

Maria Hełdak

Rozwój przestrzenny zabudowy w strefie dużych miast

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 9/1, 37-46

2010

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ROZWÓJ PRZESTRZENNY ZABUDOWY W STREFIE DUŻYCH MIAST

Maria Heldak

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Streszczenie. Strefy podmiejskie dużych miast w Polsce są obecnie obszarem dynamicznych przekształceń w sferze społecznej, funkcjonalnej i morfologicznej osiedli, które odbywają się w wyniku procesów suburbanizacji. Procesy te, znane w innych krajach, szczególnie Europy Zachodniej i w Stanach Zjednoczonych, w Polsce są zjawiskiem młodym. Temat ten jest o tyle ważny, że polskie miasta stopniowo wchodzi w etap suburbanizacji. Tym często niekorzystnym procesom, mającym swoje odzwierciedlenie w krajobrazie, powinny przeciwdziałać władze samorządowe dysponujące narzędziem realizacji polityki przestrzennej, którym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Regulacje prawne w zakresie gospodarki przestrzennej umożliwiają niestety także nieprzemyślany rozwój przestrzennej zabudowy wokół aglomeracji. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane przy braku planu miejscowego sprzyjają dalszemu inwestowaniu w strefie podmiejskiej, co może przynosić wiele niekorzystnych następstw związanych m.in. z chaotycznym rozwojem zabudowy, brakiem czytelności założeń urbanistycznych i punktów identyfikujących przestrzeń.

Słowa kluczowe: plan miejscowy, decyzja o warunkach zabudowy, strefa podmiejska

WSTĘP

Niekorzystnym zjawiskiem w krajobrazie stref podmiejskich dużych miast jest często chaotyczna i żywiołowa gospodarka przestrzenna. Rozwój przestrzennej miasta, który następuje poprzez „rozlewanie się” przestrzeni zurbanizowanych wokół miasta centralnego, można traktować jako element kształtowania współczesnej sieci osadniczej [Jałowicki 2000]. Proces rozwoju przestrzennego miasta określa się terminem *urban sprawl*, rozumianym jako suburbanizacja, dezurbanizacja, rozproszenie zabudowy czy przestrzeni zurbanizowanej. Proces urbanizacji rozgrywa się na kilku płaszczyznach, wśród których wyróżnia się m.in. aspekt przestrzenno-techniczny sprowadzający się do ekspansji przestrzennej miasta istniejącego oraz

Adres do korespondencji – Corresponding author: Maria Heldak, Katedra Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, 50-357 Wrocław, e-mail: maria.heldak@up.wroc.pl

cechujący się zmianami w charakterze zabudowy i stopniu wyposażenia danego obszaru w urządzenia infrastruktury technicznej [Budner 2008].

Zazwyczaj w strefie podmiejskiej znajdują się wsie (lub fragmenty wsi użytkowane do tej pory jako grunty orne) objęte przekształceniami, ale także tereny, na których nie zachodzą jeszcze zmiany funkcjonalne czy fizjonomiczne. Daje to możliwość wyznaczenia terenów aktywności lub dokonanych już przekształceń tworzących strefę suburbaną. Obszary podmiejskie są więc terenami różnych, często przeciwstawnych, działań wywołanych z jednej strony przez przyciągające oddziaływanie miasta, a z drugiej – przez konieczność ekspansji przemysłu czy też przez presję demograficzną centrum itp. Im większa jest różnorodność interesów, tym silniej będzie się rysowała tendencja do chaotycznej zabudowy terenów podmiejskich [Ryszkowski 1983].

Podstawowym narzędziem ograniczania niekorzystnych procesów mających swoje odzwierciedlenie w krajobrazie jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany zgodnie z zapisami polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Biorąc pod uwagę organy właściwe do sporządzania i uchwalania wymienionych dokumentów, można stwierdzić, że za kształtowanie współczesnego krajobrazu podmiejskiego odpowiedzialne są władze gminy. Narzuca to niejako ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa... 2003], w której czytamy, że rozwój przestrzenny gmin powinien uwzględniać zasady ładu przestrzennego. Zgodnie z jej zapisami, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przestrzeń powinna być kształtowana w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość. Ład przestrzenny uwzględnia potrzeby społeczne, gospodarcze, przyrodnicze, kulturowe. Jest to pożądaný stan zagospodarowania przestrzennego (elementów w nim występujących i relacji między nimi), w którym funkcjonowanie społeczeństwa i jego gospodarki przebiega w optymalny sposób (społecznie racjonalny, ekonomicznie efektywny, technicznie sprawny i bezpieczny), z możliwie najmniejszą liczbą konfliktów między różnymi podmiotami oraz nie prowadzi do degradacji środowiska przyrodniczego [Gaczek 2003].

