

# UWARUNKOWANIA I SPOSOBY REWITALIZACJI CENTRUM LESZNA

Opracowanie zawiera rozważania nt. problemów rewitalizacji w mieście średniej wielkości – jakim jest Leszno. Przedstawiono w nim założenia koncepcyjne Lokalnego Programu Rewitalizacji, wskazując jednocześnie na powiązania z innymi dokumentami strategicznymi różnych szczebli. W artykule podkreślona została złożoność problematyki rewitalizacji, akcentując szczególnie jej zależność ze sferą handlu. Rekomendowane są także kierunki działań, nawiązujące do stanu wiedzy i odczuć społecznych lesznan nt. rewitalizacji miasta. Publikację można traktować jako głos ekspercki w toczącej się od kilku lat dyskusji nad rewitalizacją Leszna.

## Wstęp

Niniejszy artykuł, dotyczący tematyki rewitalizacji centrum Leszna, należy traktować w sposób problemowy, nie zaś bezpośrednio zadaniowy. Opracowanie przedstawia z jednej strony walory koncepcyjne, z drugiej zaś stawia wiele ważnych pytań, na które obecnie nie sposób jeszcze odpowiedzieć jednoznacznie. Tym samym sygnalizuje złożoność problemów, w rozumieniu zależności zawartych przede wszystkim pomiędzy sferą handlu detalicznego a procesami rewitalizacji obszaru śródmiejskiego analizowanego miasta. Celem pracy jest wskazanie możliwych kierunków budowy i modelowania działań. Rekomendowane są także kierunki działań, które nawiązują do stanu wiedzy i odczuć społecznych lesznan na temat rewitalizacji miasta.

Publikacja wpisuje się w aktualnie prowadzoną dyskusję nad znaczeniem handlu detalicznego w Lesznie. Stąd nieprzypadkowo położono nacisk na ekspozycję tego właśnie wątku jako ważnego problemu, z którym musi sobie poradzić miasto. Opracowanie można traktować jako ekspercki głos w szerokiej dyskusji nad rewitalizacją Leszna, wywołanej przecież świadomie w mieście przed 2010 rokiem. Jego pozy-

tywnym efektem jest wyczerpujące opracowanie Lokalny Program Rewitalizacji Leszna na lata 2010-2015 [2010]. Niniejsza publikacja ma za zadanie wywoływać te pytania, które muszą być postawione w dyskursywnym i uspołecznionym procesie rewitalizacji Leszna. Taki postulat autorzy przyjęli za podstawowy paradygmat i istotę celowości swego działania. Tego rodzaju podejście sytuuje całość rozważań jako kontekstowe studium przypadku o charakterze prospektywnym i postulatywnym, będącym typowym reprezentantem współczesnych problemów rozwoju miast średniej wielkości.



Leszno – ul. Słowiańska  
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>  
Autor: Macdriver (Bartek Wawraszko)



**dr hab. Waldemar W. Budner**  
Profesor nadzwyczajny UEP  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej



**dr Sławomir Palicki**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

## Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Leszna

Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Leszna na lata 2010-2015 (LPR) nawiązują do rozmaitych strategicznych dokumentów dotyczących rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego – na poziomie kraju, regionu i gminy. Warto tu wskazać m.in. Strategię Rozwoju Kraju na lata 2007-2015, Strategię Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020r. (SRWW), Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny na lata 2007-2013 (WRPO) czy Strategię Rozwoju Miasta Leszna (SRML).

Jak wynika z zapisów Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego, za pomocą działań rewitalizacyjnych samorządy lokalne, szczególnie miejskie, będą realizować cele ogólnorozwojowe. Podejmowane działania powinny być zorientowane na zwiększenie spójności obszarowej wewnątrz miast głównie poprzez eliminowanie problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych wskazanych dzielnic.

