

LESZEK KOLANOWSKI

ORCID ID 0000-0002-0798-7990

Wydział Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej

l.kolanowski@wp.pl

Rozwój przestrzenny Łęcznej jako ośrodka Lubelskiego Zagłębia Węglowego

Spatial development of Łęczna as a center of the Lublin Coal Basin

Abstract: The aim of the paper is to present the spatial development of Łęczna as a center of the Lublin Coal Basin against the background of attempts to control the city development by means of legal acts in various socio-economic conditions, from the 1970s until 2017. The main source materials were archival documents regarding the planned construction of the Lublin Coal Basin, local spatial development plans and data on the registration of buildings in the city of Łęczna. The article presents the main directions of spatial development, as a result of which the main point of the city was moved from the Old Town areas to the newly-created central areas. The analysis was conducted using GIS tools and statistical methods to present changes in the purpose of the area and the character of the city's development. The analysis of the data showed that the expansion of buildings in the city space took place in a planned manner. This made it possible to minimize spatial conflicts within the city. As a result of dynamic spatial changes, the newly built multi-storey building has become the dominant form of the city's development.

Keywords: local development, city, historical aspect, spatial changes

Abstrakt: Celem pracy jest przedstawienie mechanizmów rozwoju przestrzennego Łęcznej jako ośrodka Lubelskiego Zagłębia Węglowego na tle prób sterowania rozwojem miasta za pomocą aktów prawnych w różnych uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych, w okresie od lat siedemdziesiątych XX w. do 2017 r. W pracy ukazane zostały główne kierunki rozwoju przestrzennego, w wyniku którego przeniesiony został punkt ciężkości miasta z terenów staromiejskich na nowo powstałe tereny centralne. W pracy wykorzystano analizę przy użyciu narzędzi GIS i metody statystyczne w celu przedstawienia zmian przeznaczenia terenu oraz charakteru zabudowy Łęcznej. Analiza danych wykazała, że ekspansja trwałego zainwestowania na obszarze miasta odbywała się w sposób planowy. Umożliwiło to zminimalizowanie konfliktów przestrzennych na terenie miasta.

W wyniku dynamicznych zmian przestrzennych nowo powstała zabudowa wielokondygnacyjna stała się dominującą formą zabudowy Łęcznej.

Słowa kluczowe: rozwój lokalny, miasto, aspekt historyczny, zmiany przestrzenne

WPROWADZENIE

W literaturze spotykamy analizy różnych aspektów rozwoju przestrzennego. Zazwyczaj autorzy skupiają się na przekształceniach dużych aglomeracji miejskich. Rozwój mniejszych miast jest zagadnieniem rzadziej poruszonym. Jednak wśród małych i średnich miast spotkać można przykłady rozwoju o nietypowych cechach, których analiza może mieć dużą wartość. Ważne jest zatem zrozumienie, czym jest rozwój przestrzenny i jak ten proces zmienia się w różnych okresach.

Rozwój jest procesem przemian, w wyniku których dany obiekt zostaje przekształcony z formy prostej o niewielkim stopniu złożoności do formy bardziej złożonej i doskonalszej (Ziółkowski, Goleń 2006). Rozwój tworzy przeobrażenia jakościowe i ilościowe, ale również wpływa na strukturę zmienianego obiektu (Sztando 1998). Należy pamiętać, że zmiany otaczającego nas świata zachodzą pod wpływem różnych czynników, a intensywność ich oddziaływania może wpłynąć na pozytywny lub negatywny bilans efektów rozwoju. Dlatego ważne jest planowanie rozwoju jako procesu kierunkowego, ponieważ w innym przypadku może on przybrać charakter żywiołowy (Janikowski 2010).

Jednym z aspektów rozwoju miasta jest rozwój przestrzenny określany często jako ekspansja przestrzenna. Pojęcie to może być rozumiane jako jedna z płaszczyzn urbanizacji polegająca na zmianach w charakterze budownictwa i stopniu uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej (Budner 2008). Najczęściej rozwój przestrzenny miasta zachodzi poprzez przyłączanie do istniejącego miasta nowych terenów, dzięki czemu powiększa się jego obszar (Nowak 1993). Nowe tereny miejskie zmieniają zazwyczaj charakter użytkowania, np. z leśnego lub rolniczego na użytkowanie miejskie (Watanabe i in. 1980). Istota rozwoju przestrzennego polega na „rozlewaniu się” zurbanizowanego obszaru, a tym samym formowaniu sieci osadniczej (Jałowicki 1999).

W literaturze spotkać można publikacje dotyczące rozwoju miast opartych na przemyśle tradycyjnym. Publikacje dotyczą zarówno XIX-wiecznych miast przemysłowych, których rozwój odbywał się w sposób chaotyczny (np. Łódź), jak i takich, których rozwój następował w drodze planowej rozbudowy terenów przemysłowych w separacji od terenów miast (Kiełczewska-Zaleska 1972). Autorzy części publikacji zwracają uwagę, że rozwój takich miast odbywa się często pod wpływem czynnika zewnętrznego, który narzuca danemu miastu

konieczność i charakter rozwoju danej przestrzeni (Beaujeu-Garnier, Chabot 1971). Literatura dotycząca rozwoju (w tym rozwoju przestrzennego) miasta Łęczna obejmuje głównie okres od XI w. do czasu II wojny światowej. Najbardziej intensywny okres zmian przestrzennych w Łęcznej, będący efektem rozwoju zagłębia węglowego, który rozpoczął się w latach siedemdziesiątych XX w., doczekał się tylko jednej publikacji o charakterze analizy urbanistycznej. Pozycja ta analizuje zmiany przestrzenne miasta do pierwszej połowy lat dziewięćdziesiątych XX w. (Brylak-Szymczak i in. 1994).

Każdy ośrodek miejski rozwija się w różnym tempie oraz pod wpływem specyficznych czynników. Zazwyczaj jednak miasta zlokalizowane w danym regionie posiadają wiele wspólnych cech rozwoju. W przypadku Łęcznej tempo i charakter zmian przestrzennych częściowo można porównać do pozostałych małych i średnich miast regionu, ale tylko do lat sześćdziesiątych XX w. Procesy, które w kolejnych latach zmieniały przestrzeń miasta, wywołane były czynnikami niespotykanymi wcześniej w miastach Lubelszczyzny. Zmiany przestrzenne w Łęcznej są charakterystyczne, ponieważ skala proponowanych przekształceń oraz sposób realizacji rozwoju miasta pozostawiły trwałe ślady na obszarze samej Łęcznej. Ponadto planowana rozbudowa Łęcznej stanowi jedyny na terenie województwa przykład zmian z tak dużą skalą zamierzenia w stosunku do wielkości miasta.

Celem pracy jest przedstawienie mechanizmów rozwoju przestrzennego Łęcznej jako ośrodka Lubelskiego Zagłębia Węglowego na tle prób sterowania rozwojem miasta za pomocą aktów prawnych w różnych uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych, w okresie od lat siedemdziesiątych XX w. do 2017 r. Praca zawiera także rys historyczny rozwoju przestrzennego miasta od XI w.

MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I METODY PRACY

Analiza historycznego rozwoju przestrzennego miasta do lat siedemdziesiątych XX w. została przeprowadzona na podstawie literatury. Do analizy planów rozwoju przestrzennego Łęcznej jako głównego miasta Centralnego Rejonu Wydobywczego Lubelskiego Zagłębia Węglowego wykorzystano materiały archiwalne pozyskane w oddziale zamiejscowym Archiwum Państwowego w Lublinie w Chełmie. Do materiałów archiwalnych należą zarówno dokumenty koncepcyjne (Dyrektywny projekt 1977), jak i plany zagospodarowania mające realny wpływ na charakter zabudowy miasta (Plan 1979). Analizie poddano także literaturę dotyczącą historii Lubelskiego Zagłębia Węglowego.

Do analizy czasowej oraz przestrzennej przepisów prawa miejscowego, mających wpływ na rozwój zabudowy, wykorzystano plany zagospodarowania przestrzennego (Uchwała 1985; Uchwała 1997). Oba plany zostały poddane

wizualizacji oraz opracowaniu statystycznym z wykorzystaniem oprogramowania GIS (QGIS).

Analizę kierunków i charakterystyki rozwoju przestrzennego zabudowy miasta Łęczna wykonano z wykorzystaniem danych dotyczących ewidencji budynków (dane geometryczne, data budowy, liczba kondygnacji i funkcja). Materiały te pozyskane zostały ze Starostwa Powiatowego w Łęcznej. Podstawowe obliczenia statystyczne zostały wykonane w programie Microsoft Office Excel. Wizualizacja rozmieszczenia zabudowy została wykonana w oprogramowaniu GIS (QGIS). W celu zachowania czytelności chronologiczna prezentacja etapów zabudowy miasta została przedstawiona jedynie dla kluczowej części miasta (strefa I zgodnie z podziałem przedstawionym na ryc. 2).

Analizie poddane zostały materiały z okresu 1975–2017 dla obszaru całego miasta Łęczna. Ze względu na dużą rozpiętość czasową dane dotyczące ewidencji budynków zostały zgrupowane w 1 siedmioletnim i 7 pięcioletnich interwałach czasowych.

ROZWÓJ PRZESTRZENNY ŁĘCZNEJ DO LAT PIĘĆDZIESIĄTYCH XX W.

Pierwsze ślady osadnictwa na terenie współczesnego miasta Łęczna datowane są na paleolit schyłkowy (około 9000 l. p.n.e.) (Leśniewska 2001). Charakter zagospodarowania osady z pierwszych wieków istnienia nie jest współcześnie dokładnie poznany. Wiadomo, że od XI do XVI w. Łęczna była ośrodkiem wymiany handlowej. Świadczyć o tym może układ przestrzenny owalnicy targowej, który jest możliwy do odtworzenia w dzisiejszej zabudowie centrum (Wieczorek 1968).

Przełomowym wydarzeniem mającym wpływ na rozwój przestrzenny Łęcznej było uzyskanie przez miasto praw miejskich w 1467 r. Wraz z lokacją miasta nadane zostało prawo organizowania targu tygodniowego i dwóch jarmarków (Sochacka 2002). Miasto, dzięki położeniu na skrzyżowaniu szlaków komunikacyjnych, rozwinęło funkcję handlową. Owocem rozwoju lokalnego miasta w XV w. było wytworzenie Rynku w centrum. Wokół Rynku ulice posiadały układ szachownicowy, który jest charakterystyczny dla miast gotyckich (Wieczorek 1968).

Wiek XVI to okres kontrolowanej ekspansji trwałego zainwestowania przy ulicach sąsiadujących z Rynkiem, gdzie wytyczono około 100 działek (Szczygieł 2017). W tym okresie rozwój następował także poza wałami otaczającymi miasto. Kierunki rozwoju przestrzennego wymuszone były przez rozkład naturalnych barier w postaci dolin rzek Wieprz i Świnka. Przedmieścia Łęcznej rozwijały się za Bramą Chełmską w kierunku wschodnim oraz za Bramą Krasnystawską

w kierunku południowym. Najintensywniej zagospodarowane było przedmieście południowe w kierunku Wieprza (Jop 2017).

Nowe przywileje handlowe, które uzyskała Łęczna w XVII w., umożliwiły dalszy rozwój miasta. Tempo zmian było na tyle dynamiczne, że konieczne było utworzenie na terenie miasta Rynku II. Powstanie nowej przestrzeni targowej usytuowanej na północ od Rynku I spowodowało przesunięcie całej nowo powstającej zabudowy w kierunku północnym (Wieczorek 1968). Wiek XVII był okresem intensywnego zagospodarowywania przestrzennego miasta. Powstawały liczne budynki związane z obsługą funkcji handlowej: karczmy, zajazdy, targowiska czy sklepy (Horoch 1997). Niektóre murowane budynki wznoszone w tamtym okresie, takie jak kościół czy mansjonaria, zachowały się do czasów współczesnych (Misiewicz 2002). Duża część zabudowy powstałej w XVII w. została pod koniec wieku zniszczona w wyniku grabieży szwedzkich i pożarów.

Rozwój gospodarczy miasta Łęczna w XVIII w. związany był z nadaniem przywileju handlowego przez króla Stanisława Augusta. Nowe możliwości handlowe spowodowały rozbudowę przedmieścia świętoduskiego. Powstałe w ten sposób tereny handlowe sąsiadowały ze wschodnimi wałami miejskimi. Rozwój nowego zagospodarowania spowodował przeniesienie punktu ciężkości z terenów średniowiecznego centrum na nowe tereny centralne (Jop 2017). W XVIII w. handel stał się na tyle rozwiniętą funkcją miasta, że istniejące tereny okazały się niewystarczające. W tym okresie w Łęcznej pojawił się Rynek III, który wraz z pozostałymi dwoma rynkami stanowił przestrzeń wymiany handlowej (Wieczorek 1968).

Wiek XIX to okres kryzysu gospodarki całego miasta, a co za tym idzie słabego rozwoju przestrzennego. Stagnacja w rozwoju zabudowy związana była głównie ze spadkiem znaczenia miasta w wyniku powstania nowych szlaków komunikacyjnych omijających Łęczną. Były to zarówno utwardzone trakty kołowe, jak i linie kolejowe (Mencel 1989). Dodatkowo ekspansję przestrzenną Łęcznej ograniczyły pożary, które w latach 1812–1848 pojawiały się w mieście kilkunastokrotnie, w tym duży pożar z 1846 r. (Jop 2017).

Pogłębienie upadku miasta i dalsze zniszczenia infrastruktury nastąpiły w związku z działaniami wojennymi z lat 1914–1915. W czasie okupacji austriackiej w mieście powstało jednak kilka obiektów, takich jak poczta, szpital czy magazyn zbożowy. Z większych inwestycji wymienić należy kolej wąskotorową relacji Łęczna–Nasutów (Horoch 1997).

