

3. PRZYDATNOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW DLA ROZWOJU FUNKCJI UŻYTKOWYCH

Jest to końcowa synteza opracowania, w której zestawiono, porównano i zanalizowane wszystkie opracowania cząstkowe o charakterze fizjograficznym, odniesione do aktualnego sposobu użytkowania terenu oraz skonfrontowano je z dotychczasowymi i nowymi koncepcjami rozwoju przestrzennego miasta. Jest to próba dokonania optymalizacji użytkowania przestrzeni geograficznej w obrębie miasta, uwzględniająca różne, czasami sprzeczne interesy związane zachowaniem walorów ekologicznych, potrzebą ich ochrony, kształtowania i odbudowy, przy jednocześnie zachodzących procesach urbanizacji i towarzyszącej jej rozbudowie infrastruktury technicznej.

3.1. Przydatność terenu do zabudowy (Fig. 3.3)

Rozwój urbanizacji stwarza potrzebę pozyskiwania nowych terenów pod budownictwo różnego typu. W wyniku tego procesu pojawiają się naciski skierowane na zabudowę wszystkich otwartych przestrzeni, jakie pozostały jeszcze w mieście lub na jego obrzeżu. Mapa przydatności do zabudowy jest oparta głównie na właściwościach gruntów, z punktu widzenia ich przydatności do posadowienia budynków. Warunki te określa mapa geologiczno-inżynierska, w połączeniu z występowaniem i głębokością wód gruntowych oraz spadków terenu (Fig. 3.1, Fig. 3.2). Wynika z niej, że większość terenów przydatnych do zabudowy, które zostały już prawie całkowicie wykorzystane, stanowią obniżone, płasko-faliste równiny moreny dennej, zbudowane z glin zwałowych, przykrytych miejscami niezbyt mięszym płaszczem piasków zwałowych. Wyłączenie z ochrony gleb naglinowych w północno-wschodniej i zachodniej części miasta zaowocowało bardzo szybką urbanizacją tych terenów np. w rejonie Bacieczek i Fast, terenów należących do tej samej jednostki geomorfologiczno-geologicznej, jak opisana wyżej.

W mniejszym stopniu są wykorzystane tereny piaszczystych wysoczyzn morenowych i występujących w ich obrębie form pagórkowatych oraz wzgórzowych. Wynika to z ograniczeń jakie powoduje bardziej zróżnicowany charakter rzeźby oraz ze znacznego pokrycia tych terenów przez lasy. Istniejące jeszcze do niedawna bariery związane z użytkowaniem rolniczym