczone zwiększenie restrykcyjności w porównaniu z uregulowaniami planu ogólnego nie nastąpiło identycznie czy równomiernie we wszystkich częściach miasta. Najostrzejsze regulacje wdrożono wobec terenów peryferyjnie położonych mających prawdopodobnie pełnić także rolę reprezen-

tacyjną. Najciekawszym z nich jest strefa wokół zbiornika wodnego powstałego w wyniku eksploatacji kruszywa naturalnego (żwiru) w rejonie Zaborowa. Zaprojektowano tutaj, wykorzystując bogaty drzewostan, kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy oraz, szczególnie interesujące nas, osiedle domów jednorodzinnych o charakterze rezydencjalnym (Chudak 2008). Wyjątkowość jego uporządkowania architektoniczno-urbanistycznego podkreślać miał zakaz świadczenia jakichkolwiek usług przez mieszkańców, względnie jednolity wzorzec zabudowy (pomieszczenia gospodarcze oraz garaże w jednej bryle z domem), jak również znormalizowane (120 cm) drewniane ogrodzenia na 30-centymetrowej podmurówce.

Mniejsze wymagania, z natury rzeczy, stawiano przed inwestorami na pozostałych gruntach planowanych pod mieszkalnictwo jednorodzinne, aczkolwiek niekiedy zdarzały się dość spektakularne lub zaskakujące wytyczne, np. dotyczące poziomu parteru (nie wyżej niż 0,5 m od podłoża), wysokości kominów i wywietrzników (do 6 m) bądź rozmieszczenia reklam. W jednym z opracowań zwrócono też uwagę na dopuszczalne natężenie hałasu uznając za wartość optymalną 45 dB w nocy i 55 dB podczas dnia. Świadczy to o ewentualności wystąpienia pewnych uciążliwości na tym tle. Dokonana analiza obecnej, jak i planowanej struktury użytkowania gruntów (łącznie z tzw. marginesem zewnętrznym) nie skłania bynajmniej do takiego wniosku, gdyż w sąsiedztwie znajduje się las, pola uprawne oraz mało uczęszczana linia kolejowa.

Wzrost ingerencji samorządu miasta Leszna w ogólną jakość zagospodarowania przestrzennego stanowiło jedynie zapowiedź bardziej wnikliwego zainteresowania się korzyściami wynikającymi z prawidłowo ukształtowanej struktury urbanistycznej. Do dalszej reorientacji spojrzenia od strony planistycznej przekonał czynnik *stricte* finansowy ponieważ, niezależnie od położenia i stanu uzbrojenia działki, uzyskiwano średnio o ok. 20–30% wyższą cenę jeśli uprzednio sformułowano dla niej szczegółowe warunki zabudowy. Oznaczało to zarazem niedostatek estetyczny i funkcjonalnie urządzonych stref mieszkaniowych w stosunku do potrzeb społecznych. Przystąpiono zatem, w oparciu już o obecną ustawę, do sporządzania kolejnych planów miejscowych, których istnienie generalnie ułatwia i przyspiesza realizację inwestycji. Wykorzystując nowe możliwości bądź dyrektywy prawne, a także relacje popytowo-podażowe na lokalnym rynku nieruchomości podwyższono po raz kolejny wymagania stawiane budownictwu jednorodzinemu.

Spśród najważniejszych przesłanek uzasadniających niniejszy pogląd należy przytoczyć: wydzielenie aż 4 jednostek morfologicznych pod jego rozwój (MN, MR, MN/U, U/MN), przy czym istotne znaczenie delimitujące posiada łącznie: wielkość parceli, wymiar i forma obiektu głównego (typ, wysokość, kubatura) oraz przyzwolenie na obecność usług. Nie mniejszą wagę mają zalecenia dotyczące samego wykonawstwa (np. nakaz użycia

dachówek ceramicznych w kolorze czerwonym lub brązowym, zakaz stosowania okładzin elewacji z tworzyw sztucznych i blachy falistej, drewniane ogrodzenia) czy konwencji wewnętrznej zieleni (trawniki, szpalery drzew, żywopłoty). Wydaje się zatem, że zakres ustaleń urbanistycznych pozwoli na wykreowanie architektonicznej tożsamości tych miejsc w momencie zachowania podstawowych kanonów umiaru i proporcji, unikania nadmiernego ozdobnictwa oraz poprzez wykorzystanie surowców o sprawdzonych właściwościach, pozwalających jednocześnie na daleko posuniętą energooszczędność eksploatacji domów (Gzell 2006).

W latach 2008–2010 osiedla zabudowy jednorodzinnej projektowano w zachodniej, północnej i – w mniejszym stopniu – południowej części Leszna na działkach nieprzydatnych dla rolnictwa. Jak się przewiduje nie wpłyną one na stan środowiska naturalnego pod warunkiem wykonania we właściwym czasie sieci kanalizacyjnej (odprowadzenie ścieków bytowych), gazowej (preferowany system ogrzewania) oraz utwardzenia dróg zbiorczych i parkingów (przenikanie związków ropopochodnych do gleby). Pewne zastrzeżenia może wzbudzać jedynie mały areal publicznej zieleni parkowej lub izolacyjnej (od 2 do 9%), który nie zawsze jest wystarczająco rekompensowany przez bioelementy i sztuczne ekrany akustyczne, a ponadto zubaża walory krajobrazowe przestrzeni miejskiej.