Okres II wojny światowej przyniósł duże straty, zarówno demograficzne (60% ludności), jak i w infrastrukturze miasta. Największe zniszczenia dotyczyły budynków należących do ludności żydowskiej, które rozbierane były w celu

pozyskania cegieł (Wrona 1989). W okresie powojennym Łęczna opierała swoją gospodarkę na obsłudze rolnictwa.

ROZWÓJ PRZESTRZENNY ŁĘCZNEJ W OKRESIE OD LAT SZEŚĆDZIESIĄTYCH XX W. DO 1996 R.

W latach sześćdziesiątych rozpoczął się proces, który w kolejnych dziesięcioleciach miał odmienić losy Łęcznej. W 1964 r. zapoczątkowano zakrojone na dużą skalę prace geologiczno-rozpoznawcze związane ze złożami węgla kamiennego na terenie Lubelszczyzny. Rozpoznane zasoby surowca oszacowano na około 52 mld ton, co stanowiło 51,5% rozpoznanych zasobów węgla w Polsce. Na obszarach zasobnych w węgiel wydzielono trzy obszary górnicze: centralny, północny i południowy. Największe zasoby węgla zostały udokumentowane w rejonie centralnym, co stało się powodem zagospodarowania go w pierwszej kolejności (Kołodziej 2010). Za oficjalny początek prac, które przyczyniły się do szybkiego rozwoju Łęcznej, można przyjąć akt prawny pochodzący z 1971 r. (Uchwała Nr 33... 1971). Cztery lata później Rada Ministrów Uchwałą Nr 15/75 podjęła decyzję o budowie Kopalni Pilotująco-Wydobywczej LZW w miejscowości Bogdanka. Jeszcze w tym samym roku rozpoczęła się budowa zakładu wydobywczego (Kicki i in. 2006).

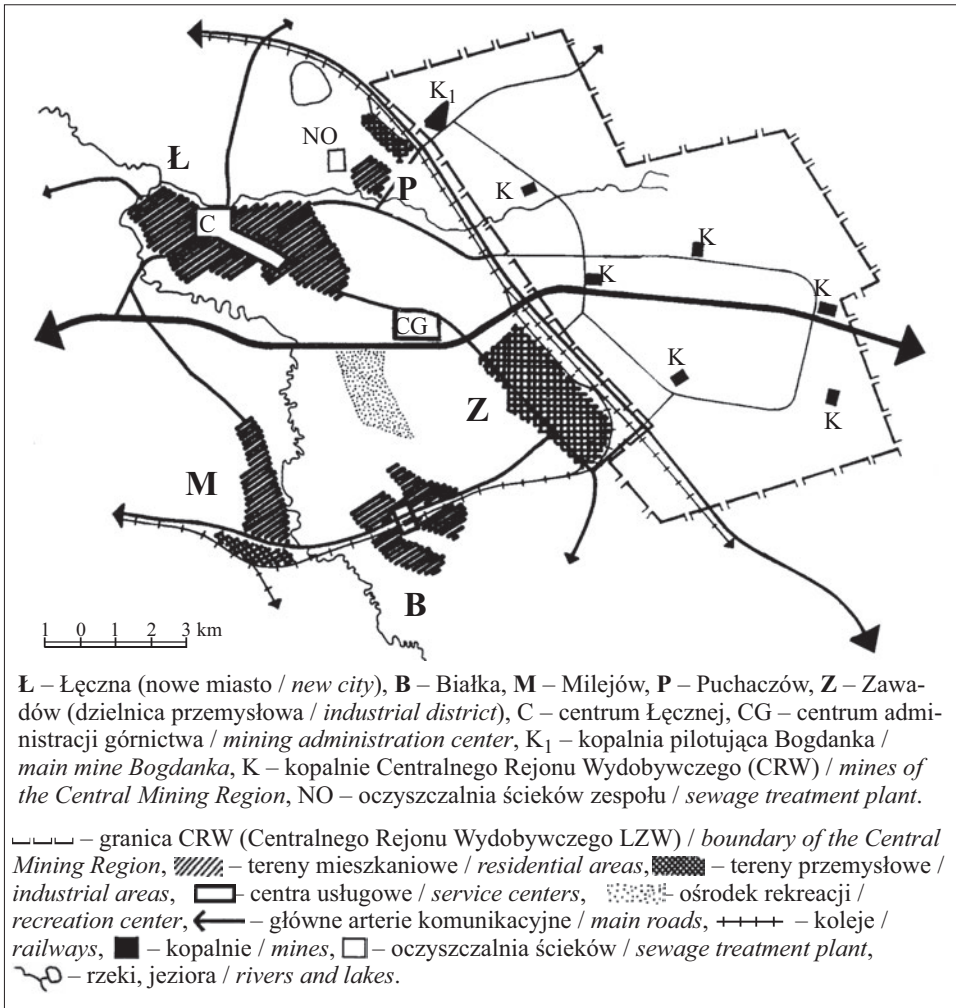
Zamiar eksploatacji węgla kamiennego w okolicach Łęcznej pociągnął za sobą plany zagospodarowania całego CRW w Lubelskim Zagłębiu Węglowym. Dokumenty planistyczne dotyczyły nie tylko zagadnień związanych z budową zakładów wydobywczych, przeróbczych wraz z ich infrastrukturą, ale – co ważne dla Łęcznej – również z planowaniem sieci osadniczej. Układ osadniczy dostosowany miał zostać do potrzeb przyszłej kadry pracowniczej planowanych 7 zakładów wydobywczych. Jedne z pierwszych prób hierarchizacji sieci osadniczej przewidywały Łęczną jako nowoczesny na miarę XX i XXI w. ośrodek koncentracji osadnictwa dla załóg górniczych LZW. Pierwsze zamierzenia dotyczące najważniejszego miasta CRW zakładały, że do 1990 r. Łęczna będzie liczyła 50–70 tysięcy mieszkańców, natomiast docelowo w mieście mieszkać miało 120–150 tysięcy osób. Zamierzenia dotyczące planowanej liczby mieszkańców były na tyle duże, że poza Łęczną zamierzano rozbudować pobliski Milejów (Dyrektywny projekt... 1977).

Kolejny dokument nie był projektem koncepcyjnym, a finalnym planem rozwoju zagłębia. Przewidywał on organizację trzech obszarów węzłowych:

- zespół miejski Łęczna (Łęczna–Białka),
- zespół miejski Chełm (Chełm–Wierzbica),
- Lubelski Zespół Miejski.

Łęczna stanowić miała trzon najważniejszego obszaru węzłowego, w skład którego wchodzić miało kreowane od podstaw miasto Białka oraz dzielnica przemysłowa Zawadów. Analiza poprzedzająca plan z 1979 r. spowodowała ograniczenie liczby planowanych mieszkańców Łęcznej do 70 tysięcy osób z możliwością powiększenia miasta dla kolejnych 30 tysięcy (Plan... 1979).