Cele zdefiniowane w LPR Leszna wpisują się w jeden z priorytetów WRPO, tj.: rewitalizacja obszarów problemowych, którego głównym celem jest restrukturyzacja obszarów problemowych na rzecz wzrostu i zatrudnienia. Można je osiągnąć w drodze rewitalizacji terenów miejskich oraz rewitalizacji terenów powojennych i przemysłowych.

Z kolei nawiązując do SRML w LPR dokonano delimitacji obszarów znajdujących się w krzysie – mowa tu o zlokalizowanym w centrum Starym Mieście wraz z częścią przylegających starszych osiedli bloków wielorodzinnych. Obszar ten cierpi w związku z wieloma analizowanymi czynnikami degradacji przestrzeni społeczno-gospodarczej, jednocześnie będąc obiektywnie fragmentem miasta o bardzo dużym potencjale rozwojowym, niezwykle istotnym dla kondycji całego Leszna. Dlatego też realizacja zapisów SRML proponowana w LPR wprost lub pośrednio odniosła się do centrum, które odgrywa podstawową rolę w funkcjonowaniu ośrodka miejskiego.

Jednym z trzech strategicznych celów rozwoju Leszna, zawartych w SRML, jest budowanie ponadlokalnej pozycji miasta jako centrum świadczenia usług dla otaczającego subregionu. Za pomocą LPR mają być realizowane priorytety dotyczące:

- rozwoju funkcji handlowo-usługowych całego miasta i zlokalizowanych na terenie obszaru wskazanego do rewitalizacji;
- rozwoju funkcji sportu i rekreacji (w tym turystyki, spędzania wolnego czasu interakcji społecznej) całego miasta i zlokalizowanych na terenie obszaru wskazanego do rewitalizacji;
- rozwoju usług kultury dla całego miasta oraz regionu i zlokalizowanych na terenie obszaru wskazanego do rewitalizacji;
- rozwoju usług edukacji dla całego miasta oraz regionu i zlokalizowanych na terenie obszaru wskazanego do rewitalizacji.

Wśród dziedzictwa poprzemysłowego wymagającego rewitalizacji, w centralnej części miasta dostrzega się w leszczyńskim LPR m.in. dwa rozległe obiekty:

- „Młyny” przy ul. Przemysłowej (planowana funkcja według LPR – Obiekt wielkopowierzchniowy, mieszkanie);
- obiekt „Goplany” przy ul. Królowej Jadwigi (planowana funkcja według LPR – Obiekt wielkopowierzchniowy, centrum kulturalno-rozrywkowe).

Analiza sytuacji Leszna podjęta dla celów stworzenia LPR doprowadziła do następujących spostrzeżeń:

1. Jednym z najpoważniejszych wyzwań dla Leszna w aspekcie rewitalizacji obszaru Starego Miasta są przekształcenia funkcjonalne terenów i obiektów, które w wyniku procesów restrukturyzacyjnych przestały spełniać pierwotne funkcje. Należą do nich przede wszystkim obiekty poprzemysłowe, takie jak: „Młyny”, zakłady „Goplany”, fabryka octu. Na terenie Starego Miasta znajduje się również stosunkowo dużo, jak na teren należący najczęściej do obszarów o ugruntowanej funkcjonalności, rejonów zupełnie niezagospodarowanych lub działek o zabudowie magazynowej, które powinny ulec w najbliższym czasie przekształceniom z dostosowaniem do potrzeb Starego Miasta, jako obszaru o funkcjach centrotwórczych.
2. W Lesznie brakuje obiektów z zakresu usług kultury: kina, teatru oraz galerii artystycznych. Z uwagi na usytuowanie w obszarze lub w jego bezpośrednim otoczeniu

większości szkół wyższych, należy podjąć działania zmierzające do zaspokojenia tych potrzeb. W ponad 60 tys. mieście brakuje również centrum handlowego lub galerii handlowej (stan w 2010r.). Usytuowanie tego typu obiektów wyłącznie poza centrum miasta może doprowadzić do marginalizacji gospodarczej i społecznej Starego Miasta. W związku z tym należy założyć lokalizację tego typu obiektów na terenie Starego Miasta.