### **3.4. Kierunki przekształceń zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

Jednym z priorytetów gospodarki centralnie zarządzanej było rozwiązanie wciąż narastających problemów mieszkaniowych dotyczących głównie młode małżeństwa i rodziny wielodzietne. Sytuację doraźnie poprawić miała realizowana mniej więcej od połowy lat 60. XX w. zabudowa w technologii wielkopłytkowej, dla której okres użytkowania przewidywano na kilkadziesiąt lat. Praktycznie we wszystkich większych miastach zaczęto tworzyć „koszarowe osiedla” z betonowych prefabrykatów coraz bardziej upraszczając ich wyraz architektoniczno-urbanistyczny. Proces ten obserwowano zwłaszcza w ośrodkach o dominującej funkcji przemysłowej, gdzie powstawały nierzadko całe dzielnice identycznych bloków zupełnie oderwane od stylu i tradycji śródmieścia. Co więcej, socrealistyczne budownictwo wkroczyło także na jego obszar zastępując – jak wtedy twierdzono – zdekapitalizowane lub zużyte struktury materialne (Masztalski 2005).

Leszno uzyskawszy, w wyniku reformy administracyjnej z 1975 r., rangę wojewódzką stało się atrakcyjnym miejscem pracy i bytu, dzięki licznym inwestycjom centralnym (infrastrukturalnym), jak też dynamicznemu rozwojowi endogenicznej bazy usługowej. W krótkim czasie nastąpił blisko dwukrotny przyrost liczby mieszkańców (o ok. 25 000 osób) przekładający się na konieczność zwiększenia o ponad 60% powierzchni miasta (z 19,5 ha



do 31,5 ha). Ludność napływowa, zgodnie z ówczesną praktyką planistyczną wynikającą z przesłanek ideowych funkcjonowania państwa, miała osiedlać się w ramach spółdzielczego budownictwa wielorodzinnego. Kierunek ten widoczny jest jeszcze w planie ogólnym z 1993 r., w którym pod jego potrzeby przeznaczono łącznie ponad 200 ha terenów w centralnej i wschodniej części Leszna. O takiej lokalizacji z pewnością nie zdecydowały względy ekologiczne, albowiem wyłączono wtedy z produkcji prawie 80 ha urodzajnych gruntów ornych (II–III klasy) oraz 30-hektarowy fragment lasu. Projektowana zabudowa wielorodzinną charakteryzowała się natomiast doskonałym połączeniem z centrum oraz nawiązywała do istniejącego otoczenia (innych blokowisk) będąc zarazem kontynuacją dotychczasowej formy (4–5 kondygnacji, 3–5 klatek schodowych, 24–50 mieszkań). Analogicznie jednak, jak w przypadku mieszkalnictwa jednorodzinnej, trudno znaleźć jakiegokolwiek inne wskazówki wykonawcze, poza informacją o objęciu danej przestrzeni ścisłym nadzorem konserwatora zabytków.

Metoda polegająca na posługiwaniu się lapidarnymi zapisami planistycznymi w stosunku do budownictwa wysokiego uległa przełomowym modyfikacjom w 2000 r. i w zasadzie pozostała niezmienna do końca pierwszej dekady XXI w. Kilkuletnie opóźnienie wynikało tutaj z faktu, że w latach 1994–1999 istniała w mieście nadwyżka terenów o takim przeznaczeniu, dlatego słusznie koncentrowano się na innych – bardziej pilnych przekształceniach struktury urbanistycznej. Niemniej pojawiły się już wtedy interesujące próby wznoszenia domów wielorodzinnych z wykorzystaniem tradycyjnego materiału jakim jest cegła. Na części z nich zainstalowano kolektory słoneczne oraz wykonano termoizolację ścian szczytowych, co dodatkowo obniżyło koszty użytkowania mieszkań. Równocześnie zadbano o ciekawą architekturę budynków, kompozycję skwerów i zieleńców oraz bezpieczeństwo placów zabaw dla dzieci. Zapewniono ponadto wystarczającą liczbę miejsc postojowych, a nawet garaży.