Urzeczywistnienie zamiarów rozwoju Łęcznej zawartych w planie rozwoju całego zagłębia węglowego przyczyniło się sporządzenia dokumentu, który zapewniłby sprawny i uporządkowany przebieg tego procesu. Uchwalony więc został miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta



Ryc. 1. Planowany zespół miejski Łęcznej (CRW) 1979 r. (źródło: Brylak-Szymczak i in. 1994)

Fig. 1. Planned city group of Łęczna (CRW) 1979 r. (source: Brylak-Szymczak et al. 1994)

Łączna (Uchwała... 1985). Założenia do planu pierwotnie wynikały z koncepcji Zespołu Miejskiego Łącznej opracowanego w ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego CRW LZW. Założenia te stały się jednak w dużej mierze nieaktualne w związku z kryzysem gospodarczym, który w latach osiemdziesiątych ograniczył możliwości inwestycyjne władz centralnych. Miejskowy plan ogólny musiał uwzględnić zmieniającą się sytuację gospodarczą, a co za tym idzie zrewidował skalę, w jakiej miasto miało być tworzone. Nowy plan przewidywał utworzenie trwałego zainwestowania dla 30 tysięcy mieszkańców, z możliwością dalszego rozwoju demograficznego miasta do około 60 tysięcy mieszkańców. W planie wyznaczone zostały tereny przeznaczone na perspektywiczny rozwój ośrodka miejskiego.

Według planu miasta głównym czynnikiem miastotwórczym miała być obsługa ludności stanowiącej kadre pracowniczą CRW. Plan z 1985 r. jako jeden z priorytetów zakładać musiał przeznaczenie odpowiedniej ilości terenów na zabudowę mieszkaniową i usługi dla ludności. Skala zamierzenia przewidziana w planie, mimo znacznego ograniczenia w stosunku do roku 1977, była duża. Plan zakładał możliwość stworzenia trwałego zainwestowania dla kilkudziesięciu tysięcy mieszkańców na terenie dotychczas zamieszkiwanym przez około 2 tysiące osób.

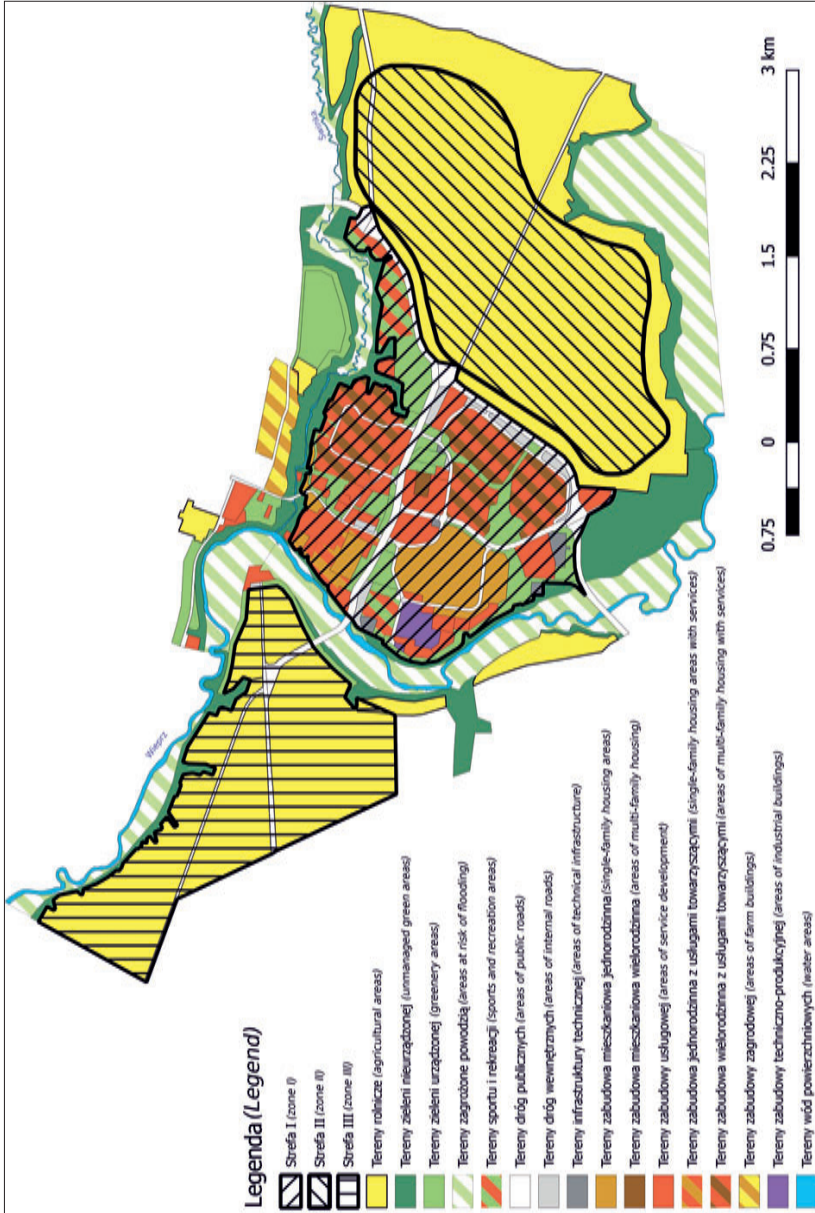
W miejscowym planie ogólnym miasta Łączna z 1985 r. wyróżnić można trzy główne strefy planowanego zainwestowania, charakteryzujące się odmiennymi sposobami przeznaczenia terenów oraz określonymi terminami realizacji zabudowy. Te strefy to:

I – obszar centrum miasta, w którym realizowana miała być podstawowa część trwałego zainwestowania zgodna z główną funkcją miasta (plan rozwoju w perspektywie do 1990 r.),

II – rezerwy terenu przeznaczone na rozwój miasta po roku 1990,

III – obszar rozwoju rolnictwa wykazujący odrębność funkcjonalno-przestrzenną od strefy I w związku z obecnością bariery naturalnej w postaci szerokiej (około 500 m) doliny rzecznej.

Obszar przewidziany do rozwoju centrum LZW zlokalizowany był według regionalizacji fizycznogeograficznej Kondrackiego (2009) na pograniczu trzech mezoregionów: Obniżenia Dorohuckiego, Płaskowyżu Świdnickiego oraz Równiny Łęczyńsko-Włodawskiej. Ostatni z wymienionych mezoregionów miał się stać głównym obszarem koncentracji zabudowy. Warunki naturalne wymuszały projektowanie nowej zabudowy głównej części miasta w kierunku południowym, południowo-wschodnim i wschodnim w stosunku do obecnej na początku lat siedemdziesiątych zabudowy. Taki rozwój miasta wymuszony był układem dolin rzecznych Wieprza i Świnki.



Ryc. 2. Przeznaczenie terenu miasta Łęczna wraz z głównymi strefami zainwestowania

Źródło: opracowanie własne na podstawie – Miejscowego planu... 1985 r.