3. Jako główny problem zidentyfikowana jest w LPR [2010, s.142] postępująca w Lesznie „degradacja przestrzenna połączona z nasileniem problemów społecznych, a w efekcie niedostatecznie rozwinięta funkcjonalność obszaru Starego Miasta w kontekście jego roli centrum ośrodka subregionalnego oraz w kontekście roli lokalnej obsługi mieszkańców i przedsiębiorców w tym wskazano m.in.: niewystarczająco rozwinięta i źle sprofilowana w kontekście roli centrum sfera handlu i usług centrotwórczych”.

W sferze gospodarczej założono w LPR Leszna następujące cele pośrednie procesów rewitalizacji [LPR 2010, s.142]:

- podniesienie konkurencyjności obszaru jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej i korzystania z usług oraz lokalnego handlu i gastronomii zgodnie z kierunkami rozwoju gospodarczego Starego Miasta,
- uaktywnienie procesów optymalizacji struktury gospodarczej z osiągnięciem wzrostu udziału usług turystycznych, gastronomii, handlu, w tym wielkopowierzchniowego oraz usług wyższego rzędu.



Miejsce lokalizacji nowoczesnej galerii handlowej Goplana. Dawniej w tym miejscu znajdowała się fabryka czekolady.  
Źródło: opracowanie własne

## Nowe obiekty wielkopowierzchniowe w Lesznie – zagrożenia i korzyści

**D**o przedstawionego wyżej obrazu uwarunkowań strategicznych i operacyjnych, wynikających z treści leszczyńskiego LPR, dla ukazania specyfiki sytuacji centrum miasta, trzeba uwzględnić zmiany dokonane w latach 2010-2012, zwłaszcza w obszarze handlu. Rozważenia wymagają wątki związane z godzeniem interesów zaangażowanych w procesy przemian przestrzennych stron, szczególnie w kontekście zasadności dalszego wchodzenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (galerii) na lokalny rynek. Przypomina to klasyczny problem z zakresu analizy wielokryterialnej. Decyzje społeczne – o charakterze zbiorowym nie pozwalają na jednocześnie usatysfakcjonowanie wszystkich obywateli i grup społecznych. W takich warunkach należy poszukiwać rozwiązań społecznie użytecznych, satysfakcjonujących możliwie liczne grono beneficjentów określonych decyzji.

Wcześniejsze badania [patrz: Budner, Palicki 2012] wykazały, że Leszno niedomagało w sferze rozwoju handlu, istniała też realna groźba powolnej utraty dystansu do miast konkurencyjnych, o podobnym formacie, potencjale ludzkim i prężności ekonomicznej. Wykładnikiem pewnego osłabienia kondycji lokalnego handlu jest bez wątpienia malejąca istotność Leszna na handlowej mapie subregionu. To niebezpieczne zjawisko wydaje się obecnie raczej zażegnane po tym jak na przestrzeni dwóch lat miasto wzbogaciło się o dwa nowoczesne obiekty handlowe.

Obserwowany wcześniej stosunkowo wysoki poziom odczucia dyskomfortu mieszkańców, którzy przy ocenie jakości czy ekskluzywności bazy handlowej otwarcie wyrażali swoje rozżalenie, uległ wyraźnej poprawie (co nie oznacza pełnego zadowolenia). Zapewne jest to reakcja obiektywna, ponieważ nastąpił wyraźny spadek liczby mieszkańców Leszna i okolic deklarujących potrzebę wyjazdu na zakupy do centrów handlowych do większych miast. Respondenci wskazują też na wzrost przydatności istniejącej bazy handlowej Leszna.

Mieszkańcy Leszna wykazują zainteresowanie różnymi formami handlu, choć najbardziej preferują handel nowoczesny – szczególnie galerie

handlowe. Obraz sytuacji zatem wydaje się być klarowny – leszianie oczekują jeszcze uzupełnienia istniejącej oferty handlowej miasta o co najmniej jeden obiekt handlowy tj. Galerię „Goplana”. Pozostaje zatem do rozstrzygnięcia kwestia drugiego obiektu – „Młyny”, którego przyszłą funkcję jest nielato określić jednoznacznie.