Celem pracy jest zwrócenie uwagi na problem żywiólowego rozwoju zabudowy w obszarach podmiejskich oraz na rolę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształtowaniu ładu przestrzennego. W pracy próbowano ustalić przyczyny niekorzystnych zmian w krajobrazie strefy podmiejskiej miast wywołane przez rozwój przestrzenny zabudowy. Do realizacji założonego celu przeanalizowano wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz wydane decyzje o lokalizacji celu publicznego z lat 2005–2008 dla obszaru całego kraju. Wskazano na rolę planu miejscowego w kształtowaniu ładu przestrzennego oraz na dynamikę zmian na obszarach kraju objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

PRAWNE PRZYCZYNY NIEKONTROLOWANEGO ROZWOJU ZABUDOWY

Analizując uwarunkowania prawne regulujące planowanie i zagospodarowanie przestrzeni, trzeba stwierdzić, że w jakiś sposób sprzyjają one zjawisku rozwoju przestrzennego zabudowy w strefie podmiejskiej. Nasilający się proces zabudowy ziemi w obszarach podmiejskich jest zgodny z przepisami prawa. Zgodnie z nieobowiązującą już ustawą z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa... 1999] (okres obowiązywania od 01.01.1995 r. do 11.07.2003 r.), przed otrzymaniem pozwolenia na budowę należało uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego. Równocześnie obowiązujące wówczas dla sporej części kraju plany ogólne zagospodarowania przestrzennego dopuszczały zabudowę mieszkaniową towarzyszącą działalności rolniczej na terenach produkcji polowej (tzw. zabudowa siedliskowa). Umożliwiło to realizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenach gruntów rolnych. Dodatkowo, obowiązujące wówczas przepisy prawne regulujące podziały geodezyjne nieruchomości umożliwiały podziały gruntów rolnych niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Konsekwencją wykonywania tak sformułowanych przepisów było projektowanie układów urbanistycznych, często całych osiedli mieszkaniowych, przez właścicieli gruntów i geodetów (rys. 1). Wydzielone w wyniku podziału geodezyjnego nowe działki ewidencyjne miały parametry działek budowlanych, które wykluczały realizację większych zabudowań gospodarczych związanych z produkcją rolniczą. Właścicielowi działki rolnej wydawano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej.

W wyniku dość licznych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych w rejonie oddziaływania miasta Wrocławia powstawały całe zespoły zabudowy mieszkaniowej na gruntach przeznaczonych w planach na cele produkcji polowej. Rysunek 1 obrazuje skalę tego zjawiska w miejscowości Mokronos Górny, położonej w sąsiedztwie granicy administracyjnej Wrocławia.

Proceder ten został ograniczony i podziału nieruchomości można obecnie dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntów. Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego – wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,30 ha, jest dopuszczalny jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Obecnie jedną z przyczyn dalszego rozwoju przestrzennego zabudowy jest wprowadzenie, ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa... 2003], decyzji o warunkach zabudowy. Ustawa ta upoważniła gminy nieposiadające dla danego terenu planu miejscowego do wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Oznacza to, że w przypadku braku planu miejscowego, istnieje możliwość uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o inwestycji celu publicznego.



Rys. 1. Podziały geodezyjny terenu przeznaczony na cele rolne w strefie oddziaływania miasta Wrocław – wieś Mokronos Górny

Fig. 1. The geodesy divisions of terrain designed on agricultural aims in the zone of the influence city Wrocław – the village Mokronos Górny

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje na wniosek inwestora. Nie można uzależnić jej wydania od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków. Nie można także odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy właściwy organ dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz zabudowy, które wynikają z przepisów odrębnych, a także ze stanu faktycznego i prawnego terenu przewidzianego na realizację inwestycji. Biorąc pod uwagę jeden z tych warunków – wymagania związane z sąsiedztwem, wydanie decyzji nie stanowi dużego ograniczenia w dalszym rozwoju przestrzennym zabudowy w strefie podmiejskiej miast. Możliwość uzyskania pozwolenia na budowę, poprzedzona wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, może przynieść wiele niekorzystnych następstw m.in. związanych z chaotycznym rozwojem zabudowy, brakiem czytelności założeń urbanistycznych i punktów identyfikujących przestrzeń. Kolejnym warunkiem do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy jest dostęp do

drogi publicznej. Można więc założyć, że zabudowa będzie się rozwijała wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Taki jej rozwój także nie jest zgodny z zasadami rozwoju osiedli mieszkaniowych i prowadzi m.in. do łączenia miejscowości.

Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane sprawiło, że w kraju wydaje się bardzo dużo decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (tab. 1).

Tabela 1. Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy w Polsce w latach 2005–2008

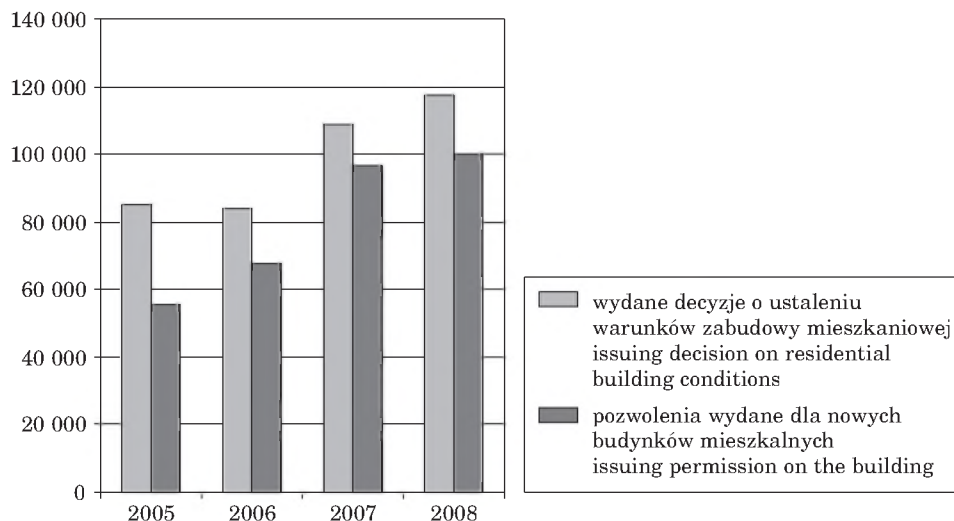
Table 1. Number of issued decisions in year 2005–2008

Rodzaj decyzji Kind of decision	Liczba wydanych decyzji Number of issuing decision			
	2005	2006	2007	2008
1	2	3	4	5
Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Decisions on the localization of public purpose investments				
Wnioski o wydanie decyzji Motions for issuing decision	32 860	29 477	27 755	29 578
Wydane ostatecznie decyzje Issued final decisions totally	30 048	26 360	24 991	26 943
Wydane ostatecznie decyzje odmowne Issued final negative decisions	367	430	453	540
Decyzja o warunkach zabudowy (art. 59 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Decisions on building conditions				
Wnioski o wydanie decyzji Motions for issuing decision	185 067	194 715	200 609	193 926
Wydane ostatecznie decyzje Issued final decisions totally	167 859	179 774	176 640	174 942
Wydane ostatecznie decyzje o ustaleniu warunków zabudowy mieszkaniowej Issued final decisions on residential building conditions	84 900	83 771	108 879	117 378
Wydane ostatecznie decyzje odmowne Issued final negative decisions	4 739	4 678	5 523	5 960

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Source: own study on the basis GUS

Dane zestawione w tabeli świadczą o tym, że dużo więcej wydanych decyzji dotyczy inwestycji niezaliczonych do inwestycji celu publicznego. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymuje się na stałym poziomie począwszy od 2006 r. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej natomiast stale wzrasta. W przeważającej części są to decyzje ustalające warunki zabudowy dla budynków mieszkalnych. W kontekście tych rozważań niepokojące wydaje się zestawienie liczby wydanych decyzji o ustalenie warunków zabudowy mieszkaniowej z liczbą wydanych pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych (rys. 2).



Rys. 2. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy mieszkaniowej oraz wydanych pozwoleń dla nowych budynków mieszkalnych w latach 2005–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Fig. 2. Number of issuing decision on residential building conditions and number of issuing permission on the building in year 2005–2008

Source: own study on the basis GUS

Zestawienie liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej oraz wydanych pozwoleń na realizację budynków mieszkalnych obrazuje, że spora część nowych budynków mieszkalnych realizowana jest w terenach nieposiadających ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W poszczególnych latach liczba wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy mieszkaniowej przewyższa nawet liczbę wydanych pozwoleń na budowę dla nowych budynków mieszkalnych. W 2007 r. proporcje te wynosiły 108 879 do 96 507, a w 2008 r. – 117 378 do 99 794. Zakładając, że nie każda inwestycja, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy, jest realizowana, to i tak wyniki te są bardzo niepokojące. Analiza danych źródłowych ujawniła ponadto, że przedmiotowe decyzje oraz wydane pozwolenia dotyczą w przeważającej części budownictwa jednorodzinne.