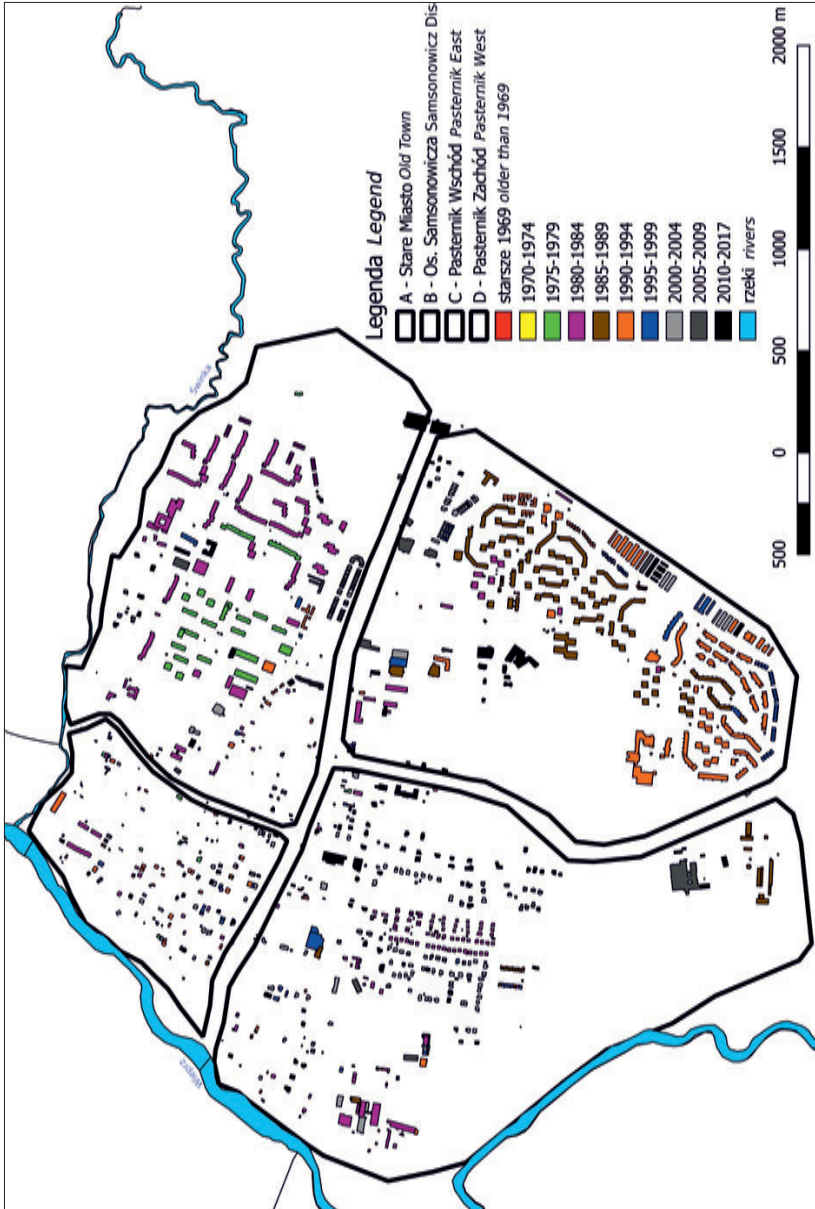
Fig. 2. Destination of the city of Łęczna with the main investment zones

Source: Own study based on: Miejscowego planu... 1985 r.

Zabudowa miasta Łęczna na potrzeby mieszkaniowe dla rozwijającego się zagłębia węglowego rozpoczęła się jeszcze przed wejściem w życie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z 1985 r. Pierwsze budynki tworzone były na podstawie planów realizacyjnych osiedli. Początkowo (lata 1975–1979) inwestycje dotyczyły w dominującej części zabudowy wielorodzinnej (około 4 kondygnacji) we wschodniej części osiedla im. Samsonowicza. Większość obiektów budowanych w tamtych latach były to budynki mieszkalne, natomiast powstawało niewiele budynków o funkcji usługowej. W pierwszych latach funkcjonowania osiedla nie stanowiło to jednak problemu ze względu na bliskie sąsiedztwo zachodniej części osiedla im. Samsonowicza z dzielnicą staromiejską, na terenie której dostępne były usługi.

W latach 1980–1984 rozwój nowego trwałego zainwestowania miasta stał się bardzo dynamiczny i odbywał się aż w 3 różnych jego częściach. Największe inwestycje miały miejsce na osiedlu im. Samsonowicza, które zostało rozbudowane w kierunku wschodnim. Nowo powstająca zabudowa składała się w większości z budynków wielorodzinnych, od 4 do 10 kondygnacji, oraz usługowych (1–2 kondygnacje). Jedyne w zachodnich krańcach osiedla powstały 2 kompleksy zabudowy szeregowej. W zachodniej części osiedla nastąpiło uzupełnienie zabudowy o kilka budynków wielorodzinnych. W związku z pojawieniem się większej liczby mieszkańców na terenie osiedla powstały również obiekty usługowe. Kolejną dynamicznie rozwijającą się częścią miasta była dzielnica Pasternik Zachód. We wschodniej części tej dzielnicy utworzone zostało osiedle zabudowy jednorodzinnej (głównie budynki dwukondygnacyjne). Ożywienie ruchu budowlanego w całym mieście spowodowało rozbudowę w tej dzielnicy również strefy przemysłowo-składowej (w zachodniej części) wywodzącej się jeszcze z lat siedemdziesiątych. Nowe budynki były jednokondygnacyjnymi halami o dużej powierzchni, usytuowanymi w najdalej na zachód wysuniętej części strefy I (przy dolinie Wieprza). Lata 1980–1984 to także okres bardziej dynamicznego, w porównaniu z poprzednimi latami, powstawania niskiej (poniżej 3 kondygnacji) zabudowy zagrodowej w strefie III. Rozwój trwałego zainwestowania miasta w jego północno-wschodniej części nie miał jednak tak wyraźnych kierunków, jak w strefie I. Nowa zabudowa powstawała w rozproszeniu lub jako uzupełnienie istniejących gospodarstw.

Lata 1985–1989 to okres najdynamiczniejszego tworzenia budynków wielorodzinnych. W tym okresie została oddana do użytku większość budynków mieszkalnych w budowanym od podstaw osiedlu Pasternik Wschód, które zlokalizowane zostało w południowo-wschodniej części miasta. Na terenie osiedla, poza budynkami mieszkalnymi, lokalizowane były również usługi, takie jak sklepy czy szkoła. W latach 1990–1994 nastąpiła dalsza rozbudowa osiedla



Ryc. 3. Etapy zabudowy strefy I miasta Łęczna z podziałem na osiedla

Źródło: opracowanie własne na podstawie ewidencji budynków miasta Łęczna.

Fig. 3. Stages of the development of zone I of the city of Łęczna with the division into settlements

Source: Own study based on records of the buildings of the city of Łęczna.

Pasternik Wschód w kierunku południowo-zachodnim. W tym okresie, poza kilkudziesięcioma obiektami zabudowy wielorodzinnej, powstawała również niska zabudowa szeregowa, garaże, szkoła i inne obiekty usługowe.