Trudno jednak abstrahować od różnorodnych skutków dalszego rozwoju handlu wielkopowierzchniowego w Lesznie. Wśród niewątpliwych zagrożeń należałoby wymienić:

- osłabienie tradycyjnych form prowadzenia handlu (małe sklepy, targowiska);
- utratę pewnej liczby miejsc pracy w tradycyjnym handlu; upadłość drobnych kupców;
- możliwe dodatkowe obciążenie komunikacyjne w sąsiedztwie centrów handlowych;
- konkurencję cenową ze strony dużych obiektów i sieci handlowych;
- nadmierne nasycenie obiektami WOH i powierzchnią handlową – co może spowodować utratę rentowności przedsiębiorstw handlowych, zamykanie obiektów, zwolnienia lub wzrost cen.

Trzeba jednak wskazać na pozytywne aspekty takich zmian w sferze handlu:

- podwyższenie atrakcyjności społeczno-gospodarczej Leszna, zwłaszcza jako centrum subregionu;
- wzmocnienie procesów odnowy i rewitalizacji w obszarze centrum oraz na terenach przemysłowych i pokolejowych;
- rozwój funkcji miastotwórczych Leszna;
- uatrakcyjnienie przestrzeni publicznej, unowocześnienie stylu życia lesznian;
- prawdopodobnie zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości w centrum miasta oraz w obszarach sąsiaduj-

ących z centrami handlowymi (efekt współzależności na rynku nieruchomości);

- podwyższenie jakości i elitarności oferty handlowej – tym samym podwyższenie jakości życia mieszkańców;
- obniżenie skłonności mieszkańców do zakupów poza Leszmem (kapitał pozostaje w mieście);
- wzrost danin publicznych na rzecz Leszna (m.in. podatku od nieruchomości);
- stworzenie nowych miejsc pracy.

## Sfera handlu detalicznego a procesy rewitalizacji centrum Leszna

**W**rozważaniach na temat rewitalizacji centrum Leszna należy wyjść od modelu ożywienia, poprawy kondycji społeczno-gospodarczej i przestrzennej jako pomysłu na wzmocnienie konkurencyjności i atrakcyjności całego miasta. To ożywienie i poprawę kondycji poprzez m.in. wzmocnienie i unowocześnienie funkcji handlowej niejako zaprogramowano już wcześniej w leszczyńskim LPR. Istotnie, nowoczesne formy handlu, obecnie rozpowszechnione w miastach dużych i średnich, w obszarze centrum Leszna jak dotąd nie funkcjonują. Wydaje się zatem, że modernizacja tejszej funkcji, jej unowocześnienie nadałoby centrum Leszna wyższą rangę, jako miastu o wzmocnionych funkcjach centrotwórczych. Trudno jest jednak na obecnym etapie badań jednoznacznie stwierdzić, jakie (jak doniosłe i jak rozległe społecznie czy rynkowo) byłyby efekty zlokalizowania w jednym lub dwóch obszarach przemysłowych centrów handlowych trzeciej generacji.



Planowana w Lesznie Galeria Goplana  
Źródło: <http://www.urbanity.pl/budynek4264/galeria-goplana> [18.06.2012]

Wobec tego, chcąc uzyskać pogłębiony stan wiedzy o kierunkach i sile oddziaływania zaprogramowanego w LPR zjawiska rozwoju handlu w centrum Leszna, należy zbudować lub zastosować przekonującą metodykę badawczą. W pierwszym rzędzie trzeba zadać pytania dotyczące warunków brzegowych oraz możliwych zakresów działania.