REGULACYJNA FUNKCJA PLANU MIEJSCOWEGO

Plan miejscowy, jako narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz narzędzie regulujące sposób wykonywania prawa własności, stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie. Zależność normatywnego charakteru postanowień planów miejscowych od innych podstaw normatywnych gospodarki przestrzennej sprawia, że pełnią one różne funkcje [Kwaśniak 2008]. Do najważniejszych z nich

można zaliczyć koordynację działań podejmowanych na podstawie planu miejscowego. Inną ważną funkcją, spełnianą przez plany miejscowe, jest wskazywanie kierunków rozwojowych przestrzeni, które należy podjąć w celu kreowania zrównoważonego rozwoju (np. określenie parametrów i wskaźników zabudowy). Funkcja informacyjno-planistyczna służy zachowaniu jawności życia społeczno-gospodarczego. Określa ponadto dozwolone lub zakazane działania, a zatem służy podejmowaniu decyzji planistycznych. Żaden z dokumentów opracowywanych na szczeblu kraju, województwa, czy gminy nie jest w stanie zastąpić planu miejscowego. Ustawa nie wprowadza jednak obowiązku sporządzenia planu dla całej gminy. Opracowuje się go fakultatywnie dla całego obszaru lub jej części. Obowiązek przygotowania planu dotyczy tylko szczególnych przypadków, w tym m.in. obszarów, dla których sporządzenie tego dokumentu jest obowiązkowe (na podstawie przepisów szczególnych) oraz obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa... 2003] zawiera wymogi o charakterze merytorycznym, nazywane zasadami, które muszą być respektowane w trakcie gospodarowania przestrzenią [Kwaśniak 2008]. Wprowadziła ona także podział zagadnień opracowywanych w planie miejscowym na dwie grupy: przygotowywanych obowiązkowo oraz określanych zależnie od potrzeb. Aktualnie plan musi uwzględnić wiele elementów, w tym także te, które przeciwdziałają rozprzestrzenianiu się zabudowy, w tym m.in.:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zasada ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju jest podstawowa dla całego systemu, który ma za zadanie nie dopuścić do chaosu w szeroko pojmowanej zabudowie i zagospodarowaniu przestrzeni [Kwaśniak 2008]. Odnosi się ona bezpośrednio do planów miejscowych i dzięki nim jest realizowana. Biorąc pod uwagę rolę planu miejscowego w systemie gospodarki przestrzennej, a także sposób zapisu, formę i skalę opracowania, jest to dokument, który może stać na straży ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałać niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy. Niestety nadal spora część Polski nie posiada obowiązujących planów miejscowych. Dane odnoszące się do powierzchni kraju objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zestawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Powierzchnia kraju objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w latach 2005–2008

Table 2. Area of valid local plans in year 2005–2008

Wyszczególnienie Specification	Rok Year			
	2005	2006	2007	2008
1	2	3	4	5
MPZP sporządzone na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. Local plans done on the basis of the law 7 July 1994 r.				
Powierzchnia gmin objęta obowiązującymi planami miejscowymi (w ha) Commune area included in the valid local plans totally	4 536 724	4 516 940	4 732 909	4 696 165
Powierzchnia terenów przeznaczona w planach pod zabudowę Total area of lands assigned in plans for building	512 079	514 081	564 884	551 713
W tym powierzchnia terenów przeznaczona w planach pod zabudowę mieszkaniową Total area of lands assigned in plans for residential building	319 070	338 749	344 506	348 312
MPZP sporządzone na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. Local plans done on the basis of the law 27 march 2003 r.				
Powierzchnia gmin objęta obowiązującymi planami miejscowymi (w ha) Commune area included in the valid local plans totally	1 631 962	2 255 500	2 922 906	3 311 719
Powierzchnia terenów przeznaczona w planach pod zabudowę Total area of lands assigned in plans for building	180 832	305 820	401 456	443 736
W tym powierzchnia terenów przeznaczona w planach pod zabudowę mieszkaniową Total area of lands assigned in plans for residential building	116 307	193 941	247 970	282 482

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Source: own study on the basis GUS