Tab. 1. Liczba budynków według ich funkcji oraz liczby kondygnacji

Tab. 1. The number of buildings according to their function and the number of storeys

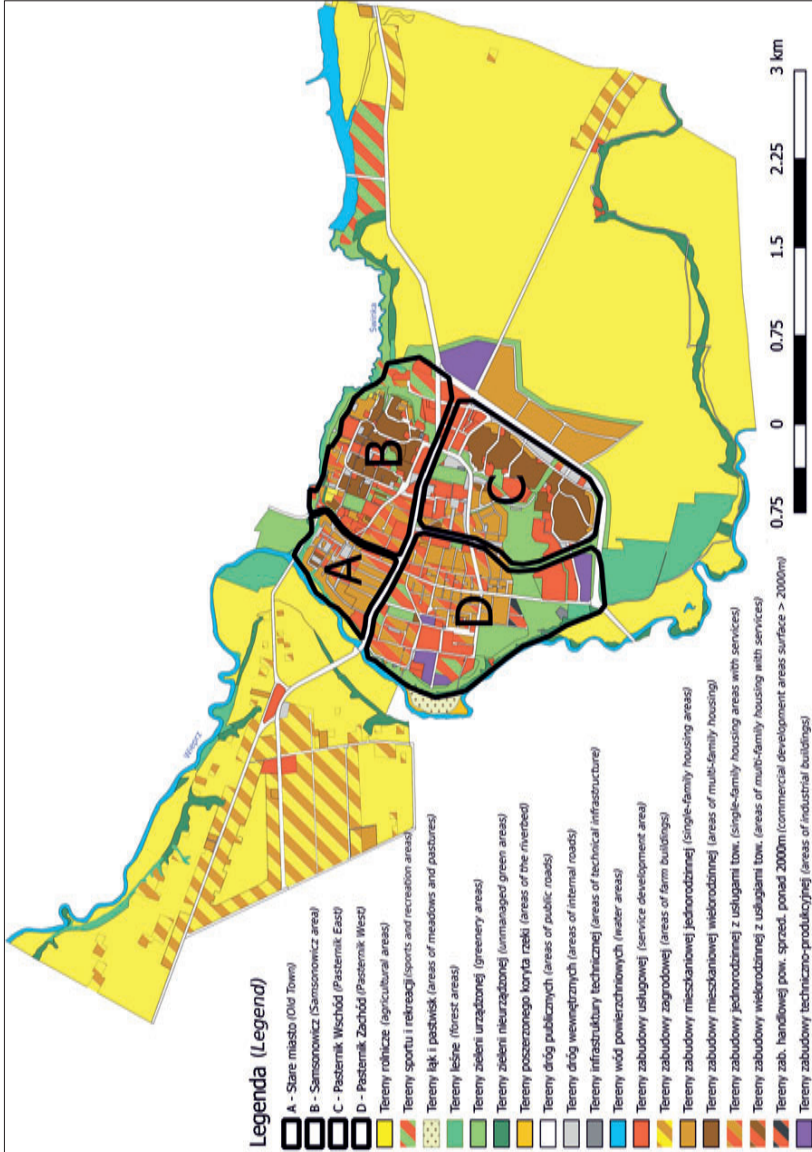
Funkcja budynku / <i>building function</i>	1975–1979	1980–1984	1985–1989	1990–1994
Mieszkalna	33	158	61	79
Przemysłowa i przesyłowa	12	28	23	11
Transportu i łączności	3	31	6	45
Handlowo-usługowa	5	25	11	36
Magazynowa	0	1	1	0
Biurowa	0	7	5	3
Ochrony zdrowia	0	0	2	1
Oświatowa, kulturowa i sportowa	1	9	3	2
Produkcyjna (rolnicza)	20	99	12	39
Inna niemieszkalna	0	13	11	5
Razem	74	371	135	221

Źródło: opracowanie własne na podstawie ewidencji budynków miasta Łęczna.

Source: Own study based on the records of buildings in the city of Łęczna.

ROZWÓJ PRZESTRZENNY ŁĘCZNEJ W LATACH 1997–2017

W 1997 r. uchwalony został nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna. Główne założenia planu obejmowały poprawę warunków życia ludności, uzyskanie ładu przestrzennego oraz podniesienie estetyki przestrzeni miejskiej. Zadaniem planu była również ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Widać więc dużą rozbieżność założeń w stosunku do planu z 1985 r., który skupiał się głównie na tworzeniu miejsc zamieszkania i obsłudze ludności. Nowy plan nie przewidywał znaczącego wzrostu liczby ludności, ponieważ zakładał rozwój demograficzny do wartości około 32 tysięcy osób. W ustaleniach planu widać wyraźnie porządkowanie przestrzeni miejskiej w strefie I i II. Obszar strefy I został podzielony na zdecydowanie większą liczbę terenów o konkretnym przeznaczeniu, których rozmieszczenie nawiązywało do zabudowy i funkcji powstałych w latach poprzednich. W strefie III największa zmiana dotyczyła wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej, co uporządkowało rozmieszczenie obszarów koncentracji nowych budynków, a tym samym spowodowało zatrzymanie procesu tworzenia zabudowy w rozproszeniu.



Ryc. 4. Przeznaczenie terenu miasta Łęczna wraz z głównymi strefami osiedli

Źródło: opracowanie własne na podstawie Miejscowego planu... 1997 ze zmianami.

Fig. 4. Destination of the city of Łęczna together with the main zones of the settlements

Source: Own study based on: Local plan... 1997 modified.

Zmiany w strefie II dotyczyły głównie przekształcenia około 30 ha terenów rolniczych na cele zabudowy jednorodzinnej oraz planów utworzenia w północnej części strefy zalewu wraz z terenami rekreacyjnymi.

Plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna z 1997 r. obowiązywał aż do 2017 r. Podczas 20 lat doczekał się 24 zmian (ostatnia w 2001 r.), w wyniku których znacząco zmieniły się proporcje przeznaczenia terenu na konkretne funkcje. Widoczna jest wyraźna tendencja spadku ilości terenów przeznaczonych na zabudowę wielorodzinną lub wielorodzinną z usługami towarzyszącymi (1985 r. – 98 ha, 1997 r. – 77 ha, 2011 r. – 49 ha) na rzecz zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi (1985 r. – 63 ha, 1997 r. – 101 ha, 2011 r. – 132 ha). Jednocześnie zwiększona została powierzchnia terenów przeznaczonych za zabudowę zagrodową (1985 r. – 22 ha, 1997 r. – 106 ha, 2011 r. – 144 ha) (ryc. 4). Najprawdopodobniej zmiany te były odpowiedzią na potrzeby ludności, która z jednej strony pozbawiona została dużych rządowych inwestycji mieszkaniowych z lat osiemdziesiątych, a z drugiej strony dostosowywała swoje inwestycje do aktualnych trendów na rynku nieruchomości.

W latach 1995–2017 głównym obszarem zainwestowania stała się zachodnia część miasta. Wiele nowych obiektów powstało w południowej części dzielnicy staromiejskiej, jednak największy wzrost liczby nowych budynków obserwowany jest w dzielnicy Pasternik Zachód. Większość obiektów stanowiła zabudowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi. Rozbudowa osiedla Pasternik Zachód w latach 2000–2004 odbywała się głównie w kierunku zachodnim, jednak dość szybko możliwości tworzenia nowych budynków zostały ograniczone od zachodu sąsiedztwem terenów przemysłowo-składowych. Presja inwestycyjna w tej części miasta była powodem podjęcia prac nad zmianą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała z 2007 r. przekształciła około 9 ha obszaru przeznaczonego na zabudowę wielorodzinną na tereny zabudowy jednorodzinnej. Wraz z wyznaczeniem nowych obszarów zabudowy jednorodzinnej plan przewidywał także rozbudowę sieci komunikacyjnej w tej części miasta. Decyzje te spowodowały jeszcze silniejszą ekspansję trwałego zainwestowania dzielnicy Pasternik Zachód w kierunku wschodnim.