Pomiędzy rozwojem handlu detalicznego w obszarze centrum Leszna a jego rewitalizacją istnieją interakcje, rozumiane jako sprzężenia zwrotne. Bardziej trafne programowanie działań wymaga głębszego przemyślenia kilku węzłowych kwestii:

1. **Czy rozwój, modernizacja i zmiany w sferze handlu detalicznego w centrum Leszna mogą wywołać lub warunkować rewitalizację miasta lub jego centralnej części?**  
Jest to pytanie o charakterze „czy jest to możliwe?”. Z przekonaniem graniczącym niemal z pewnością można odpowiedzieć na nie twierdząco.
2. **Czy projektowane procesy rewitalizacji obszarów w Lesznie wywołają w konsekwencji rozwój, modernizację sfery handlu detalicznego?**  
Tu odpowiedź jest znów twierdząca, ponieważ sfera handlu i jego rozwój są mocno eksponowane w założeniach LPR w Lesznie.
3. **Czy handel detaliczny może stanowić samodzielną oś rozwojową procesów rewitalizacji Leszna?**  
To pytanie o możliwości wyindukowania zmian w ramach rewitalizacji zdeterminowanych całkowicie przez modernizację sfery handlu. Innymi słowy, pytanie: czy handel jest w stanie stać się samodzielnym nośnikiem przemian rewitalizacyjnych w centrum Leszna? Tak postawiona kwestia stanowi wariant brzegowy – to wersja mało realna, gdyż międzynarodowe doświadczenia i próby budowy modelu rewitalizacji w pełni komercyjnej nie zdały egzaminu w kontekście oczekiwań społecznych. Z pewnością błędy, jakie poczyniono by na polu działań społecznych, zdyskwalifikowałyby taką wersję postępowania. Tego rodzaju koncepcję należy zatem jednoznacznie wyeliminować.
4. **Jakie cele z zakresu rewitalizacji obszaru centrum Leszna można osiągnąć dzięki zmianom w sferze handlu detalicznego?**  
Zapewne cele gospodarcze leżą w bezpośrednim zainteresowaniu rewitalizacji centrum Leszna drogą zmian w sferze handlu detalicznego. Oczywiście czynniki tożsamościowe, kulturowe, przestrzenne i społeczne nie będą odizolowane od skutków działań, w przypadku działań rewitalizacyjnych z handlem jako nośnikiem przemian. Do bezpośrednich celów można by zaliczyć: zrewitalizowanie przestrzeni przemysłowej w centrum miasta, wykreowanie ciekawej przestrzeni publicznej i quasi-publicznej, stworzenie nowych miejsc pracy, poprawa jakości i elitarności oferty handlowej Leszna, wzmocnienie pozycji konkurencyjnej miasta oraz sfery oddziaływania przestrzennego handlu, wzrost zadowolenia (dobrostanu, odczuwania jakości życia) mieszkańców, poprawa wizerunku miasta, zwiększenie atrakcyjności centrum miasta (wzmacnianie funkcji centrowotwórczych), stworzenie nowej gamy usług (wyższego rzędu, rekreacja, kultura, finansowe).
5. **Co w najistotniejszy sposób może się zmienić w centrum Leszna dzięki modyfikacjom w sferze handlu detalicznego?**  
Odpowiedź na to pytanie jest swoistym wskaźnikiem wrażliwości opartym na badaniu krytycznych wartości czynników pozytywnie i negatywnie oddziałujących na otoczenie podczas programowania zmian w handlu detalicznym w centrum. Do nentralicznych obszarów będą należeć – rynek pracy, sektor tradycyjnego handlu kupieckiego, ruch pieszy i kołowy w centrum miasta. Dwie pierwsze kwestie zbadano już w 2010r.<sup>1</sup>, natomiast co do pozostałych, wydaje się, iż drogą racjonalnego dostosowania rozwiązań logistyki miejskiej (przy udziale specjalistów lokalnych i zewnętrznych) uda się w szczególności rozwiązać problemy w odrębnych opracowaniach z zakresu gospodarowania przestrzenią.
6. **Czy racjonalne jest mówienie o rozłącznym traktowaniu rozwoju handlu detalicznego w centrum Leszna w kontekście jego rewitalizacji?**  
Godne polecenia wydaje się jednak każdorazowo rozumienie interakcyjne zagadnień rewitalizacji, uwzględniające nie tylko proste złożenie czynników czy sfer, ale wręcz identyfikujące efekty zewnętrzne (pozytywne i negatywne) oraz zjawiska synergii. Z pewnością rozwój handlu detalicznego należy postrzegać w powiązaniu ze sferą usług, zarówno czysto komercyjnych, jak i publicznych (w tym w zakresie korzystania z przestrzeni publicznych).
7. **Czy funkcja handlowa w centrum Leszna jest ważna i wymaga skorygowania?**  
Na obydwa pytania można oczekiwać odpowiedzi twierdzących. Wynika to nie tylko jednoznacznie z odczuć społecznych [patrz: Budner, Palicki 2012], ale ze zbieżności oceny sytuacji w handlu detalicznym w Lesznie. Leszno odczuwa nadal efekty swoistego zapóźnienia w zakresie rozwoju nowoczesnych form handlu, co w połączeniu z brakiem pewnych wybranych funkcji rozrywkowo-kulturalnych (np. kino) rodzi sytuację osłabiania pozycji miasta w subregionie.