Na kanwie tych doświadczeń uznano, że planowanie przestrzenne winno od tej pory znacznie głębiej angażować się w organizację i fizjonomię nowo powstałych osiedli. Przystąpiono zatem do określania wysokości obiektów (5–18 m), powierzchni zainwestowanej (20–50%), linii zabudowy (10–20 m od ulicy), konstrukcji dachów (płaskie, strome lub kombinowane) oraz areału użytków ekologicznych (30–50%). Konsekwentnie wprowadzano nieuciążliwą działalność gospodarczą do parterowych części budynków mieszkalnych, dopuszczając ją niekiedy alternatywnie na wyższych kondygnacjach (np. gabinety lekarskie, biura rachunkowe, pracownie krawieckie). Jak łatwo zauważyć, ustalenia urbanistyczne nie wykraczały poza standardy, którymi kierowano się również wobec zabudowy jednorodzinnej. Równorzędne traktowanie obu form mieszkalnictwa pozwala na wniosek, że został stworzony i sprawdzony pewien model racjonalnego działania na tej płaszczyźnie. Wyrażona opinia dotyczy także usytuowania kolejnych bloków

na gruntach nieatrakcyjnych przyrodniczo (głównie w części północno-wschodniej), uzbrojonych w podstawowe media infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną, ciepłowniczą) i o dobrej dostępności komunikacyjnej (przy drodze wylotowej na Śrem).

Ocena miejskich służb planistycznych nie może być jednak całkowicie pozytywna, albowiem w ostatnich 20 latach nie prowadzono żadnych badań, ekspertyz lub szkiców dla centrum Leszna, gdzie dominuje historyczna zabudowa śródmiejska złożona z zabytkowych kamienic pochodzących z XVII–XIX w. Wymaga ona nie tylko przemian funkcjonalnych związanych z coraz większą ekspansją usług, ale również wszechstronnej odnowy, co mieści się zasadniczo pod pojęciem rewitalizacji. Tymczasem władze Leszna opracowały jej program dopiero w 2010 r. skupiając się, obok klasycznego aspektu architektoniczno-urbanistycznego, na zagadnieniach prospołecznych oraz infrastrukturalnych<sup>5</sup>. Prawdopodobną przyczyną takiego ujęcia było nastawienie *a priori* na pozyskiwanie funduszy unijnych dla możliwie szerokiego grona przedsięwzięć zarówno publicznych, jak i prywatnych.

### 3.5. Zakończenie

Urbanistyka polska po okresie kryzysu w latach 90. ubiegłego wieku spowodowanego niefortunnymi rozwiązaniami legislacyjnymi oraz chaotycznymi w ich świetle poszukiwaniami nowych modeli funkcjonalno-przestrzennych znalazła właściwą pozycję odpowiadającą jej nadrzędnym celom i zadaniom. Stanowi dzisiaj ważne ogniwo w mechanizmach stymulowania rozwoju lokalnego zapobiegając jednocześnie degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz tworzeniu się obszarów wykluczenia społecznego. Przeprowadzona dla Leszna analiza wybranych planów miejscowych w fragmentach poświęconych mieszkalnictwu, jak i późniejsze efekty przyjętych regulacji, w pełni potwierdzają tę tezę. Budownictwo jedno- i wielorodzinne rywalizuje między sobą podnosząc systematycznie własne walory jakościowe. Nie rozrastają się strefy ubóstwa, choć problemem nadal pozostaje zahamowanie postępującej dekapitalizacji zabudowy. Jednocześnie utrzymuje się stały popyt na peryferyjnie położone rezydencje, co pozwala domniemywać o dobrym poziomie życia w mieście.

---

<sup>5</sup> Uchwała nr XLII/504/2010 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Leszna na lata 2010–2015 (źródło: [www.leszno.pl](http://www.leszno.pl) z dnia 03.06.2010 r.).

**LITERATURA**

- Chudak M., 2008, *Przestrzeń turystyczno-rekreacyjna Leszno w perspektywie urbanistycznej* [w:] Brol R. (red.), *Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i praktyce*, Prace Naukowe, nr 3 (1203), Wydawnictwo UE, Wrocław.
- Chudak M., 2009, *Lokalizacja przedsiębiorstw a miejscowe planowanie przestrzenne. Studium przypadku miasta Leszno*, Wydawnictwo PWSZ, Leszno.
- Czerny M., 2005, *Globalizacja a rozwój*, PWN, Warszawa.
- Gorzym-Wilkowski W. A., 2006, *Gospodarka przestrzenna samorządu terytorialnego (zarys)*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.
- Gzell S., 2006, *Tożsamość architektury budynków mieszkalnych a ich masowa produkcja (dziś)* [w:] Marszał T., Stawasz D. (red.), *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.
- Liszewski S., 2008, *Formy i struktury przestrzenne wielkich skupisk miejskich* [w:] Liszewski S. (red.), *Geografia urbanistyczna*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Masztalski R., 2005, *Przeobrażenia struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska po 1945 roku*, Oficyna Wydawnicza PW, Wrocław.

**ABSTRACT****HOUSING BUILDING IN THE SPATIAL PLANNING OF LESZNO AFTER 1990**

The article presents the evolution of editing planning provisions with reference to the housing space and taking into consideration a chosen city. This evolution was taking place during the political transformation. Twelve studies passed after 1990 were analysed to help distinguish the most significant features of the process as far as single-family as well as multi-family housing is concerned. In addition, the location of a new-designed housing estate towards the centre and the surroundings is taken into account. Interpretation and then deduction are made with reference to the idea of shaping spatial order and the concept of sustainable development. It results from the necessity to preserve, in a relatively untouched condition, the most precious architectural and natural values of Leszno.