Wyższe tempo rozwoju trwałego zainwestowania obserwowane jest również w strefie III (północno-zachodnia część miasta). Impulsem do wzrostu zainteresowania inwestorów tą częścią miasta stała się najprawdopodobniej zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2001 r. Dzięki niej dopuszczona została większa możliwość tworzenia zabudowy wzdłuż tras komunikacyjnych m.in. w kierunku Lublina. Nie bez znaczenia dla tempa rozwoju nowej zabudowy w tej części miasta było także tworzenie nowych dróg.

Nowe ulice zostały uwzględnione w zmieniającym się planie w związku z koniecznością skomunikowania zabudowy, która w poprzednich latach powstawała w tej części miasta w rozproszeniu.

Tab. 2. Liczba budynków według ich funkcji oraz liczby kondygnacji

Tab. 2. *The number of buildings according to their function and the number of storeys*

Funkcja budynku / <i>building function</i>	1995–1999	2000–2004	2005–2009	2010–2017
Mieszkalna	62	111	96	124
Przemysłowa i przesyłowa	1	5	3	2
Transportu i łączności	10	21	7	29
Handlowo-usługowa	20	8	26	13
Magazynowa	0	2	1	0
Biurowa	0	2	1	3
Ochrony zdrowia	0	0	1	1
Oświatowa, kulturowa i sportowa	2	3	0	0
Produkcyjna (rolnicza)	15	15	5	10
Inna niemieszkalna	6	3	4	13
Razem	116	170	144	195

Źródło: opracowanie własne na podstawie ewidencji budynków miasta Łęczna.

Source: *Own study based on the records of buildings in the city of Łęczna.*

ZMIANY CHARAKTERU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

W latach 1975–2017 największą częścią trwałego zainwestowania tworzonego na terenie miasta były budynki o funkcji mieszkalnej. Stanowiły one 50,8% wszystkich obiektów powstałych w badanym okresie. Pozostałymi istotnymi grupami były budynki o funkcji produkcyjnej (dla rolnictwa) – 15%, transportu i łączności – 10,6% oraz handlowo-usługowe – 10,1% liczby budynków. W 4 pierwszych analizowanych okresach (1975–1994) na terenie miasta powstało 209 budynków o funkcji mieszkalnej, które posiadały mniej niż 3 kondygnacje, oraz 122 budynki o tej samej funkcji posiadające 3 lub więcej kondygnacji. Analiza umożliwiająca przybliżoną ocenę ilości przestrzeni uzyskanej przez obie kategorie zabudowy możliwa jest dzięki obliczeniu iloczynu powierzchni zabudowy oraz liczby kondygnacji (nazywana w dalszej części opracowania wskaźnikiem P). Należy zaznaczyć, że uzyskane wartości nie obrazują rzeczywistej powierzchni użytkowej budynku. W przypadku zabudowy poniżej 3 kondygnacji w okresie 1975–1994 wskaźnik P wyniósł 39 148 m², natomiast dla zabudowy wielorodzinnej 440 431 m². Analiza wskaźnika

ukazuje ponadjedenastokrotną dominację zabudowy wielorodzinnej. Należy jednocześnie pamiętać, że średnia powierzchnia zamieszkania w przypadku zabudowy wielorodzinnej przypadająca na jednego mieszkańca jest mniejsza niż w budownictwie jednorodzinny. Powyższa analiza wykazuje, że zabudowa wielorodzinna była głównym elementem mającym zapewnić miejsca zamieszkania dla tworzonego ośrodka LZW.

Lata 1995–2017 to okres dominacji pod względem liczby nowo powstających obiektów mieszkaniowych zabudowy niskiej (poniżej 3 kondygnacji). W tym okresie powstało 350 budynków jednorodzinnych oraz 43 budynki o 3 lub większej liczbie kondygnacji (z czego 30 w jednym niewielkim powierzchniowo kompleksie zabudowy szeregowej 3-kondygnacyjnej). Widać wyraźny trend spadku liczby budynków wysokich oraz wzrostu popularności zabudowy niskiej. Analiza wskaźnika P w przypadku zabudowy mieszkaniowej poniżej 3 kondygnacji w latach 1995–2017 wykazała wartość 69 398 m², natomiast dla zabudowy o 3 lub większej liczbie kondygnacji 43 073 m². Uzyskane wartości ukazują wzrost popularności niskiej zabudowy mieszkaniowej przy jednoczesnym gwałtownym spadku nowo powstającej zabudowy wielorodzinnej. Biorąc pod uwagę cały analizowany okres (1975–2017), w ramach zabudowy wielorodzinnej powstało 81,6% przestrzeni mieszkalnej dostępnej dla ludności miasta. Trwałe zainwestowanie obszaru miasta tworzą nie tylko budynki mieszkalne. Analiza wskaźnika P dla wszystkich budynków dla badanego okresu pokazuje, że ponad 66% powierzchni wytworzone zostało w ramach budynków posiadających 3 lub więcej kondygnacji.

WNIOSKI I PODSUMOWANIE

Rozwój Łęcznej od XI w. do końca lat sześćdziesiątych XX w. wykazywał zmienną dynamikę. Ożywienie funkcji handlowej powodowało cykliczne okresy rozwoju miasta, które przeplatane były latami stagnacji będącej skutkiem pożarów oraz grabieży. Jednak nie obserwuje się w tym okresie na terenie miasta rozwoju, który można byłoby nazwać gwałtownym. Dopiero decyzje władz centralnych w latach siedemdziesiątych XX w. wywołały impuls powodujący gwałtowną ekspansję zagospodarowania przestrzennego miasta. Rozwój przestrzenny Łęcznej jako ośrodka Lubelskiego Zagłębia Węglowego w początkowych planach zakładał dynamiczną rozbudowę miasta jako miejsca zamieszkania kadr pracujących w przemyśle wydobywczym. Duża skala przedsięwzięcia wymuszała na władzach tworzenie zabudowy wielorodzinnej, która współcześnie dominuje w krajobrazie miasta. Dynamiczny rozwój trwałego

zainwestowania miasta w ostatnich dziesięcioleciach odbywał się w większości w sposób planowy. Dzięki tym staraniom na obszarze miasta wyróżnić można 3 podstawowe obszary zainwestowania strefy I. Najważniejszy obszar stanowiła zabudowa wielorodzinna tworząca łuk rozciągający się od północnego wschodu przez wschodnią część aż do południowo-wschodnich obszarów strefy. Zabudowa tego obszaru nie została zrealizowana całkowicie zgodnie z planem ze względu na przekształcenie przeznaczenia części terenów z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną. Kolejny obszar stanowiły tereny zabudowy jednorodzinnej rozciągające się na południe od dzielnicy staromiejskiej. Tereny te po zmianach w prawie miejscowym z 2007 r. przybrały również formę łuku odchylonego w kierunku wschodnim. Centrum strefy I stanowią tereny o funkcjach usługowych. Wytworzenie takiego układu przestrzennego ustrzegło miasto od niekontrolowanego rozprzestrzeniania zabudowy i zmniejszyło liczbę konfliktów obecnych w przestrzeni. Ekspansja trwałego zainwestowania w okresie ostatnich 50 lat przeniosła punkt ciężkości miasta z obszaru Starego Miasta na nowe tereny centralne.