Reasumując, modernizacja sfery handlu detalicznego w centrum Leszna w ramach procesów rewitalizacji jest konieczna, jednocześnie sprzyja indukowaniu pewnych wartości dodanych, których dziś w Lesznie ciągle brakuje. Nie należy jednak upatrywać w handlu detalicznym jedyne lekarstwo na problemy kryzysu śródmieścia. Z pewnością dopiero wraz ze zmianami wywołanymi w sferze usług pojawią się efekty synergii płynące zwykle z dobrze realizowanych programów rewitalizacji, oddziałujących w obszarach przestrzennym, społecznym i gospodarczym. Nieobojętny dla tychże trzech obszarów jednocześnie będzie fakt zagospodarowania przestrzeni ugorów przemysłowych („Młyny” i „Goplana”) w kształcie zapewne skomercjalizowanym, ale kreującym także wymiar publiczny. Rewitalizacja centrum Leszna bez uwzględnienia sfery handlu detalicznego oznaczałaby poważne, merytoryczne uchybienie.

<sup>1</sup> patrz: Budner, Palicki 2010

## Rekomendacje: model partycypacyjno–ekspercki

**A**utorzy rekomendują podjęcie działań, wpisujących się w formułę mieszanego modelu partycypacyjno–eksperckiego. Działania te można przeprowadzić w następujących po sobie etapach:

- 1) Dokonanie inwentaryzacji urbanistycznej w zakresie handlu detalicznego w centrum Leszna – tego rodzaju indaganda urbanistyczna stanowić może punkt wyjścia dla dalszej eksploracji problemu.
- 2) Przeprowadzenie kilkietapowej, interaktywnej dyskusji o potencjale i możliwych kierunkach przemian handlu detalicznego w centrum Leszna, ze szczególnym uwzględnieniem roli i wpływu obiektów wielkopowierzchniowych – jest to zachęta i jednocześnie rozpoczęcie procesu faktycznej partycypacji społecznej w ramach rewitalizacji centrum miasta.  
Opcjonalnie:  
2a) Działanie dodatkowe polegające na wyłonieniu komitetów/grup roboczych, będących reprezentantami poszczególnych grup interesariuszy w dyskusji o dalszych kierunkach przemian.  
2b) Przeprowadzenie dodatkowych badań w zakresie rozpoznawania preferencji, np. w formule wywiadów pogłębionych z grupami interesariuszy uznanymi za szczególnie ważne w kontekście planowanych zmian (np. ze środowiskiem kupieckim).
- 3) Stworzenie raportu podsumowującego etap otwartych dyskusji społecznych, w którym ostatecznie diagnozuje się grupy interesariuszy, buduje się ich wstępne profile preferencji oraz dokonuje analizy porównawczej i oceny stopnia zgodności/konfliktu pomiędzy grupami.
- 4) Zorganizowanie wywiadu zogniskowanego z udziałem maksymalnie 10–12 ekspertów (postuluje się możliwe zróżnicowanie specjalizacji oraz rodzaju działalności ekspertów – naukowcy, radni, pracownicy magistratu, prawnicy). Eksperti powinni być niezależni wobec skutków dyskutowanych