W analizie ujawniono, że w Polsce powierzchnia terenów objętych planami sukcesywnie wzrasta. Plany obejmowały łącznie w 2008 r. 8 007 884 ha, co stanowiło ok. 25,60% powierzchni kraju. Wzrasta także powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z 435 377,00 ha w 2005 r. do 630 794,00 ha w 2008 r. Biorąc jednak pod uwagę liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy, można stwierdzić że plany miejscowe nadal obejmują zbyt mały udział powierzchni kraju. Możliwość „zastępowania” planu miejscowego decyzją o warunkach zabudowy lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego sprawia, że gminy często wybierają doraźny sposób rozwiązania problemu, nie zastanawiając się nad skutkami takiego postępowania dla organizacji przestrzeni. Niestety w kraju nadal występują gminy, w których do tej pory nie przystąpiono do sporządzenia planów miejscowych, a inwestycje są realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Te z kolei nie rozważają kwestii kompozycji urbanistycznej, co może doprowadzić do bezpowrotnej utraty możliwości

tworzenia wewnątrz urbanistycznych, segregacji funkcji, stopniowania wysokości budynków itp. Jak podaje Karwińska [2008] „...brak planów miejscowych oznacza bardzo istotne zagrożenie dla spójności przestrzennej i harmonii krajobrazu nie tylko w danym momencie, ale na wiele lat na przyszłość, ... łatwiej jest także tworzyć sytuacje niejasności i niepewności, jeżeli nie ma wyraźnych zapisów co do przeznaczenia konkretnych terenów”.

PODSUMOWANIE

Uwarunkowania prawne regulujące podziały geodezyjne nieruchomości, stwarzały niegdyś możliwości wydzielania działek o parametrach działki budowlanej na gruntach przeznaczonych w planach na cele rolne. Konsekwencją wykonywania podziałów geodezyjnych niezależnie od ustaleń planu było projektowanie całych układów przestrzennych poza terenami zurbanizowanymi, często w oderwaniu od istniejących układów urbanistycznych. Powodowało to nieodwracalne skutki przestrzenne.

Obecnie do przyczyn dalszego rozwoju przestrzennego zabudowy można zaliczyć wydawane na dużą skalę decyzje o warunkach zabudowy dla terenów, dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wydane w kraju decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej znacznie przewyższają liczbę wydanych pozwoleń na realizację nowych budynków mieszkalnych. Wyniki przeprowadzonej analizy są bardzo niepokojące. Możliwość uzyskania pozwolenia na budowę, poprzedzona wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, może przynieść wiele niekorzystnych następstw związanych m.in. z chaotycznym rozwojem zabudowy, brakiem czytelności założeń urbanistycznych i punktów identyfikujących przestrzeń.

Zakłada się, że podstawowym narzędziem przewidzianym do realizacji zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju powinien być miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jak wykazała analiza problemem pozostaje nadal zbyt mała powierzchnia terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Skłania to do realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

PIŚMIENNICTWO

- Budner W.W., 2008. Procesy metropolizacji i rozwoju metropolii w Polsce. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 7(1), 5–16.
- Gaczek W.M., 2003. Zarządzanie w gospodarce przestrzennej. Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Poznań.
- Jałowicki B., 2000. Metropolie. Wydawnictwo WSFiZ, Białystok.
- Karwińska A., 2008. Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe. PWN Warszawa.

- Kwaśniak P., 2008. Plan miejscowy w systemie zagospodarowania przestrzennego. Lexis Nexis Warszawa.
- Pankau F., 2006. Ład przestrzenny w regionie – cele, zasady, reguły formułowania i praktyka wdrażania. [W:] Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej. Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka. Urbanista, Warszawa, 132–139.
- Ryszkowski L., 1983. Zarys ekologiczny zasad rozwoju rolnictwa w strefach podmiejskich. Sesja naukowa. Kształtowanie krajobrazu stref podmiejskich. Warszawa, 175–188.
- Ziółkowski J., 1965. Urbanizacja, miasto, osiedle. PWN Warszawa.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. z 1999 r., nr 15, poz. 139.
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zm.

BUILDING DEVELOPMENT IN SUBURBAN AREAS

Abstract. Suburban areas of big cities are currently the places of dynamic transformations of the social, functional and morphological sphere of settlements which take place as a result of suburbanisation process. These, frequently unfavourable, processes reflecting in landscape should be counteracted by local self-governments which possess the local plan of spatial management, a tool for the realisation of spatial policy. The legal regulations concerning spatial management still make it possible for inconsiderate construction development to spread around agglomerations. The decision on construction conditions made when the local plan does not exist promotes further spreading of buildings within the suburban areas. The possibility to obtain a building permit after the decision is made results in numerous unfavourable consequences, related to chaotic building development, lack of transparent architectural guidelines and elements identifying space. Introduction of local plans within all the country would make it possible to introduce buildings into the suburban landscape in a planned way.

Key words: local plan, decisions on building conditions, suburban area

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 4.01.2010