Łączna planowana jako ośrodek LZW niewątpliwie nim się stała. Jednak wielkość miasta i charakter jego zabudowy dostosowywały się do tempa i skali rozwoju całego LZW oraz zmian w gospodarce kraju. Część inwestycji nie została zrealizowana, jak chociażby elementy zabudowy dzielnicy Pasternik Wschód (strefa I) czy budowa zalewu (strefa II).

Współczesna Łączna jest ośrodkiem o wyrazistym układzie przestrzennym, który dostosowany jest do aktualnych uwarunkowań. Łączna posiada również duże rezerwy terenów przeznaczone na dalszy rozwój. Jednak w obliczu obecnych uwarunkowań tak wewnętrznych, jak i zewnętrznych Łączna nie jest w stanie ich w pełni wykorzystać. Tempo rozwoju miasta w najbliższych latach nadal w dużej mierze uzależnione będzie od koniunktury Lubelskiego Węgla Bogdanka SA lub pojawienia się kolejnego, nieznanego współcześnie, bodźca ekonomicznego, który ponownie przyspieszy ekspansję trwałego zainwestowania Łęcznej.

LITERATURA

- Beaujeu-Garnier J., Chabot G., 1971: *Zarys geografii miast*. Wydawnictwo PWE, Warszawa.
- Brylak-Szymczak B., Link A., Żurkowska M., Osmulka M., Mazurek E., Dylewski R., 1994: *Łęczna. Nowe polskie miasto. Przyszłość, perspektywy*. Rada Miejska w Łęcznej, Łęczna, 14.
- Budner W.W., 2008: *Procesy metropolizacji i rozwoju metropolii w Polsce*. Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 7 (1), 5–16.

- Dyrektywny projekt koncepcyjny kompleksowego zagospodarowania Centralnego Rejonu Węglowego w Lubelskim Zagłębiu Węglowym, 1977. Lubelski Węgiel „Bogdanka”. Spółka Akcyjna Archiwum Zakładowe, sygn. 3/7, 113–115.
- Horoch E., 1997: *Łęczna – spojrzenie w przeszłość miasta*. Merkuriusz Łęczyński, 10, 5–8.
- Jałowicki B., 1999: *Metropolie*. Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok.
- Janikowski R., 2010: *Wymiary zrównoważonego rozwoju – rozwój lokalny, gospodarka przestrzenna, zdrowie środowiskowe, innowacyjność*. Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu, Poznań.
- Jop R., 2017: *Rozwój przestrzenny Łęcznej w średniowieczu i w okresie nowożytnym*, [w:] A. Sochacka (red.), *Studia z dziejów Łęcznej*. Centrum Kultury w Łęcznej, Łęczna, 175–185.
- Kicki J., Kozek B., Jarosz J., Dyczko A. (red.), 2006: *30 lat górnictwa węglowego na Lubelszczyźnie 1975–2005*. Lubelski Węgiel „Bogdanka” Spółka Akcyjna, 29.
- Kiełczewska-Zaleska M., 1972: *Geografia osadnictwa*. Wydawnictwo PWN, Warszawa.
- Kołodziej E., 2010: *Początki zagospodarowania Lubelskiego Zagłębia Węglowego*, [w:] *Studia Łęczyńskie*, 2–3. Starostwo Powiatowe w Łęcznej, Łęczna, 295.
- Kondracki J., 2009: *Geografia regionalna Polski*. PWN, Warszawa.
- Leśniewska J.E., 2001: *Z dziejów miejscowości w gminie Łęczna*, [w:] S. Adamczyk, E. Misiewicz, P. Winiarski (red.), *Powiat łęczyński – monografia krajoznawcza*. Starostwo Powiatowe w Łęcznej, Łęczna, 139.
- Mencel T., 1989: *Jarmarki łęczyńskie w XVII–XIX w.*, [w:] E. Horoch (red.), *Łęczna. Studia z dziejów miasta*. Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Łęczyńskiej, Łęczna, 99–110.
- Misiewicz E., 2002: *Miasto i gmina Łęczna*, [w:] *Powiat łęczyński. Przyroda, zabytki, pomniki przyrody, zdjęcia, mapy, informacje adresowe*. Starostwo Powiatowe w Łęcznej, Łęczna, 35.
- Nowak J., 1993: *Przestrzenny rozwój miast*. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań, 20.
- Plan zagospodarowania przestrzennego centralnego rejonu LZW*, 1979, Archiwum Państwowe w Lublinie oddział Chełm – Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Chełmie, sygn. 400, 158–159.
- Sochacka A., 2002: *Dokumenty do dziejów Łęcznej w XV w.* Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Łęczyńskiej, Łęczna.
- Szczygieł R., 2017: *Lokacja miasta Łęcznej*, [w:] A. Sochacka (red.), *Studia z dziejów Łęcznej*. Centrum Kultury w Łęcznej, Łęczna, 109–128.
- Sztando A., 1998: *Oddziaływanie samorządu lokalnego na rozwój lokalny w świetle ewolucji modeli ustrojowych gmin*. Samorząd Terytorialny 11/1998, 11/95, 12–29.
- Uchwała nr 33 Kolegium Ministerstwa Górnictwa i Energetyki w sprawie podjęcia prac przygotowawczych do kompleksowego zagospodarowania LZW z 1971 r.
- Uchwała Rady Narodowej Miasta i Gminy w Łęcznej nr IX/27/85 z dnia 26 czerwca 1985 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łęczna.
- Uchwała Rady Miejskiej w Łęcznej nr XLVI/376/97 z dnia 10 grudnia 1997 r. w sprawie uchwalenia I etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna.
- Watanabe Y., Takeuchi K., Nakabayashi I., Kabayashi A., 1980: *Urban growth and landscape change in the Tokyo metropolitan area*. Geographical reports of Tokyo Metropolitan University, Nos 14/15.

- Wieczorek W., 1968, *Szkice z prowincji*. Wydawnictwo Biblioteka Więzi, Warszawa, 12–29.
- Wrona J., 1989, *Łęczna w Polsce Ludowej*, [w:] *Łęczna. Studia z dziejów miasta*. Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Łęczyńskiej, Łęczna, 229–235.
- Ziółkowski M., Goleń M., 2006, *Zarządzanie strategiczne rozwojem lokalnym*, [w:] H. Sochacka-Krysiak, *Zarządzanie gospodarką i finansami gmin*. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa, 55.