przemian, tj. nie mogą wywodzić bezpośrednich korzyści z postulowanych działań. Efektem takiego wywiadu focusowego ma być obiektywna (zobiektywizowana) ocena sytuacji na bazie przedstawionego raportu (patrz: punkt 3 modelu) i wskazanie pożądanych oraz możliwych do zrealizowania scenariuszy zmian w handlu detalicznym w szerszym kontekście stanu oraz postulatów rewitalizacji centrum Leszna.

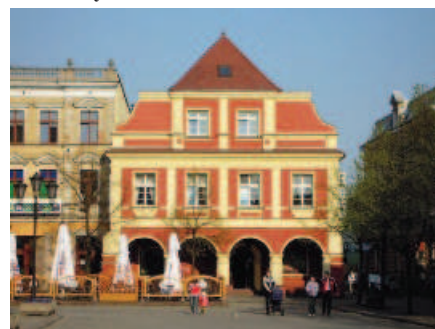
- 5) Przedstawienie wniosków z dotychczasowych ustaleń decydentom w procesach rewitalizacji przez pełnomocnika ds. rewitalizacji (moderatorów dyskusji). Kluczowe jest tu sformułowanie kilku alternatywnych koncepcji (scenariuszy) rozwoju handlu detalicznego, wpisujących się w rewitalizację centrum Leszna.
- 6) Dyskusyjne i interaktywne zbliżanie stanowisk interesariuszy – w formule drugiej serii spotkań interesariuszy. Niezbędne będzie uprzednie zapoznanie grup interesariuszy ze stworzonymi alternatywami rozwoju handlu detalicznego w centrum Leszna.
- 7) Stworzenie przez grupę ekspercką zbioru danych odzwierciedlających postulaty i preferencje interesariuszy, niezbędne do dalszej eksploracji badawczej w formule analizy wielokryterialnej.
- 8) Przeprowadzenie badań i opracowanie raportu z zastosowania metod analizy wielokryterialnej. Przedstawienie wyników i rekomendacji decydentom procesów rewitalizacji w Lesznie.
- 9) Podjęcie decyzji co do kształtu i kierunków przemian w sferze handlu detalicznego w procesach rewitalizacji centrum Leszna.
- 10) Zaprogramowanie poszczególnych projektów inwestycyjnych.
- 11) Wdrożenie zmian w handlu detalicznym w ramach procesów rewitalizacji.
- 12) Śródk okresowa kontrola postępów i monitoring sytuacji oraz ocena skutków wdrożonych działań w ramach LPR. Podejmowanie ewentualnych działań korygujących i naprawczych.

Przedstawiony model jest rekomendowaną wizją działania i może stanowić bazę do dalszych dyskusji.

## Podsumowanie

**Z**uwagi na stan faktyczny „Goplany”, który został już ostatecznie zdefiniowany co do funkcji i formy (centrum handlowe trzeciej generacji, z uzupełniającą funkcją rozrywki – kina), podstawową wątpliwością i problemem decyzyjnym jest zaprogramowanie przeznaczenia obiektu „Młynów”. Z punktu widzenia celu niniejszego opracowania należy zwrócić także uwagę na stan i perspektywy rozwojowe handlu detalicznego w centrum Leszna jako ogółu czy sumy pewnych zjawisk częściowych. Jednak na tym etapie badań i stanu wiedzy na ten temat, rozstrzygnięcie kwestii: jakie są prawdopodobne kierunki zmian wszystkich, indywidualnie rozpatrywanych punktów handlu stacjonarnego – jest praktycznie niemożliwe. Chodziłoby raczej o uchwycenie trendu, którym miałyby podążać zmiany programowane strategicznie, a dopiero w fazie budowy planów operacyjnych można mówić o charakterze wpisywania się w strategię zmian poszczególnych, mniejszych jednostek handlowych. Jedynie obiekty wielkoformatowe planowane są w strukturze przestrzennej centrum miasta w sposób indywidualny, co koreluje z ich znaczącym wpływem na zmiany gospodarcze w procesach rewitalizacji (m.in. lokalny rynek pracy i pozycja handlu tradycyjnego) oraz z odczuciami społecznymi, potwierdzonymi w badaniach.

Autorzy proponują podjęcie działań, wpisujących się w formułę mieszanego modelu partycypacyjno–eksperckiego przedstawionego w ostatniej części opracowania. Model ów można by z powodzeniem wdrażać, lub co najmniej traktować jako uniwersalny punkt wyjścia do dalszej dyskusji i indywidualnych modyfikacji poczynań w programach rewitalizacji miast, w których istotnym ogniwem rozwoju może się stać handel.



Leszno, Rynek 29 - dom z XVII w.  
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>  
Autor: Macdriver (Bartek Wawraszko)

## Bibliografia

1. Budner W., Palicki S., 2010, *Ocena skutków oddziaływania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na społeczno-gospodarczą kondycję miasta Leszna*, Poznań.
2. Budner W., Palicki S., 2012, *Handel detaliczny w Lesznie – analiza i ocena*, Poznań.
3. *Lokalny Program Rewitalizacji Leszna na lata 2010-2015*, 2010, Doradztwo Gospodarcze DGA S.A., Poznań.
4. *Strategia Rozwoju Kraju na lata 2007-2015*, 2006, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa.
5. *Strategia Rozwoju Miasta Leszna*, 2004, Urząd Miasta Leszna, Leszno.
6. *Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2020*, 2005, Sejmik Województwa Wielkopolskiego, Poznań.
7. *Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny na lata 2007-2013*, Zarząd Województwa Wielkopolskiego, Poznań, 2007.

## PRAWO

### POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE DLA KANDYDATÓW NA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Minister Infrastruktury i Rozwoju w dniu 17 marca 2014r. wydał rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (*Dz.U. z 2014r., poz. 328*). Rozporządzenie jest konsekwencją zmian związanych z procesami deregulacyjnymi i określa sposób i warunki prowadzenia praktyki zawodowej oraz procesu postępowania kwalifikacyjnego. Akt prawny wszedł w życie z dniem 18 marca 2014r. Wśród najważniejszych zmian w stosunku do dotychczas obowiązujących regulacji należy wskazać:

- kandydat w ramach praktyki wykonuje co najmniej 6 projektów operatów szacunkowych spośród wskazanych w rozporządzeniu (a nie – jak dotąd 15):
  - a) nieruchomości lokalowej, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami;
  - b) nieruchomości zabudowanej, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
  - c) nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód, w podejściu dochodowym;
  - d) budynku lub budowli, w podejściu kosztowym;
  - e) nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
  - f) nieruchomości rolnej lub leśnej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie;
  - g) nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej;
  - h) nieruchomości jako przedmiotu ograniczonego prawa rzeczowego.
- maksymalna wysokość opłaty za praktykę wynosi 50% ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw (obecnie wynosi ono ok. 4 000 zł);
- w ramach egzaminu pisemnego zrezygnowano z części obejmującej zadanie do rozwiązania pozostawiając wyłącznie 90 pytań testowych.

Rozporządzenie zawiera ponadto szereg innych zmian mających w założeniu ułatwić procedurę uzyskiwania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości.

*Źródło: Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju*

Opr. Wojciech Gryglaszewski

**AKTUALNOŚCI**